



БЕОГРАД

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за проширење пословног комплекса LDC „NELT“
са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације
КО Добановци и КО Сурчин

ИНВЕСТИТОР:	„NELT PROPERTIES“ Д.О.О. Ул. Маршала Тита бр. 226б, Добановци
ОБРАЋИВАЧ УП-а:	ПД „АУЛА“ Д.О.О , Београд
Одговорни урбаниста:	дипл. инж. арх. Милена Стевановић Шаљић
Сарадник :	дипл. инж. арх. Марина Турковић
ОБРАЋИВАЧ ИДР-а :	„NORTH ENGINEERING“ д.о.о., Суботица
Главни пројектант:	дипл.инж.грађ. Лазар Марковић
Одговорни пројектант:	дипл. инж. арх. Јелена Поповић

Београд, јул, 2026 године

САДРЖАЈ – СВЕСКА 1:

Насловна страна	
Садржај.....	2
I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	4
Извод из АПР-а	5
Лиценца „В“ категорије.....	10
Решење о одређивању одговорног урбанисте.....	13
Лиценца одговорног урбанисте.....	14
Потврда одговорног урбанисте	15
Изјава Одговорног урбанисте	16
II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	17
1. Правни и плански основ	18
2. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта	18
3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта	18
4. Опис постојећег стања	20
5. Постојећа изграђеност у оквиру комплекса ЛДЦ „Нелт“	22
6. Извод из ПДР-а.....	26
7. Извод из ПГР-а.....	31
8. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима	33
8.1. Фазност изградње комплекса	
8.2. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара објекта Хале 6 на ГП 2-3	39
8.3. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара пратећих објеката у функцији Хале 6 на ГП 2-3	41
8.4. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара - Објекти планирани на ГП 2- 2 у оквиру грађевинског комплекса Нелт.....	44
8.5. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара - Објекти планирани на ГП 1 у оквиру грађевинског комплекса Нелт	49
8.6. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара - Објекти планирани на ГП 5 у оквиру грађевинског комплекса Нелт	51
8.7. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара - Објекти постојећи на ГП 8 и у оквиру грађевинског комплекса Нелт	53
8.8. Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара у оквиру комплекса ЛДЦ „Нелт“ – постојећи и планирани објекти	54
9. Регулација и нивелација	57
10. Технички опис	58
11. Јавне саобраћајне површине у контактної зони	80
12. Јавни превоз	81
13. Правила паркирања прикључења на саобраћајну мрежу	81
14. Цивилни ваздушни саобраћај	84
15. Железнички саобраћај	86
16. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу.....	86
16.1. Водоводна мрежа	86
16.2. Канализациона мрежа	88
16.3. Водопривреда	89
16.4. Електроенергетска мрежа.....	90
16.5. Телекомуникациона мрежа	93
16.6. Гасоводна мрежа	94
17. Услови за евакуацију отпада.....	97
18. Услови за озелењавање	97
19. Инжењерско геолошки услови	98
20. Кретање лица са посебним потребама у простору	101
21. Заштита непокретних културних добара	101
22. Заштита животне средине.....	102
23. Мере заштите природе	105
24. Заштита од земљотреса и пожара	107
25. Смернице за спровођење	108

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ109

Лист бр. 01.	Ситуациони план – постојеће стање P=1:1500
Лист бр. 02.	Предлог парцелације P=1:1500
Лист бр. 03.	Регулационо – нивелациони план са основом приземља P=1:1500
Лист бр. 04.	Регулационо – нивелациони план основом крова P=1:1500
Лист бр. 06.	Синхрон план инсталација P=1:1500

IV ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Катастарско – топографски план
- Услови ЈКП и надлежних организација

САДРЖАЈ – СВЕСКА 2:

V ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- Главна свеска – техничке документације текстуални део

САДРЖАЈ – СВЕСКА 3:

V ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- Пројекат архитектуре
- Текстуална документација
- Нумеричка документација
- Графичка документација - Складишни објекат Хала 6 и високорегално складиште (Објекти Б1, Б1.2, Б1.3, Б1.4)

САДРЖАЈ – СВЕСКА 4:

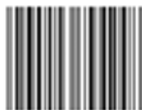
V ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- Графичка документација
(Пратећи објекти у функцији Хале 6 - објекти Б2, Б3, Б4, Б5,) Прикључно разводно постројење 10 (35) кВ "Нелт 1"
ТС 35/10/0,4 "Нелт 1"
Надстрешница на палетном плацу
Надстрешница код Хале 3
Догоградња "Фабрике дечје хране"
Угоститељски објекат
Дисконтна продавница
Објекат С1 – магацин рекламног материјала
Објекат С2 – магацин рекламног материјала
Објекат С3 – репарација палета
Објекат С4 – одржавање
Објекат С5 - пољопривредна механизација

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Регистар привредних субјеката
БД 16850/2024



5000223794248

Дана, 01.03.2024. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING DOO BEOGRAD (ZVEZDARA), матични број: 06972829, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Мирослав Богосављевић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING DOO
BEOGRAD (ZVEZDARA)

Регистарски/матични број: 06972829

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING
DOO BEOGRAD (ZVEZDARA)

Уписује се:

AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING
DOO BEOGRAD (ČUKARICA)

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: ГВОЗДИЋЕВА 17 , спрат ПР, стан 3 , БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА , 11050
БЕОГРАД , Србија

Уписује се:

Адреса: КРАЉЕВАЧКИХ ЖРТАВА 1А , БЕОГРАД (ЧУКАРИЦА), ЧУКАРИЦА ,
БЕОГРАД , Србија

Промена адресе за пријем поште:

Страна 1 од 2

Брише се:
Адреса: СТАНИСЛАВА СРЕМЧЕВИЋА 8 , стан 15 , БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА ,
11050 Београд , Србија
Уписује се:
Адреса: ГВОЗДИЋЕВА 17 , спрат Пр, стан 3 , БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА , 11050
БЕОГРАД , Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 27.02.2024. године регистрациону пријаву промене података број БД 16850/2024 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 131/2022).

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 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписано
Стр: Miladin Maglov
издаваоц сертификата:
Posta CA 1
01.03.2024. 12:10:49

	 8000042405346	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредно регистро
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	06972829

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING DOO BEOGRAD (ČUKARICA)
Скраћено пословно име	AULA DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	Београд-Чукарица
Место	Београд-Чукарица
Улица	Краљевачких жртава
Број и слово	1а
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	4. март 1993
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7112
Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	102004787
Подаци од значаја за правни промет	

Дана 22.04.2016. године у 10:23:08 часова

Страна 1 од 3

Текући рачуни	
	255-0014450101000-49
Подаци о статуту / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта



Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Станиша Презиме Гарчевић
ЈМБГ	0406971710396
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Станиша Гарчевић
ЈМБГ	0406971710396
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	21. јул 2004
износ(%)	
Сувласништво удела од	100,00000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	

Дана 22.04.2016. године у 10:23:08 часова

Страна 2 од 3

износ	datum
Уплаћено 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	21. јул 2004

Регистратор, Миладин Маглов





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004257723 2025 14810 006 000 012 002
Датум: 24.10.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. 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, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву AULA DOO BEOGRAD, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „AULA DOO BEOGRAD“, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А, матични број: 06972829, ПИБ: 102004787, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II „AULA DOO BEOGRAD“, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А, матични број: 06972829, ПИБ: 102004787 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „В категорија“, број лиценце: 035B03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси „AULA DOO BEOGRAD“.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „AULA DOO BEOGRAD“, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А, матични број: 06972829, ПИБ: 102004787, поднео је, дана 05.09.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 30.09.2025. године.

Чланом 36. став. 4. 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, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да

министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 10.10.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија извода и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**4 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **4** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/ Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „AULA DOO BEOGRAD“, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 06972829, ПИБ: 102004787, шифра и назив делатности: 7112 – Инжењерске делатности и техничко саветовање;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **4 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре и електротехнике), и
 - **4 лица са личном лиценцом**, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и **2 лица** са активном лиценцом одговорног пројектанта;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **538.995,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „В категорија“

подносиоцу захтева „AULA DOO BEOGRAD“, из Београда, улица Краљевачких жртава број 1А, матични број: 06972829, ПИБ: 102004787.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић



Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

На основу члана 62. 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, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. закон, 9/2020, 52/21, 62/23 и 91/25) доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

За израду **„Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса LDC „NELT“ са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације КО Добановци и КО Сурчин“**

Инвеститор: **„NELT PROPERTIES“ Д.О.О.**
Ул. Маршала Тита бр. 226б, Добановци

одређујем Одговорног урбанисту
Милену Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх. , лиценца бр. 200 1272 11 ИКС

Чланом 62.став 2. 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, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/19 др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да израдом Урбанистичког пројекта руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

Како Милена Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх. испуњава Законом прописане услове за одговорног урбанисту, донето је решење као у диспозитиву.
Ово решење је саставни део Урбанистичког пројекта.

У Београду 01.07.2026.

За «АУЛА» д.о.о.

Директор: Станиша Гарчевић



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

Милена В. Стевановић-Шајић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0411961715016

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1272 11



У Београду,
16. јуна 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Dr Dragoslav Šumarać
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-21269
Београд, 03.09.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Милена В. Стевановић-Шаљић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1272 11

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 11.09.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

С. Јовић
Вељко Бојовић, дипл. простор. план.

На основу члана 62. 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, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. закон, 9/2020, 52/21, 62/23 и 91/25) :

Као Одговорни урбаниста на изради:

„Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса LDC „NELT“ са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације КО Добановци и КО Сурчин“

Инвеститор: **„NELT PROPERTIES“ Д.О.О.**
Ул. Маршала Тита бр. 2266, Добановци

дајем следећу

ИЗЈАВУ

да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области урбанистичког планирања и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19, 47/25 и 40/26) и важеће планске документације.

- ПДР дела радне зоне Сурчин – Добановци за подручје између регионалног пута Р 267 и канала Галовица у Добановцима, Општина Сурчин („Сл. лист града Београда“ бр 42/07).
- План Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23 и 36/26)
- ПГР-у система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“ бр. 110/19)

Одговорни урбаниста

Милена Стевановић Шалјић, дипл.инж.арх. ,
лиценца бр. 200 1272 11 ИКС

У Београду 01.07.2026.

За «АУЛА» д.о.о.

Директор: Станиша Гарчевић

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за проширење пословног комплекса LDC „NELT“

са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације

КО Добановци и КО Сурчин

1. Правни и плански основ

Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта налази се у :

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11-исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21, 62/23 и 91/25)
- ПДР – у дела радне зоне Сурчин – Добановци за подручје између регионалног пута Р 267 и канала Галовица у Добановцима, Општина Сурчин („Сл. лист града Београда“ бр 42/07).
- Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23 и 36/26)
- ПГР-у система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“ бр. 110/19)
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 32/19, 47/25 и 40/26).

2. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је условљеност планским документом и захтев власника „NELT PROPERTIES“ Д.О.О. Ул. Маршала Тита бр. 2266, Добановци за израду урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса LDC „NELT“ даљом разрадом локације, прецизирањем планираних намена и преузимања урбанистичко - техничких података у циљу нове изградње.

3. Граница и обухват урбанистичког пројекта

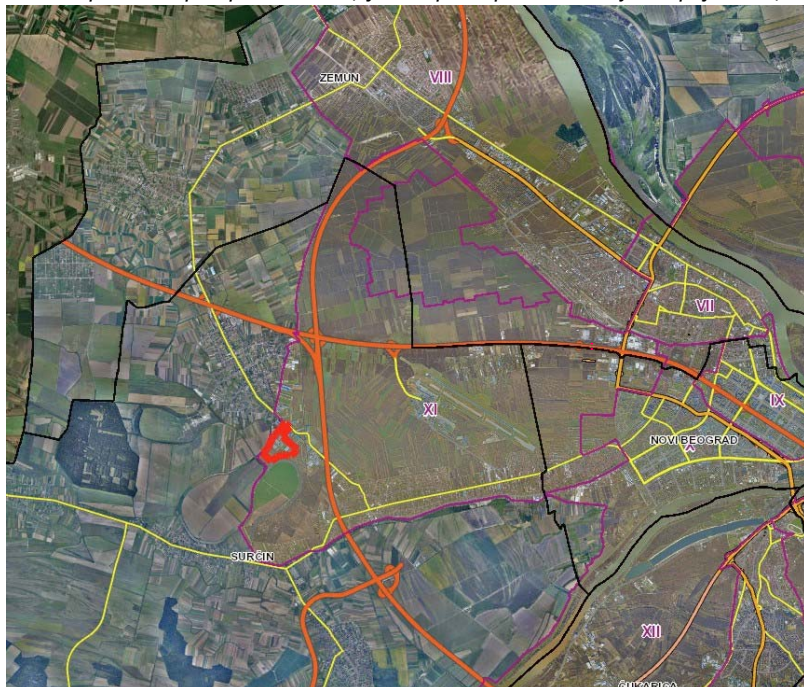
Границом урбанистичког пројекта обухваћен је грађевински комплекс LDC „NELT“ који представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно (грађевинских) катастарских парцела. Границом УП-а обухваћени су делови кп бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 К.О. Добановци и целим кп. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 К.О. Добановци и 5080 К.О. Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације целе к.п. бр. 6108 КО Добановци и 4368/1, 4368/2, 4369/2, 4369/3, 4370/2, 4370/5, 4371/5 и 4372/6 КО Сурчин

Укупна површина пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ је око **549.782 м²**.

Укупна површина пратећих (додатних) садржаја зона зеленила и рекреације је око **11.041м²**.

Граница Урбанистичког пројекта графички је приказана на свим графичким прилозима.

Слика бр. 1 – Широки приказ локације на орто-фото снимку са оријентационим положајем LDC „NELT“



Слика бр. 2 – Ужи приказ локације на орто-фото снимку са оријентационим положајем комплекса LDC „NELT“



4. Опис постојећег стања

Предметни простор се налази на око 2,5 km од центра Добановаца, са десне стране пута Добановци-Сурчин (гледано у смеру ка Сурчину) и у близини Аутопута Е-75 и Е-70 Добановци - Бубањ поток.

Ова зона представља део шире радне зоне складишно-производног карактера са значајним капацитетима, и нарочито, потенцијалима који леже у доброј саобраћајној и инфраструктурној опремљености подручја.

Урбанистички пројекат обухвата просторну целину унутар индустријске зоне Сурчин, између регионалне саобраћајнице Р-267, канала Галовица и баре Сурчиновица.

Предметни пословни комплекс већим делом је реализован у претходном периоду и инфраструктурно је опремљен.

Непосредан саобраћајни приступ комплексу за тешка теретна возила обезбеђен је са јавне саобраћајне површине Улице Нова 2 са северозападне стране комплекса и то три контролисана приступа.

Источно од предметне локације, на око 500м пролази железничка пруга Батајница-Сурчин-Остружница чији се крак одваја и улази у постојећи складишни и дистрибутивни центар предузећа "Нелт".

Терен је у паду од северозапада према југоистоку, са највишом котом терена 86.70 и најнижом 75.25.

Карактер ширег окружења предметне локације дефинишу објекти индустријске и складишне намене, као и пољопривредно земљиште.

У југоисточном делу између планиране саобраћајнице Нова 2 и заштитног зеленила уз бару Сурчиновица налази се Зона зеленила и рекреације која је саставни део грађевинског комплекса LDC „NELT“. У овом делу изграђен је отворени павиљон и објекат за смештај опреме и алата за одржавање.

Део слободних површина комплекса је уређен као воћњак (трешње, брескве, кајсије, виноград), а део је затрављен.

Слика бр. 3 – Поглед на комплекс са југоисточне стране



Слика бр. 4 – Поглед на комплекс са североисточне стране



Слика бр. 5 – Поглед на комплекс са северозападне стране



5. Постојећа изграђеност у оквиру комплекса LDC „NELT“.

Развој логистичко – дистрибутивног центра „NELT“ одвијао се фазно.

У ранијем периоду осамдесетих година прошлог века изграђена је Хала ЦОМ (Црне и обојене металургије) садашња Хала 1 са индустријским колосеком и отвореним складиштем и пратећим садржајем, ХТР – Хала техничке робе – садашњи део Хале 2, Управна зграда, Пријавница, Камионска вага, Интерна бензинска пумпа.

Након усвајања ПДР – а дела радне зоне Сурчин – Добановци за подручје између регионалног пута Р 267 и канала Галовица у Добановцима, Општина Сурчин („Сл. лист града Београда“ бр 42/07) комплекс се убрзано развија према планираној динамици.

На основу потврђеног Урбанистичког пројекта – потврда бр. 353-208/08 од 17.04.2008.године дограђени су и изграђени: трећи спрат Управне зграде, Перионица, котларница, дизел агрегат, Фабрика дечије хране, нови део Хале 2 и доградња 3. спрата Анекса А хале 2, Хале 3 и 4, Технички блок, са пратећим инфраструктурним објектима.

Урбанистичким пројектом за препарцелацију формирање грађевинских парцела и изградњу ЛДЦ „НЕЛТ“ у Добановцима“ бр. 353-208/08 од 17.04.2008.године формирано је 10 грађевинских парцела у комплексу по тадашњој законској регулативи, од којих ГП7 припада другом власнику “Pepsi & co“, а ГП10 је ван обухвата ПДР-а те нису обухваћени овим Урбанистичким пројектом.

Пројектом препарцелације LDC Nelt&Co КО Добановци и Потврда бр. IX-28 бр. 350.15-148/2012 од 15.06.2012 године је претходно УП-ом планирана ГП2 подељена на 5 грађевинских парцела (ГП 2 - 1 – ГП 2 - 5).

На грађевинској парцели ГП 2 - 2 изграђени су постојећи објекти хале - Магацини 3 и 4 и Технички блок висине П до П+1, као и објекти пратеће инфраструктуре. Сви објекти су изграђени на основу Грађевинске дозволе XXXI-15 бр. 351.21-10814/2010. Употребна дозвола бр. 351.30-86 -1/2011 од 12.03.2012 године је издата за Магацин 4 и објекте пратеће инфраструктуре - објекат за пречишћавање отпадних вода, котларницу, резервоар бунарске воде са машинском салом, резервоар за воду са пумпном станицом, бунар 1 и 2.

Изменом решења о Употребној дозволи XXXI-15 бр. 351.30-86 -2/2011 од 20.07.2015. године дозвољена је употреба и коришћење Магацина бр. 3 и Техничког блока.

Издате су и Употребне дозволе за МРС (мерно регулациону станицу са прикључним гасоводом) бр. 351.30 -102/2011 и за Трафостаницу ТС 10/0,4kv са припадајућом мрежом 10 kv број 351-4518/2010.

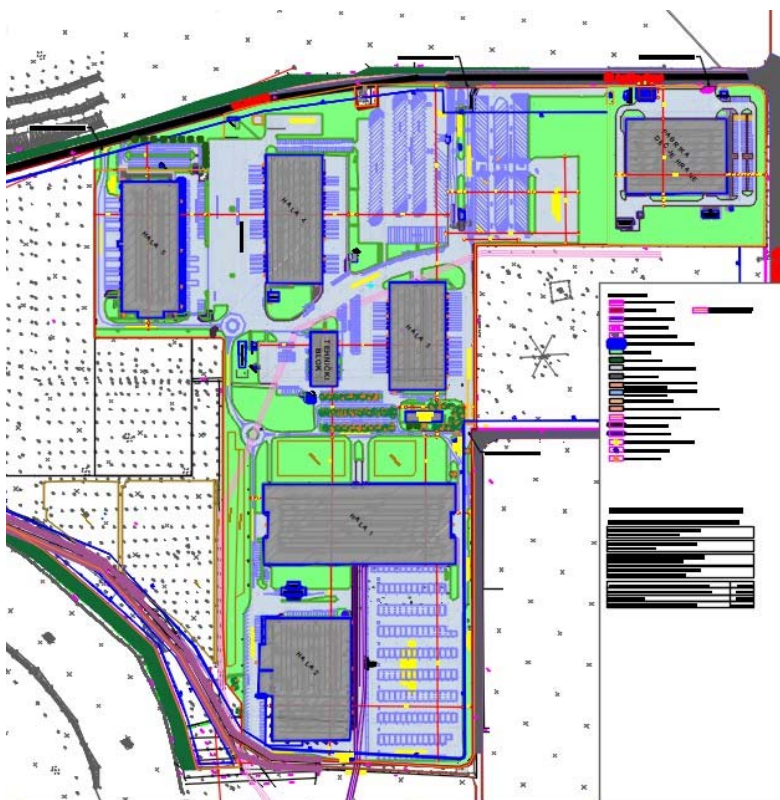
Приступ предметном делу комплекса односно планираним грађевинским парцелама је остварен са северозападне стране преко улице Нова 2 (три контролисана приступа) и преко прилазне саобраћајнице Нова 1 где се у оквиру ГП5 налази главни контролисани улаз – излаз у комплекс компаније НЕЛТ.

На крововима постојећих Хала, 1, 3, 4, 5 и Фабрике дечије хране постављени су соларни панели и соларне електране, а делом на ГП1 код Фабрике дечије хране постављени су соларни панели на тлу.

Слика бр. 6 – Извод из УП-а потврда бр. 353-208/08 од 17.04.2008.године лист бр. 3 „Рег -нив план“



Слика бр. 7 – Постојећа изграђеност у комплексу



У табели бр. 1 је приказана је постојећа изграђеност у комплексу:
Табела бр. 1 – Приказ постојеће изграђености у комплексу LDC „NELT“.

POSTOJEĆE STANJE - IZGRAĐENI OBJEKTI NA KOMPLEKSU - NADZEMNI						
Broj	Objekti	Namena objekta	Bruto površina (m²)		Ukupna BRGP (m²)	Broj upotrebne dozvole
			Prizemlje	Spratovi		
1	Hala 1 (P, P+1)	Skladište	19769,00	0.00	20335,00	Upotrebna dozvola za Halu 1 (COM) br. 354-178/83-3 od 21.06.1983.god. Dopunsko rešenje br. 354-178/82 od 03.02.2010. god Kojim se odobrava korišćenje i upotreba skladišta COM Uverenje br.351-2323/09 od 23.02.2010. Zemun
		Aneks I (P+1)	138,00	145,25		
		Aneks II (P+1)	138,00	145,25		
2	Hala 2 (P, P+G)	Skladište	15962,02	0.00	17760,58	Rešenje o građevinskoj i upotrebnoj dozvoli: br. 351.21-10345/2010 od 08.08.2011. god. pravosnažno od 21.08.2011. god.
Aneks A (P+3)		1798,56				
3	Perionica, kotlarnica, DEA		405,39		405,39	
4	Upravna zgrada (Po+P+3)		499.00	1540.57	2039.57	
5	Hala 3 (P, P+2)	Administrativni blok	99.83	1645,04	9887.10	
		Skladište	8142.23			
6	Tehnički blok (P, P+1)	Administrativni blok	137,89	245,34	2160,98	Rešenje o izmeni upotrebne dozvole, br. 351.30-86-2/2011 od 20.07.2015. god. Pravosnažno od 04.09.2015.god.
		Servis i održavanje	1777,75			
7	Hala 4 (P, P+1)	Administrativni blok	58,56	984,04	11066.81	Rešenje o upotrebnoj dozvoli: br. 351.30-86-1/2011 od 12.03.2012. pravosnažno od 29.03.2012. god. Rezervoar 249m² i sprinkler stanica 87m². Ukupno 336m². Rekonstrukcija rezervoara 2019.god. Rešenje o upotrebnoj dozvoli br.ROP-SRN-1833-ISAWhA-5/2019 od 19.06.2019. god.
		Skladište	9649,57	374,64		
8	Objekat za prečišć. otpadnih voda		107.00		107.00	
9	Kotlarnica		120.00		120.00	
10	Rezervoar bunarske vode sa mašinskom salom		336.00		336.00	
	Rezervoar PP vode, rekonstrukcija 2019.god.				391,30	
11	Rezervoar za vodu sa pumpnom stanicom		22.00		22.00	
12	Bunar 1		4.00		4.00	
13	Bunar 2		4.00		4.00	
14	MRS NELT, Srbijagas		9.00		9.00	Rešenje o upotrebnoj dozvoli br. 351.30-102/2011 od 17.01.2011. god., pravosnažno od 22.02.2012.

15	Fabrika dečje hrane	Objekti prateće infrastrukture (PPOV, Sprinkler pumpna stanica I rezervoar, bunari za vodosnabdevanje u funkcija tehnološkog postupka se nalaze na parceli izvan gabarita glavnog objekta. Objekat Portirnica je na ulazu u kompleks. U okviru objekta nalazi se Trafostanica 35/0,4kV.	13465,70		13465,70	Rešenje o upotrebnoj dozvoli br. 351.3-243/2022 od 16.12.2022. god.
16	Trafostanica 10/0,4kV, 2x1000kW, (reg.br.Z-817)		22,00	0,00	22,00	Odobrenje za upotrebu i korišćenje izvedenih radova na rekonstrukciji-povećanju snage TS10/0,4kV (reg.br. Z-817) sa 2x630kW na 2x1000kW i izgrađenu novu TS 10/0,4kV (reg.br. Z-1794) 1x1000kW, sa pripadajućom mrežom 10kV -uklapanje u postojeću mrežu br. 351-4518/2010 od 30.12.2010.god. pravosnažno od 30.12.2010. god.
17	Trafostanica 10/0,4kV, 1x1000kW (reg.br.Z-1794)		15,00	0,00	15,00	
18	Kolska vaga		66,84	0,00	66,84	
19	Benzinska stanica	Tri ukopana rezervoara po 50m3 i kućica benzinske pumpe	13,00	0,00	13,00	Rešenje br. 351-237/89-III od 20.02.1989. god kojim se odobrava upotreba i korišćenje interne benzinske pumpe
20	Industrijski kolosek i kontejnerski terminal		0,00	0,00	0	Rešenje br. 354-74/81-3 od 29.05.1981. god. Kojim se odobrava korišćenje i upotreba ... putnih saobraćajnica i industrijskog koloseka, otvoreno skladište (danas kontejnerski terminal) na objektu I faze skladišta „Metalservis“ u Dobanovcima
21	Prijavnica br.1 - PORTIRNICA		38,00	0,00	38,00	
22	Prijavnica br.2		7,29	0,00	7,29	Objekat kontejnerskog tipa
23	Prijavnica br.3		7,90	0,00	7,90	Objekat kontejnerskog tipa
24	Hala 5 (P, P+G, P+3)		10820,00	6243,00	17063,00	
UKUPNO BRGP POSTOJEĆI OBJEKTI					95347.46	
POSTOJEĆE STANJE - IZGRAĐENI OBJEKTI NA KOMPLEKSU - PODZEMNI						
1	Bunar N1		0,00		0,00	Pumpno postrojenje u ukopanom šahtu
2	Ukopan rezervoar kod Upravne zgrade 50 m3					Koristi se za alternativno snabdevanje kotlarnice kod H4

6. Извод из ПДР-а

Намена површина

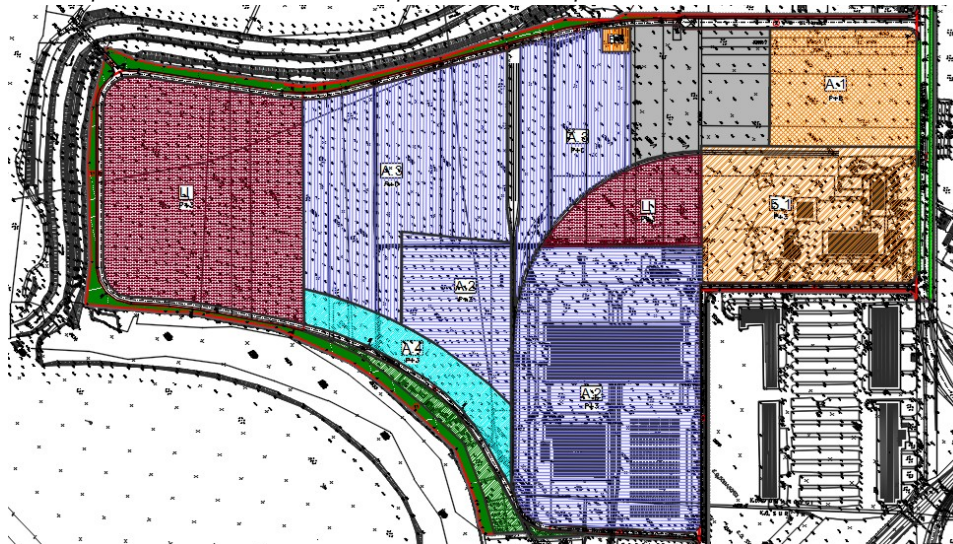
Планиране намене простора су дефинисане графичким прилогом из ПДР-а 03 "Планирана намена површина са планом парцелације јавног грађевинског земљишта". Овако дефинисане намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних парцела у оквиру зона, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене делатностима и то у оквиру дефинисаних просторних целина:

- ЗОНА А.1 – царински терминали
- ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем
- ЗОНА А.3 – претоварно-складишни подсистем
- ЗОНА А.4 – пословно-трговачки подсистем
- ЗОНА Б.1 – производно-складишни комплекс
- ЗОНА Б.2 – сервисно-пратећи објекти
- ЗОНА Ц – производно-складишне делатности
- Зелене и рекреативне површине
- Паркинзи и манипулативни платои
- Индустријски колосеци

Целина А (зоне А.1, А.2, А.3, А.4) представља Логистичко-дистрибутивни центар "НЕЛТ", док целина Б (зоне Б.1 и Б.2) представља комплекс пунионице сокова "PEPSI". Целина Ц се односи на зону која може да функционише независно од целина А и Б, али може и да се припоји у функционалном смислу било којој целини, у зависности од потреба корисника простора.

Слика бр. 8 – Извод из РП-а – Планирана намена површина



ЦЕЛИНА А - ЛОГИСТИЧКО-ДИСТРИБУТИВНИ ЦЕНТАР "НЕЛТ"

Целина А намењена је делатностима које се могу поделити у 3 групе логистичких услуга:

1. логистичке услуге у робним токовима: претовар, складиштење и транспорт робе, паковање и укрупњавање робе, шпедитерске услуге и сл. ;
2. логистичке услуге у транспортним токовима: услуге транспортним средствима, услуге возном и пратећем особљу и сл. ;
3. логистичке услуге персоналу: финансијске, угоститељске, трговачке, административне услуге, спортско-рекреативне и забавне, одмор и сл.

Целина А је подељена на 4 подсистема или зоне које могу да функционишу као интегрални систем или посебно, у зависности од потреба и жеља корисника предметног простора.

• Зона А.1- царински терминал

Царински терминал, у склопу кога се налазе и терминали за збирне пошиљке, планиран је на северу обухвата плана, између регионалне и новопланиране саобраћајнице Нова 2. Терминал је могуће изградити са затвореним складишним простором за регалско и класично складиштење робе, отвореним складишним простором и канцеларијским простором за царинске и пратеће службе. Тренутно ова зона је неизграђена. Планирана је изградња складишних објеката спратности П+0 и П+3 и административно-управног дела, максималне спратности П+8.

• Зона А.2- складишно-дистрибутивни подсистем

Ради се о зонама првенствено намењеним складиштењу и дистрибуцији робе, са објектима спратности П+0 и висином у зависности од начина технологије процеса складиштења, и административно-управним објектима, максималне спратности П+3.

У склопу ове зоне предвиђене су следеће намене:

- дистрибутивни центар;
- складишни систем за комадну и палетизовану робу;
- складишни систем са оплемењивањем робе;
- систем за негу и одржавање теретних возила, механизације, товарно-манипулативних јединица;
- систем за снабдевање робом.

• Зона А.3- претоварно-складишни подсистем

Зона А.3 се састоји из две целине и у склопу ње је предвиђена изградња подсистема са складишним објектима спратности П+0 и отвореним просторима за претовар и складиштење робе.

У склопу ове зоне предвиђене су следеће намене:

- претоварни железнички терминал;
- *cross-docking* и *city* логистички терминал;
- консигнационо складиште за аутомобиле, транспортна средства и машине;
- складишни системи за комадну и палетизовану робу
- контејнерски, *hucke-pack* терминал (интермодални транспорт);
- систем за финализацију, монтажу, дораду, оплемењивање и сл.

• Зона А.4 - пословно-трговачки подсистем

Зона А.4 се налази на југу обухвата плана уз бару Сурчиновицу.

Пословно-трговачки подсистем садржи пословне и услужне делатности за подрушку логистичко-дистрибутивном центру и састоји се од две основе целине:

- пословно-информациони центар у склопу кога је могуће лоцирати управу,

шпедицију, осигурање, фито-патолошке и инспекцијске службе и сл.

- услужно-трговачки систем са хотелом, трговинама, банкама, поштом и сл.

Планирани објекти су максималне спратности П+3.

У склопу целине А постоје и две зоне у служби целог система логистичко-дистрибутивног центра, односно у служби свих претходно наведених зона и то:

- паркинг простор за теретна возила који се налази између улице Нова 2 и зона А.1, Б.1, Б.2 и Ц. Паркинг простор је капацитета од 182 паркинг места за тешка теретна возила.

- индустријски колосеци за потребе центра. Ради се о постојећем колосеку који је саставни део постојећег комплекса предузећа и планираним колосецима између зона А.2 и А.3 и зоне А.3 и Ц. Траса колосека који се планира између зона А.3 и Ц и улази у зону Б.1

• ЦЕЛИНА Ц - ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Целина Ц се налази у југозападном делу обухвата плана, уз канал Галовицу и између паркинг простора и зона Б.1, А.2 и А.3 и предвиђена је као радна зона са наменама који су компатибилни целинама А и Б.

Могуће је да се део и целокупна целина Ц припоји логистичко-дистрибутивном центру уколико технолошки и функционално постоји потреба за тим или да се део зоне припоји зони Б.

Такође се оставља могућност да предметна зона функционише одвојено и независно од целина А и Б, нарочито у делу уз канал Галовица.

• ЗОНА ЗЕЛЕНИЛА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Зона зеленила и рекреације је предвиђена у јужном делу обухвата плана, између јавне саобраћајнице и заштитног зеленила уз бару Сурчиновица. Северно од ове зоне (с друге стране јавне саобраћајнице) предвиђен је пословно-трговачки подсистем логистичко - дистрибутивног центра (зона А.4), те ова зона може и да се третира као додатни садржај објектима услужних делатности и садржај који даје додатни квалитет овом простору.

У склопу ове зоне предвиђен је парковски комплекс са спортским теренима и стазама, као и мањим објектима угоститељског карактера. Максимална спратност објеката у овој зони је П.

Унутар обухвата Плана могуће је, према захтевима корисника простора, мењати намене подсистема, односно радних зона другом врстом делатности, а према правилима уређења и грађења за одређену зону, односно подсистем дефинисан у овом Плану.

Табела бр. 2: Планирани урбанистички параметри осталог грађевинског земљишта по зонама

целина	зона	Претежна намена	Макс. Висина објекта	Макс. Индекс изграђености И	Максимални степен заузетости (%)	Мин. Проценат слободних и зелених површина
А	А.1	Царински терминал	П+8	1.0	50	30
	А.2	Складишно-дистрибутивни подсистем	П+3	1.0	50	
	А.3	Претоварно – складишни подсистем	П+0	0.4	40	
	А.4	Пословно-трговачки подсистем	П+3	1.0	50	
Б	Б1	Производно – складишни комплекс	П+3	1.0	50	30
	Б.2.	Сервисно-пратећи објекти	П	0.5		
Ц		Производно складишне делатности	П+3	1.0	50	30
		Зелене и рекреативне површине	П	0.1	10	80

Напомена:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле (блока) је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа свих зграда на парцели (блоку).

Индекс изграђености ("и") је количник укупне БРГП на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). У прорачун индекса изграђености не улазе етаже испод коте приземља намењене паркирању возила у оквиру подземних гаража, смештају неопходне инфраструктуре. Подземне корисне етаже се рачунају као 60% површине. Поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују.

Степен заузетости ("з") је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Утврђени индекси изграђености и степени заузетости за одређене зоне могу се комбиновати у смислу рационалнијег коришћења и заузећа земљишта, али тако да се максимални индекс изграђености не прелази.

Правила парцелације:

Простор Плана детаљне регулације подељен је на парцеле у оквиру јавног и осталог грађевинског земљишта.

Парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта

За парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта важе следећа општа правила:

- Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут.
- Дозвољена је изградња на постојећим катастарским парцелама без обзира на њихову величину, а у складу са условима из овог Плана.
- Парцеле се могу цепати под условом да све новоформиране парцеле излазе на јавни пут и да имају могућност самосталног прикључења на инфраструктурну мрежу. Минимална површина новоформираних грађевинских парцела је 0,14 ha. Препарцелација се у том случају утврђује урбанистичким пројектом.
- Дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела. Укрупњавање грађевинске парцеле утврђује се урбанистичким пројектом. Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и целину се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини.

Правила грађења:

Правила за реконструкцију постојећих објеката

За све постојеће објекте који прелазе преко планиране нове регулације улица или прелазе новопланиране грађевинске линије важи следеће:

- на основу овог плана дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња);
- није дозвољена промена постојеће површине.

За остале објекте који не прелазе преко новопланиране регулације важе следећа правила:

- могу се заменити новим према условима из овог плана;
- могу се доградити или адаптирати тако да задовоље све урбанистичке параметре дате овим планом (степен заузетости парцеле, индекс изграђености, спратност. . .);
- надзидати и доградити се могу сви постојећи објекти који не прелазе планирану грађевинску линију и својом укупном бруто површином (постојећа+дозидана+надзидана) задовољавају урбанистичке параметре (степен заузетости парцеле, индекс изграђености, спратност ...) дате овим планом, а према статичким могућностима постојећег објекта;
- висина надзиданог дела зграде не сме прећи планом предвиђену максималну висину;
- паркирање за додатну површину обезбедити у оквиру парцеле;
- уколико су интервенције које треба предузети таквог обима да задиру у конструктивни склоп објекта, потребно је извршити комплетну санацију објекта.

Општа правила грађења нових објеката

Намене дефинисане овим планом представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене (привредне зоне, комерцијалне зоне, спортско-рекреативне комплексе, објекте комуналне инфраструктуре и сл.).

За намене унутар појединачних зона дозвољава се могућност потпуне трансформације у другу намену на нивоу зоне у којој је означена та намена. Трансформација је могућа искључиво у компатибилне садржаје.

У оквиру свих зона А, Б и Ц, могу се наћи научни институти.

Правила грађења објеката

Планирана изградња на парцели реализује се унутар грађевинске линије до које може бити постављен најистуренији део објекта, односно објекти се могу поставити на ту границу или се повући од ње.

Етаже испод коте приземља намењене паркирању возила у оквиру подземних гаража, смештању неопходне инфраструктуре, третирају се као сутеренски и подрумски простори,

и не улазе у прорачун БРГП и степена изграђености.

У обликовном смислу нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима.

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

Објекте пројектовати у складу са наменом и предвиђеним технолошким поступком, уз примену одговарајућих материјала.

Правила за решавање паркирања у оквиру парцеле

Потребан број паркинг места решити у оквиру грађевинске парцеле, надземно или подземно.

У преиспитаним и важећим плановима детаљне регулације примењују се нормативи за одређивање броја паркинг места и начин паркирања возила у складу са „Измене и допуне ПГР-а грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) – (I фаза– 2. Етапа)“ („Сл. Лист града Београда“ бр. 27/22)

ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ И ПРИВРЕДНИ ПАРКОВИ

1ПМ на 100m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених

1ПМ на 100m² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена

Габарит подземне гараже може бити већи од габарита објекта, до заузетости парцеле до 90%, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседних објеката.

Ограђивање парцела

Дозвољено је ограђивање парцела.

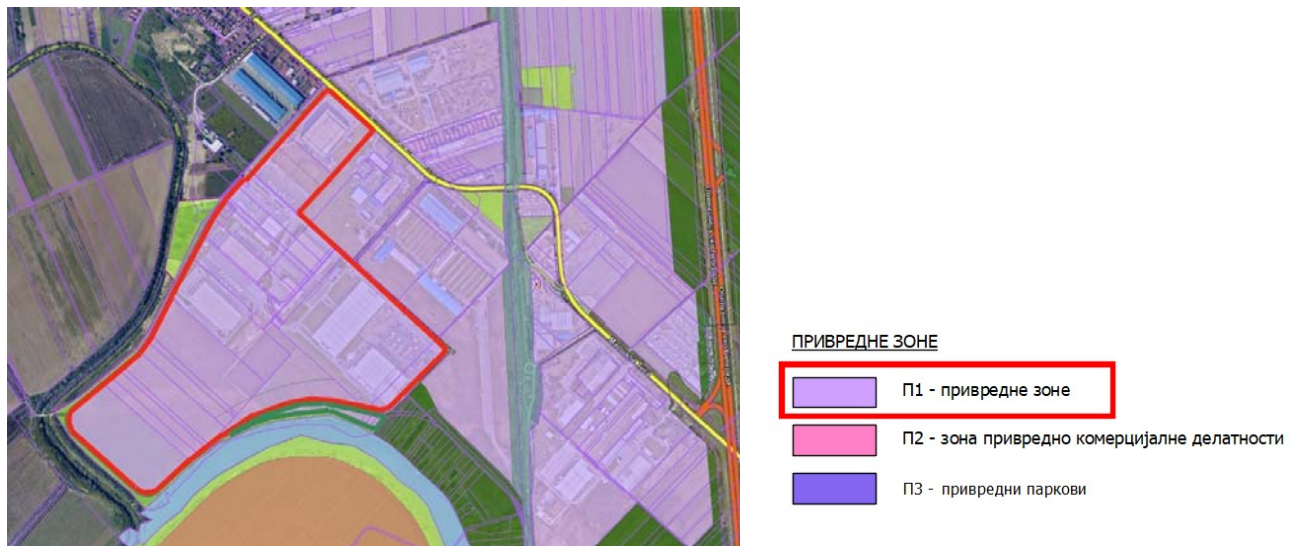
Уколико се простор за паркирање возила посетилаца предвиђа на парцели, али ван контролисаног дела парцеле, ограду према саобраћајници је могуће поставити иза поменутог паркинга.

7. Извод из ПГР-а

Према Плану Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23 и 36/26) предметна локација налази се у оквиру целине XI у површинама намењеним за привредне зоне П1. Део пратећих (додатних) садржаја зона зеленила и рекреације налази се у површинама намењеним за привредне зоне П1, а део у јавним зеленим површинама – шуме.

У оквиру целине XI планира се задржавање и развој постојеће привредне зоне у Сурчину и планира нова зона уз Аутопут.

Слика бр. 9: Извод из ПГР-а „Подела на зоне са истим правилима грађења“ са оријентационим положајем пословног комплекса

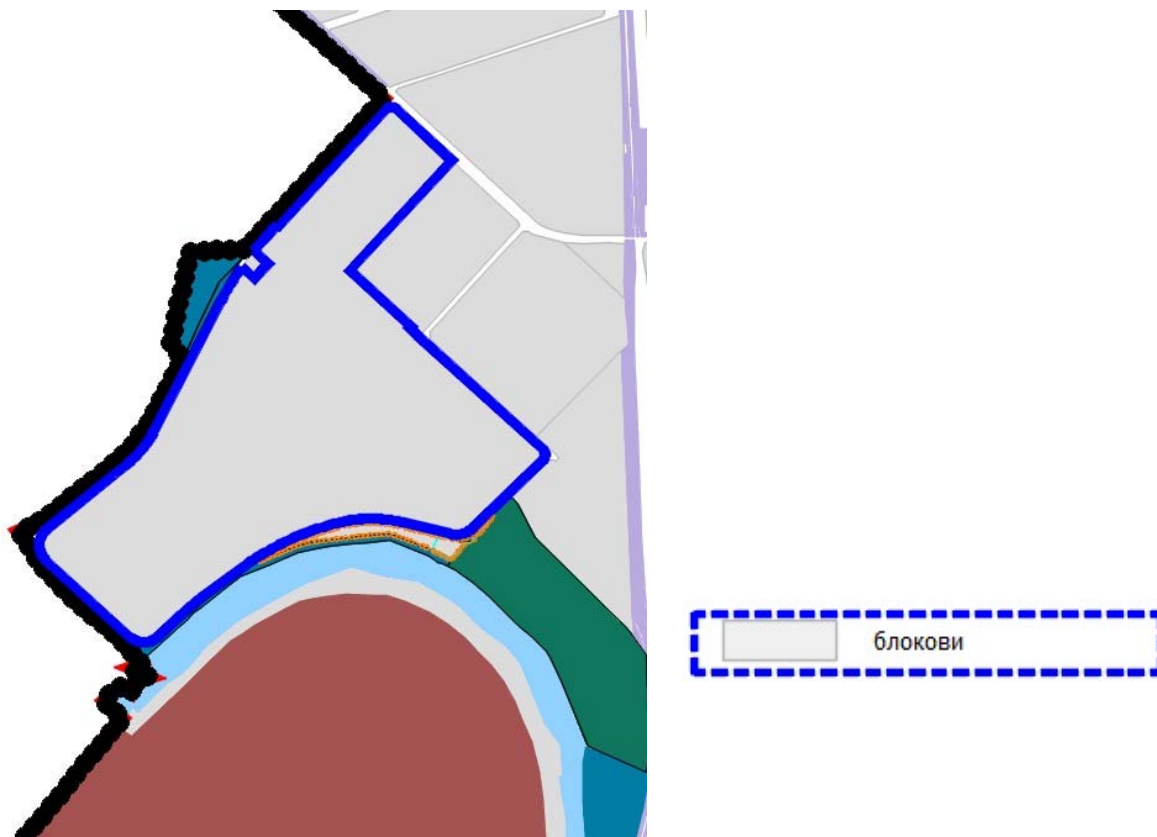


Слика бр. 10: Извод из ПГР-а „Подела на зоне са истим правилима грађења“ са оријентационим положајем пратећих (додатних) садржаја зона зеленила и рекреације делом у површинама намењеним за привредне зоне П1, а делом у јавним зеленим површинама – шуме.



Према ПГР-у система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“ бр. 110/19) предметна локација већим делом се налази у површинама – блокови, а мањим делом у површинама намењених за шуме.

Слика бр. 11: Извод из ПГР-а система зелених површина „Планирани систем зелених површина“ са оријентационим положајем пословног комплекса



8. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

Грађевински комплекс логистичко – дистрибутивног центра „NELT“ – представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које имају различиту намену. У претходном периоду на основу потврђеног Пројекта препарцелације и Урбанистичког пројекта како је описано у поглављу 5. *Постојећа изграђеност у оквиру комплекса LDC „NELT“*. формирано је више катастарских парцела (грађевинских).

Задржавају се грађевинске парцеле формиране претходном урбанистичко – техничком документацијом:

ГП 1 = КП 5400 КО Добановци где је изграђен објекат Фабрике дечије хране и **планира се њена доградња**. Колски приступ је обезбеђен на јавну саобраћајну површину Нова2;

ГП 2-1 = КП 6077 КО Добановци где је изграђен камионски паркинг. **Планира се** изградња камионског паркинга у целости (по ПДР-у зона паркинга и манипулативних платоа). Колски приступ је обезбеђен на јавну саобраћајну површину Нова 2;

ГП 5 = КП 6075 КО Добановци где су изграђене Хала1, Хала 2, Управна зграда, Пријавница, Камионска вага, Интерна бензинска пумпа, отворени контејнерски терминал, индустријски железнички колосек. **Планира се изградња** Угоститељског објекта и Дисконтне продавнице. Главни приступ у комплекс – пешачки и колски је преко саобраћајнице Нова 1 и ГП5.

ГП 8 = КП 5080 КО Сурчин где је изграђен објекат који је у склопу Хале 2, отворени контејнерски терминал и интерни железнички колосек. **Не планира се нова изградња.**

Мењају се границе грађевинске парцеле ГП 2 - 2 на начин да се делови катастарских парцела КП 5382/1 и 5506/5 КО Добановци припајају новоформираној ГП 2-3, а остале катастарске парцеле остају у оквиру ГП 2 -2.

ГП 2-2 = делови КП 5382/1 и 5506/1; целе 5385/1, 5386/1 и 5387/1, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, , 5386/2, 5386/3, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5385/8 и 5385/9 КО Добановци. На ГП 2 – 2 изграђене су Хала,3 и Хала 4, Технички блок, спринклер подстаница, резервоар за воду, трафо – станица, постројење за ППОВ. Планира се изградња Објекта С1 – магацин рекламног материјала, Објекта С2 – магацин рекламног материјала, Објекта С3 – репарација палета, Објекта С4 – одржавање, Објекта С5 - пољопривредна механизација, Прикључно разводно постројење 10 (35) кВ “Нелт 1”, ТС 35/10/0,4 “Нелт 1”, Надстрешница на палетном плацу, Надстрешница код Хале 3. Грађевинска парцела има постојећи саобраћајни прикључак на јавну саобраћајну површину Ул. Нова 2

Због планиране изградње Хале 6 спајају се у новоформирану

ГП 2-3 (претходним пројектима формиране ГП 2-3 (к.п.6105 КО Добановци), ГП 2-4 (к.п. 6106 КО Добановци), ГП 2-5 (к.п. 5375/1, 5376/1, 5377/1 и 5378/2 КО Добановци) и ГП4 - КП 6107 КО Добановци као и **делови катастарских парцела 5382/1 и 5506/5 КО Добановци** из раније формиране ГП 2-2).

У оквиру ГП 2-3 изграђена је Хала 5 и планира се изградња Хале 6 са пратећим садржајем: Објекти Б1 (Б1.2, Б1.3, Б1.4) - Изградња Хале 6 са високорегалним складиштем, Објекат Б2 – Надстрешница за палете, Објекат Б3 – Пумпна станица са резервоаром за спринклер, Објекат Б4 – Портирница, Објекат Б5 – Надстрешница за комунални отпад

Грађевинска парцела има постојећи саобраћајни прикључак на јавну саобраћајну површину Ул. Нова 2. Укупна површина ГП 2- 3 износи 174.657,00м².

ГП 3 која је планирана претходно потврђеним Урбанистичким пројектом по тадашњој законској регулативи а која се састоји из делова кп 5375/2, 5375/3, 5375/4 и 5374 КО Добановци.

Овим УП-ом планира се деоба ГП3 на две грађевинске парцеле и које улазе у саставу грађевинског комплекса, а које ће се детаљније разрађивати другим Урбанистичким пројектима уколико се укаже потреба за новом изградњом.

ГП 3-1 делови кп 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци

ГП 3 -2 део кп 5374 КО Добановци.

У делу пратећих (додатних) садржаја зона зеленила и рекреације претходним УП-ом формиране су:

ГП 6 = КП 6108 КО Добановци на којој је изграђен отворени павиљон и стамбени објект са помоћним објектом. У оквиру ГП6 засађен је воћњак крушке и виноград;

ГП 9 = КП 4372/6, 4371/5, 4370/5, 4369/3, 4370/2, 4369/2, 4368/2 и 4368/1 КО Сурчин култивисана зелена површина.

Табела бр. 3: Приказ постојеће изграђености на грађевинским парцелама у оквиру комплекса према листу непокретности

БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	ОБЈЕКАТ	Површина у основи (м ²)	БРГП (м ²)
ГП1 = КП 5400 КО Добановци П=33.548,00м ²	1. Пумпна станица	12,00м ²	12,00м ²
	2.Резервоар за воду	10,00м ²	10,00м ²
	3. МРС	10,00м ²	10,00м ²
	4. Фабрика дечије хране	10.497,00м ²	13.416,00м ²
	5.ППОВ	222.00м ²	432,00м ²
	6. Спринклер резервоар	90,00м ²	90,00м ²
	7. Портирница	51,00м ²	51,00м ²
	8. Спринклер – пумпна станица	52,00м ²	52,00м ²
	9. Надстрешница за отпад	37,00м ²	37,00м ²
	10. Надстрешница за пушаче	12,00м ²	12,00м ²
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП1	10.993,00м ²	14.122,00м ²
ГП 2 - 1 = КП 6077 КО Добановци П=28.348м ²	Камионски паркинг 71ПМ	////	////
ГП 2- 2 делови КП 5382/1 и 5506/1; целе 5385/1, 5386/1 и 5387/1, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, , 5386/2, 5386/3, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5385/8 и 5385/9 КО Добановци П=110.289,00м ²	1. Хала 3	8.171,00м ²	9.887.00м ²
	2. Хала 4	9.630,00м ²	11.066.81м ²
	3. Технички блок	1.911,00м ²	2.161,00м ²
	4. ППОВ	106,00м ²	107,00м ²
	5.Спринклер	42.00м ²	42.00м ²
	6. Резервоар за воду	237,00м ²	237,00м ²
	7. Бунар 2	5,00м ²	5,00м ²
	8. ТС 10/0,4	22,00м ²	22,00м ²

	9. ТС 10/0,4	15,00м ²	15,00м ²
	10. Котларница (нема одобрење)	120,00м ²	120,00м ²
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 2-2	20.259,00м ²	23.662,81м ²
ГП 2-3 к.п.6105, 6106 , 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2 и 6107 и делови катастарских парцела 5382/1 и 5506/5 КО Добановци П=174.657,00м ²	1. Хала 5	10.820,00м ²	17.063,00м ²
	2. Бунар 2	5,00м ²	5,00м ²
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 2-3	10.825,00м ²	17.068,00м ²
ГП 3-1 делови кп 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци П=25.663,00м ²	///	///	///
ГП 3 -2 део кп 5374 КО Добановци. П=57.306,00м ²	///	///	///
ГП5 = КП 6075 КО Добановци П=107.465,00м ²	1. Управна зграда	499,00м ²	2.039,57м ²
	2. Хала 1	20.323,00м ²	20.335,00м ²
	3. Хала 2 + анекси	8.220,00+ 2.645,00 468,00+274,00+465,00= 12.072,00м ²	13.951,00м ²
	4. Перионица , Котларница, ДЕА	412,00м ²	412,00м ²
	9. Портирница	48,00м ²	48,00м ²
	10. Вага	41,00м ²	41,00м ²
	11. Бензинска станица	19,00м ²	19,00м ²
	Индустријски колосек- Контејнерски терминал	///	///
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП5	33.414,00м ²	36.845,57м ²
ГП8 = КП 5080 КО Сурчин П= 12.506,00м ²	4. Део Хале 2	2.654,00м ²	2.817,77м ²
	Индустријски колосек- Контејнерски терминал	///	///
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП8	2.654,00м ²	2.817,77м ²
КОМПЛЕКС ЛДЦ НЕЛТ		78.145,00м ²	94.516,15м ²

Табела бр. 4: Приказ постојеће изграђености на грађевинским парцелама у оквиру комплекса пратећи (додатни) садржаји зона зеленила и рекреације

БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	ОБЈЕКАТ	Површина у основи (м ²)	БРГП (м ²)
ГП 6 = КП 6108 КО Добановци П= 7.908,00м ²	2. стамб. објекат	24,00м ²	24,00м ²
	3. Помоћна зграда	13,00м ²	13,00м ²
	4. Павиљон	329,00м ²	329,00м ²
	Воћњак крушке и виноград	///	///
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 6	366,00м ² Из = 4,63% < од макс 10%	366,00м ² Ии= 0.004 < од макс. Ии 0,1
ГП 9 = КП 4372/6, 4371/5, 4370/5, 4369/3, 4370/2, 4369/2, 4368/2 и 4368/1 КО Сурчин П=3.133,00м ²	Виноград	///	///

Планирана изградња објеката у оквиру комплекса:

А. Објекти у обухвату Хале 6 на ГП 2 - 3:

1. **Објекат Б1 (Б1.2, Б1.3, Б1.4)** - Изградња Хале 6 са високорегалним складиштем.
2. **Објекат Б2** – Надстрешница за палете
3. **Објекат Б3** – Пумпна станица са резервоаром за спринклер
4. **Објекат Б4** – Портирница
5. **Објекат Б5** – Надстрешница за комунални отпад

Б. Остали објекти планирани на комплексу:

6. **Прикључно разводно постројење 10 (35) кВ “Нелт 1” (ГП 2-2)**
7. **ТС 35/10/0,4 “Нелт 1” (ГП 2-2)**
8. **Надстрешница на палетном плацу (ГП 2-2)**
9. **Надстрешница код Хале 3 (ГП 2-2)**
10. **Доградња “Фабрике дечје хране” (ГП 1)**
11. **Угоститељски објекат (ГП 5)**
12. **Дисконтна продавница (ГП 5)**
13. **Објекат С1 – магацин рекламног материјала (ГП 2-2)**
14. **Објекат С2 – магацин рекламног материјала (ГП 2-2)**
15. **Објекат С3 – репарација палета (ГП 2-2)**
16. **Објекат С4 – одржавање (ГП 2-2)**
17. **Објекат С5 - пољопривредна механизација (ГП 2-2)**

Утврђени индекси изграђености и степени заузетости за одређене зоне могу се комбиновати у смислу рационалнијег коришћења и заузећа земљишта, али тако да се максимални индекс изграђености не прелази.

Објекат Хале 6 се налази делом у зони А.2, А.3 и А.4 у којима су одређени различити урбанистички параметри и спратност објекта, али се за потребе пројектовања и формирања парцеле у обухвату Хале 6 узимају параметри за зону А.2. Објекат Хале 6

је приземан, делом П+Г+1 и П+1. Све етаже унутар Хале 6 су решене у оквиру укупне висине будућег складишног објекта.

Према планском документу, у зони А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем, могуће је изградити објекат висине у зависности од начина технологије процеса складиштења. Главни планирани објекат у комплексу ЛДЦ Нелт (Хала 6 и високорегално складиште) је делом висине 32м што је условљено технологијом складиштења и потреба инвеститора у складу са растом пословања, потребним капацитетима и савременом технологијом складиштења.

Сви објекти на предметној парцели се налазе унутар регулационе и грађевинске линије, што је у складу са планским документом.

Према планском документу, за зону А.2 предвиђена су следећа минимална растојања грађевинске од регулационе линије:

Растојање грађевинске од регулационе линије	10,0 м
Растојање објекта од бочних и задње границе парцеле	мин ½ h

8.1. Фазност изградње комплекса

Изградња објекта Хале 6 планирана је у више фаза:

- Фаза 1 – објекат Б1 – Хала 6 са пратећим објектима потребним за њено исправно функционисање
- Фаза 2 - објекат Б1.2 – Високорегално складиште
- Фаза 3 - објекат Б1.3 - Високорегално складиште
- Фаза 4 - објекат Б1.4 - Високорегално складиште

Редослед фаза није обавезујећи.

Сви остали планирани објекти у грађевинском комплексу изводиће се независно од објеката у обухвату Хале 6 у складу са динамиком и потребама које ће одредити Инвеститор.

8.2. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара објекта Хале 6 на ГП 2-3

Објекат Б1 - Фаза 1, Објекат Б1.2 - Фаза 2, Објекат Б1.3 – фаза 3; Објекат Б1.4 – фаза 4

Табела 5.: Упоредни параметри ПДР – УП Хала 6 Објекат Б1 - Фаза 1, Објекат Б1.2 - Фаза 2, Објекат Б1.3 – фаза 3; Објекат Б1.4 – фаза 4 – ГП2-3 – Грађевински комплекс Нелт

	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом – ГП 2 -3	Остварено Грађевински комплекс ЛДЦ Нелт
Намена површина	• ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем • ЗОНА А.3 – претоварно-складишни подсистем • ЗОНА А.4 - пословно-трговачки подсистем Унутар обухвата Плана могуће је, према захтевима корисника простора, мењати намене подсистема, односно радних зона другом врстом делатности, а према правилима уређења и грађења за одређену зону, односно подсистем дефинисан у Плану. Утврђени индекси изграђености и степени заузетости за одређене зоне могу се комбиновати у смислу рационалнијег коришћења и заузећа земљишта, али тако да се максимални индекс изграђености не прелази.	Објекти се својим деловима налазе у зонама А.2, А.3 и А.4. За зоне А.2 и А.4 важе иста урбанистичка правила док се зона А.3 разликује у погледу спратности, индекса изграђености и заузетости. У складу са условима из Плана мења се намена подсистема А.3 претоварно – складишни подсистем и А.4 - пословно-трговачки подсистем у складишно-дистрибутивни подсистем А.2. и преузимају се урбанистички параметри за наведену зону.	Објекти се својим деловима налазе у зонама А.2, А.3 и А.4. За зоне А.2 и А.4 важе иста урбанистичка правила док се зона А.3 разликује у погледу спратности, индекса изграђености и заузетости. У складу са условима из Плана мења се намена подсистема А.3 претоварно – складишни подсистем и А.4 - пословно-трговачки подсистем у складишно-дистрибутивни подсистем А.2. и преузимају се урбанистички параметри за наведену зону.
услови за формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут. • Дозвољена је изградња на постојећим катастарским парцелама без обзира на њихову величину, а у складу са условима из Плана. • Парцеле се могу цепати под условом да све новоформиране парцеле излазе на јавни пут и да имају могућност самосталног прикључења на инфраструктурну мрежу. Минимална површина новоформираних грађевинских парцела је 0,14 ha. Препарцелација се у том случају утврђује урбанистичким пројектом.	Формира се грађевинска парцела ГП 2 – 3. Укупна површина је 174.657 м².	Формира се грађевински комплекс LDC „NELT“ који представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела. Укупна површина пословног комплекса ЛДЦ “НЕЛТ” је 549.782 м².

	• Дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела. Укрупњавање грађевинске парцеле утврђује се урбанистичким пројектом.		
растојање објекта од суседних објеката у грађевинском комплексу* ПРЕМА ОПШТИМ УСЛОВИМА ИЗ ПГР-а	Минимално међусобно растојање објеката на истој парцели или грађевинском комплексу је: између два нестамбена објеката – 1/2 висине вишег објекта,	Остварено растојање између Хале 5 и Објекта Б1 је 37,5м. Висина објекта Б1 је 16,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине	
		Остварено растојање између Хале 5 и Објекта Б1.2 је 170,5м. Висина објекта Б1.2 је 32,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине	Остварено растојање између Хале 1 и Објекта Б1.2 је 96,30м. Висина објекта Б1.2 је 32,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине
		Остварено растојање између Хале 5 и Објекта Б1.3 је 170,5м. Висина објекта Б1.3 је 32,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине	Остварено растојање између Хале 1 и Објекта Б1.3 је 72,40м. Висина објекта Б1.3 је 32,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине
		Остварено растојање између хале 5 и Објекта Б1.4 је 170,5м. Висина објекта Б1.4 је 32,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине	Остварено растојање између Хале 1 и Објекта Б1.4 је 72,40м. Висина објекта Б1.4 је 32,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине
Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објеката од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта	Остварено растојање Објекат Б1 од бочних граница парцеле (ГП 2-2 и ГП 5) износи од 20.5 – 25.7м. Остварено растојање према ГП3-1 износи 78.20м. Висина објекта Б1 је 16,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине	Остварено растојање Објекат Б1 од бочних граница парцеле (ГП 2-2 и ГП 5) износи од 20.5 – 25.7м. Остварено растојање према ГП3-1 износи 78.20м. Висина објекта Б1 је 16,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине
		Остварено растојање између Објекта Б1.3 и ГП5 је 21,0м Висина објекта Б1.3 је 32,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине	Остварено растојање између Објекта Б1.3 и ГП5 је 21,0м Висина објекта Б1.3 је 32,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине
Индекс заузетости ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем	50%	Објекат Б1. 40.605,00 м ² (23,24%)	Објекат Б1. 40.605,00 м ² (7,39%)
		Објекат Б1.2 5.418.00м ² (3,11%)	Објекат Б1.2 5.418.00м ² (0,99%)
		Објекат Б1.3 2.390.00м ² (1,37%)	Објекат Б1.3 2.390.00м ² (0,44%)
		Објекат Б1.4 2.314.00м ² (1,33%)	Објекат Б1.4 2.314.00м ² (0,42%)

УКУПНО ВИСОКОРЕГАЛНО СКЛАДИШТЕ ИЗ		10.122,00м ² (5.81%)	10.122,00м ² (1.84%)
УКУПНО Фаза 1 – Фаза 4 Из		50.727,00м ² (29,04%)	50.727,00м ² (9,23%)
Индекс изграђености ЗОНА А.2 – складишно- дистрибутивни подсистем	1.0	Објекат Б1 45.435,00м ² (0.26)	Објекат Б1 45.435,00м ² (0.083)
		Објекат Б1.2 5.418,00м ² (0,03)	Објекат Б1.2 5.418,00м ² (0,009)
		Објекат Б1.3 2.390.00м ² (0,02)	Објекат Б1.3 2.390.00м ² (0,004)
		Објекат Б1.4 2.314.00м ² (0,01)	Објекат Б1.4 2.314.00м ² (0.004)
УКУПНО ВИСОКОРЕГАЛНО СКЛАДИШТЕ		10.122.00м ² (0.06)	10.122.00м ² (0.017)
УКУПНО БРГП Фаза 1 – Фаза 4		55.557,00м ² (0.32)	55.557,00м ² (0.11)
Максимална спратност објекта ЗОНА А.2 – складишно- дистрибутивни подсистем	П+3	Објекат Б1 П – П+1 висина венца 16.0м	Објекат Б1 П – П+1 висина венца 16.0м
		Објекат Б1.2 П+0 висина венца 32.0м	Објекат Б1.2 П+0 висина венца 32.0м
		Објекат Б1.3 П+0 висина венца 32.0м	Објекат Б1.3 П+0 висина венца 32.0м
		Објекат Б1.4 П+0 висина венца 32.0м	Објекат Б1.4 П+0 висина венца 32.0м

8.3. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара пратећих објеката у функцији Хале 6 на ГП 2-3

Објекат Б2 – Надстрешница за палете

Објекат Б3 – Пумпна станица са резервоаром за спринклер

Објекат Б4 – Портирница

Објекат Б5 – Надстрешница за комунални отпад

Табела 6.: Упоредни параметри ПДР – УП пратећи објекти Хале 6 (Објекати Б2,Б3,Б4 и Б5) — ГП2-3 – Грађевински комплекс Нелт

	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом – ГП 2 -3	Остварено Уп-ом Грађевински комплекс ЛДЦ Нелт
Намена површина	• ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем • ЗОНА А.3 – претоварно-складишни подсистем • ЗОНА А.4 - пословно-трговачки подсистем Унутар обухвата Плана могуће је, према захтевима корисника простора, мењати намене подсистема, односно радних зона другом врстом делатности, а према правилима уређења и грађења за одређену зону, односно подсистем дефинисан у Плану. Утврђени индекси изграђености и степени	Пратећи објекти у функцији Хале 6 се својим деловима налазе у зонама А.2, А.3 и А.4. За зоне А.2 и А.4 важе иста урбанистичка правила док се зона А.3 разликује у погледу спратности, индекса изграђености и заузетости. У складу са условима из Плана мења се намена подсистема А.3 претоварно – складишни подсистем и А.4 - пословно-трговачки подсистем у	Пратећи објекти у функцији Хале 6 се својим деловима налазе у зонама А.2, А.3 и А.4. За зоне А.2 и А.4 важе иста урбанистичка правила док се зона А.3 разликује у погледу спратности, индекса изграђености и заузетости. У складу са условима из Плана мења се намена подсистема А.3 претоварно – складишни подсистем и А.4 - пословно-трговачки подсистем у

	заузетости за одређене зоне могу се комбиновати у смислу рационалнијег коришћења и заузећа земљишта, али тако да се максимални индекс изграђености не прелази.	складишно-дистрибутивни подсистем А.2. и преузимају се урбанистички параметри за наведену зону.	складишно-дистрибутивни подсистем А.2. и преузимају се урбанистички параметри за наведену зону.
услови за формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут. - Дозвољена је изградња на постојећим катастарским парцелама без обзира на њихову величину, а у складу са условима из Плана. - Парцеле се могу цепати под условом да све новоформиране парцеле излазе на јавни пут и да имају могућност самосталног прикључења на инфраструктурну мрежу. Минимална површина новоформираних грађевинских парцела је 0,14 ha. Препарцелација се у том случају утврђује урбанистичким пројектом. - Дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела. Укрупњавање грађевинске парцеле утврђује се урбанистичким пројектом.	Формира се грађевинска парцела ГП 2 – 3. Укупна површина је 174.657 м² .	Формира се грађевински комплекс LDC „NELT“ који представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела. Укупна површина пословног комплекса ЛДЦ “НЕЛТ” је око 549.782 м² .
растојање објекта од суседних објеката у грађевинском комплексу* ПРЕМА ОПШТИМ УСЛОВИМА ИЗ ПГР-а	Минимално међусобно растојање објеката на истој парцели или грађевинском комплексу је: између два нестамбена објеката – 1/2 висине вишег објекта	Објекат Б2: Остварено растојање између Објекта Б1 и Објекта Б2 је 41,3м. Остварено растојање између Објекта Б1.4 и Објекта Б2 је 16,0м Висина објекта Б1 је 16,0м Б1.4 је 32.0м. Остварено растојање је једнако или веће од 1/2 висине вишег објекта	Објекат Б2: Остварено растојање између Објекта Б1 и Објекта Б2 је 41,3м. Остварено растојање између Објекта Б1.4 и Објекта Б2 је 16,0м Висина објекта Б1 је 16,0м Б1.4 је 32.0м. Остварено растојање је једнако или веће од 1/2 висине вишег објекта
		Објекат Б3: Остварено растојање између Објеката Б1.2 и Б1.3 и објекта Б3 је 4,8м. Због намене објекта Пумпна станица са резервоаром за спринклер и ПП услова неопходно је да буде изграђена на мањем растојању од дозвољеног да би служила намени.	Објекат Б3: Остварено растојање између Објеката Б1.2 и Б1.3 Објекта Б3 је 4,8м. Због намене објекта Пумпна станица са резервоаром за спринклер и ПП услова неопходно је да буде изграђена на мањем растојању од дозвољеног да би служила намени

		Остварено растојање између Хале 5 и и Објекта Б4 је 10,1м. Висина Хале 5 је 16.0м. Остварено растојање је веће од 1/2 висине вишег објекта	Остварено растојање између Хале 5 и и Објекта Б4 је 10,1м. Висина Хале 5 је 16.0м. Остварено растојање је веће од 1/2 висине вишег објекта
		Остварено растојање између Објекта Б1 и Објекта Б5 је 32м. Остварено растојање је веће од 1/2 висине вишег објекта	Остварено растојање између Објекта Б1 и Објекта Б5 је 32м. Остварено растојање је веће од 1/2 висине вишег објекта
Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објеката од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта	Положај пратећих објеката у функцији Хале 6 задовољавају услов за удаљење од бочне границе парцеле	Положај пратећих објеката у функцији Хале 6 задовољавају услов за удаљење од бочне границе парцеле
Индекс заузетости ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем	50%	Објекат Б2 884,00 м ² (0,51%)	
		Објекат Б3 183.00м ² (0,11%)	
		Објекат Б4 56.00м ² (0,0003%)	
		Објекат Б5 35.00м ² (0,0002%)	
УКУПНО ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ ХАЛЕ 6 Из		1.158,00м ² (0,66%)	1.158,00м ² (0,21%)
Индекс изграђености ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем	1.0	Објекат Б2 884,00 м ²	
		Објекат Б3 183.00м ²	
		Објекат Б4 56.00м ²	
		Објекат Б5 35.00м ²	
УКУПНО БРГП ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ ХАЛЕ 6 Ии		1.158,00м ² (0.006)	1.158,00м ² (0.0021)
Максимална спратност објекта ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем	П+3	Објекат Б2 П+0 висина венца 7.50м	
		Објекат Б3 П+0 висина венца 4.05м	
		Објекат Б4 П+0 висина венца 3.95м	
		Објекат Б5 П+0 висина венца 3.42м	

Табела 7.: Упоредни параметри УП Хала 6 са пратећим објектима (Објекти Б2,Б3,Б4 и Б5) - Постојећи објекти - ГП2-3 – Грађевински комплекс Нелт

ОБЈЕКТИ ПЛАНИРАНИ И ПОСТОЈЕЋИ НА ГП 2 - 3	ГП 2 - 3	Грађевински комплекс ЛДЦ Нелт
ПОВРШИНА ГП (КОМПЛЕКСА)	174.657м ²	549.782,00м ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА СВИХ ОБЈЕКТА ХАЛЕ 6 (ХАЛА 6 , ВИСОКОРЕГАЛНО СКЛАДИШТЕ, ПРАТЕЋИ ОБЈЕКТИ	51.885,00м ² Из = 29,70%	51.885,00м ² Из = 9,43%
ПОСТОЈЕЋА ИЗГРАЂЕНА ХАЛА 5	10820,00м ² Из = 6,20%	10820,00м ² Из = 1,97%
БУНАР	5,00м ²	5,00м ²
ИКУПНО Из (%) НА ГП 2 - 3	62.710,00м ² Из = 35,90%	62.710,00м ² Из = 11,40%
УКУПНА БРГП СВИХ ОБЈЕКТА ХАЛЕ 6 (ХАЛА 6 , ВИСОКОРЕГАЛНО СКЛАДИШТЕ, ПРАТЕЋИ ОБЈЕКТИ	56.715,00м ² Ии = 0,33	56.715,00м ² Ии = 0,11
ПОСТОЈЕЋА ИЗГРАЂЕНА ХАЛА 5	17,068,00 Ии = 0,09	17,068,00 Ии = 0,03
УКУПНО Ии НА ГП 2 - 3	73.783,00м ² Ии = 0,42	73.783,00м ² Ии = 0,14
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	69.162,00м ² (39,60%)	69.162,00м ² (12,58%)
ОСТВАРЕНА ПАРКИНГ МЕСТА	ПОСТОЈЕЋА КОД ХАЛЕ 5 = 129 + 19 ЗА ДОСТАВНА ВОЗИЛА = 148	ПОСТОЈЕЋА КОД ХАЛЕ 5 = 129 + 19 ЗА ДОСТАВНА ВОЗИЛА = 148
	ПЛАНИРАНА И ПОСТОЈЕЋА УКУПНО 357ПМ (доставна возила 99ПМ) 13ПМ за инвалиде што износи 5% од укупног броја паркинг места за путничке аутомобиле(258ПМ)	ПЛАНИРАНА И ПОСТОЈЕЋА УКУПНО 357ПМ (доставна возила 99ПМ) 13ПМ за инвалиде

8.4. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара - Објекти планирани на ГП 2- 2 у оквиру грађевинског комплекса Нелт

- Прикључно разводно постројење 10 (35) кВ “Нелт 1” – инфраструктурни објекат
- ТС 35/10/0,4 “Нелт 1” - инфраструктурни објекат
- Надстрешница на палетном плацу
- Надстрешница код Хале 3
- Објекат С1 – магацин рекламног материјала
- Објекат С2 – магацин рекламног материјала
- Објекат С3 – репарација палета
- Објекат С4 – сервис - одржавање

- Објекат С5 – магацин пољопривредне механизације

Табела 8: Упоредни параметри ПДР – УП планирани објекти на ГП 2-2 – Грађевински комплекс Нелт

	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом – ГП 2 -2	Остварено Уп-ом Грађевински комплекс ЛДЦ Нелт
Намена површина	• ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем • ЗОНА А.3 – претоварно-складишни подсистем • ЗОНА А.4 – пословно-трговачки подсистем • ЗОНА Ц – производно-складишне делатности • Паркинзи и манипулативни платои • Индустрijски колосеци Унутар обухвата Плана могуће је, према захтевима корисника простора, мењати намене подсистема, односно радних зона другом врстом делатности, а према правилима уређења и грађења за одређену зону, односно подсистем дефинисан у Плану. Утврђени индекси изграђености и степени заузетости за одређене зоне могу се комбиновати у смислу рационалнијег коришћења и заузећа земљишта, али тако да се максимални индекс изграђености не прелази.	Планирани објекти на ГП 2-2 налазе се у зонама А.2, А.3, А.4, Ц, Паркинзи и манипулативни платои, Индустрijски колосеци. У складу са условима из Плана мења се намена наведених подсистема у складишно-дистрибутивни подсистем А.2. и преузимају се урбанистички параметри за наведену зону. Укида се интерни Индустрijски колосек.	Планирани објекти на ГП 2-2 налазе се у зонама А.2, А.3, А.4, Ц, Паркинзи и манипулативни платои, Индустрijски колосеци. У складу са условима из Плана мења се намена наведених подсистема у складишно-дистрибутивни подсистем А.2. и преузимају се урбанистички параметри за наведену зону. Укида се интерни Индустрijски колосек.
услови за формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут. • Дозвољена је изградња на постојећим катастарским парцелама без обзира на њихову величину, а у складу са условима из Плана. • Парцеле се могу цепати под условом да све новоформиране парцеле излазе на јавни пут и да имају могућност самосталног прикључења на инфраструктурну мрежу. Минимална површина новоформираних грађевинских парцела је 0,14 ha. Препарцелација се у том случају утврђује урбанистичким пројектом.	Формира се грађевинска парцела ГП 2 – 2. Укупна површина је 110.289м².	Формира се грађевински комплекс LDC „NELT“ који представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела. Укупна површина пословног комплекса ЛДЦ “НЕЛТ” је 549.782 м².

	• Дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела. Укрупњавање грађевинске парцеле утврђује се урбанистичким пројектом.		
растојање објекта од суседних објеката у грађевинском комплексу* ПРЕМА ОПШТИМ УСЛОВИМА ИЗ ПГР-а	Минимално међусобно растојање објеката на истој парцели или грађевинском комплексу је: између два нестамбена објеката – 1/2 висине вишег објекта.	Планирана је изградња инфраструктурних, магацинских објеката, надстрешница, портирнице који су својим међусобним положајем у складу са дозвољеним растојањем између објеката на грађевинском комплексу. Објекти су планирани у оквиру зоне грађења,	Планирана је изградња инфраструктурних, магацинских објеката, надстрешница, портирнице који су својим међусобним положајем у складу са дозвољеним растојањем између објеката на грађевинском комплексу. Објекти су планирани у оквиру зоне грађења,
Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објеката од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта	Планирана је изградња инфраструктурних, магацинских објеката, надстрешница, портирнице који су својим положајем у складу са дозвољеним растојањем од бочних граница парцеле.	Планирана је изградња инфраструктурних, магацинских објеката, надстрешница, портирнице који су својим положајем у складу са дозвољеним растојањем од бочних граница парцеле.
Растојање од задње границе парцеле	Минимално растојање објеката од задње границе парцеле је мин 1/2 висине објекта.	Планирана је изградња инфраструктурних, магацинских објеката, надстрешница, портирнице који су својим положајем у складу са дозвољеним растојањем од задње границе парцеле,	Планирана је изградња инфраструктурних, магацинских објеката, надстрешница, портирнице који су својим положајем у складу са дозвољеним растојањем од задње границе парцеле,
Индекс заузетости У складу са условима из Плана мења се намена наведених подсистема у складишно-дистрибутивни подсистем А.2. и преузимају се урбанистички параметри за наведену зону.	50%	ПРП 10 (35)kV „Нелт 1“ 145,00м ² (0,11%)	ПРП 10 (35)kV „Нелт 1“ 145,00м ² (0,021%)
		ТС 35/10/0,4kV „Нелт 1“ 195,00м ² (0,18%)	ТС 35/10/0,4kV „Нелт 1“ 195,00м ² (0,035%)
		Надстрешница на палетном плацу 305,00м ² (0,27%)	Надстрешница на палетном плацу 305,00м ² (0,055%)
		Надстрешница код Хале 131,00м ² (0,12%)	Надстрешница код Хале 131,00м ² (0,0023%)
		Објекат С1 – магацин 2.086,00м ² (1,89%)	Објекат С1 – магацин 2.086,00м ² (0,38%)
		Објекат С2 – магацин 3.564,00м ² (3,23%)	Објекат С2 – магацин 3.564,00м ² (0,65%)
		Објекат С3 – репарација палета 146,00м ² (0,13%)	Објекат С3 – репарација палета 146,00м ² (0,026%)
		Објекат С4 – сервис одржавање 146,00м ² (0,13%)	Објекат С3 – репарација палета 146,00м ² (0,026%)

		Објекат С5 – магацин пољопривредне механизације 372,00м ² (0,33%)	Објекат С5 – магацин пољопривредне механизације 372,00м ² (0,067%)
УКУПНО Из објекти планирани на ГП 2 - 2		7.090,00м ² (6,40%)	7.090,00м ² (1,28%)
Индекс изграђености У складу са условима из Плана мења се намена наведених подсистема у складишно- дистрибутивни подсистем А.2. и преузимају се урбанистички параметри за наведену зону.	1.0	ПРП 10 (35) кВ “Нелт 1” 145,00м ² (0,001)	ПРП 10 (35) кВ “Нелт 1” 145,00м ² (0,0002)
		ТС 35/10/0,4 “Нелт 1” 195,00м ² (0,002)	ТС 35/10/0,4 “Нелт 1” 195,00м ² (0,0004)
		Надстрешница на палетном плацу ПП 305,00м ² (0,0027)	Надстрешница на палетном плацу ПП 305,00м ² (0,0005)
		Надстрешница код Хале 3 - НХЗ 131,00м ² (0,001)	Надстрешница код Хале 3 - НХЗ 131,00м ² (0,0002)
		Објекат С1 – магацин 2.086,00м ² (0,018)	Објекат С1 – магацин 2.086,00м ² 0,0038
		Објекат С2 – магацин 3.564,00м ² (0,032)	Објекат С2 – магацин 3.564,00м ² 0,0064
		Објекат С3 – репарација палета 146,00м ² (0,001)	Објекат С3 – репарација палета 146,00м ² 0,0002
		Објекат С4 – сервис одржавање 146,00м ² (0,001)	Објекат С4 – сервис одржавање 146,00м ² 0,0002
		Објекат С5 – магацин пољопривредне механ. 372,00м ² (0,003)	Објекат С5 – магацин пољопривредне механ. 372,00м ² 0,0006
УКУПНО Ии објекти планирани на ГП 2-2		7.090,00м ² (0.064)	7.090,00м ² (0.012)
Максимална спратност објекта ЗОНА А.2 – складишно- дистрибутивни подсистем	П+3	ПРП 10 (35) кВ “Нелт 1” П+0 висина венца 3.80м	ПРП 10 (35) кВ “Нелт 1” П+0 висина венца 3.80м
		ТС 35/10/0,4 “Нелт 1” По+П висина венца 4.40м	ТС 35/10/0,4 “Нелт 1” По+П висина венца 4.40м
		Надстрешница на палетном плацу ПП П+0 висина венца 5,79м	Надстрешница на палетном плацу ПП П+0 висина венца 5,79м
		Надстрешница код Хале 3 - НХЗ П+0 висина венца 7,00м	Надстрешница код Хале 3 - НХЗ П+0 висина венца 7,00м
		Објекат С1 – магацин П+0 висина венца 9,92м	Објекат С1 – магацин П+0 висина венца 9,92м
		Објекат С2 – магацин П+0 висина венца 11,00м	Објекат С2 – магацин П+0 висина венца 11,00м
		Објекат С3 – репарација палета П+0 висина венца 6,53м	Објекат С3 – репарација палета П+0 висина венца 6,53м
		Објекат С4 – сервис одржавање П+0 висина венца 6,53м	Објекат С4 – сервис одржавање П+0 висина венца 6,53м
		Објекат С5 – магацин пољопривредне механиз. П+0 висина венца 9,51м	Објекат С5 – магацин пољопривредне механиз. П+0 висина венца 9,51м

Табела 9: Упоредни урбанистички параметри Постојећи и планирани објекти - ГП 2-2 – Грађевински комплекс Нелт

ОБЈЕКТИ ПЛАНИРАНИ И ПОСТОЈЕЋИ НА ГП 2 - 2	ГП 2 - 2	Грађевински комплекс ЛДЦ Нелт
ГП 2 - 2	110.289,00м ²	549.782,00м ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА СВИХ НОВОПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА НА ГП 2 – 2 (Из)	7.062,00м ² Из = 6,40%	7.062,00м ² Из = 1,28%
ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ НА ГП 2- 2 (Из)	1. Хала 3 8.171.00м² 2. Хала 4 9.630.00м² 3. Технички блок 1.911,00м² 4. ППОВ 106,00м² 5. Спринклер 42,00м² 6. Резервоар ПП воде 237,00м² 7. Бунар 2 5,00м² 8. ТС 10/0,4кВ 22.00м² 9. ТС10/0,4Кв 15.00м² 10. Котларница 120,00м²	20.259,00м ² (3,68%)
УКУПНО Из (%) НА ГП 2 – 2 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	20.259,00м ² (18,37%)	
УКУПНО Из (%) НА ГП 2 – 2 ПОСТОЈЕЋИ + НОВИ ОБЈЕКТИ	27.349,00м ² Из = 24,77%	27.349,00м ² Из = 4,97%
УКУПНА БРГП СВИХ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА НА ГП 2-2	7.090,00м ² Ии = 0,064	7.090,00м ² Ии = 0,012
ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ НА ГП 2-2 (БРГП)	23,662,81 Ии = 0,22	23,662,81 Ии = 0,04
УКУПНО БРГП НА ГП 2 – 2	30.724,81м ² Ии = 0,28	30.724,81м ² Ии = 0,05
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	17.770,00м ² (16,14%)	17.770,00м ² (3,23%)
ОСТВАРЕНА ПАРКИНГ МЕСТА	ПЛАНИРАНА И ПОСТОЈЕЋА КАМИОНИ 51 ДОСТ.ВОЗИЛА 103 ПУТНИЧКА ВОЗИЛА УКУПНО 533ПМ 27ПМ за инвалиде што износи 5% од укупног броја паркинг места за путничке аутомобиле(533)ПМ	ПЛАНИРАНА И ПОСТОЈЕЋА КАМИОНИ 51 ДОСТ.ВОЗИЛА 103 ПУТНИЧКА ВОЗИЛА УКУПНО 533ПМ 27ПМ за инвалиде што износи 5% од укупног броја паркинг места за путничке аутомобиле(533)ПМ

8.5. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара - Објекти планирани на ГП 1 у оквиру грађевинског комплекса Нелт

Планира се доградња “Фабрике дечије хране”

Табела 10: Упоредни параметри ПДР – УП објекти планирани на ГП 1 – Грађевински комплекс Нелт

	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом – ГП 1	Остварено Уп-ом Грађевински комплекс ЛДЦ Нелт
Намена површина	• ЗОНА А.1 – царински терминали	Задржава се зона А.1 – царински терминали	Задржава се зона А.1 – царински терминали
услови за формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут. Дозвољена је изградња на постојећим катастарским парцелама без обзира на њихову величину, а у складу са условима из Плана. Минимална површина новоформираних грађ. парцела је 0,14 ha.	Формирана претходним пројектима – задржава се ГП 1 = КП 5400 КО Добановци Колски приступ је постојећи на јавну саобраћајну површину Нова2. П = 33.548,00м²	Формира се грађевински комплекс LDC „NELT“ који представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела. Укупна површина пословног комплекса ЛДЦ “НЕЛТ” је 549.782 м².
Грађевинске линије	Планиране грађевинске линије на 30,0м од јавних саобраћајних површина Ул Маршала Тита и Ул. Нова 2	Објект Фабрике дечије хране као и доградња истог су у оквиру зоне грађења унутар грађевинских линија.	Објект Фабрике дечије хране као и доградња истог су у оквиру зоне грађења унутар грађевинских линија.
Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта	Удаљење дограђеног дела од бочних гарница парцеле је 52,10м и 61.80м. Висина венца 7,50м. Висина постојећег објекта 12,00м.	Удаљење дограђеног дела од бочних гарница парцеле је 52,10м и 61.80м. Висина венца 7,50м. Висина постојећег објекта 12,00м.
Индекс заузетости	50%	Доградња фабрике дечије хране 186,00м² (0,55%)	Доградња фабрике дечије хране 186,00м² (0,034%)
УКУПНО објекти планирани на ГП 1		186,00м² (0,55%)	186,00м² (0,034%)
Индекс изграђености	1.0	Доградња фабрике дечије хране 186,00м² (0,055)	Доградња фабрике дечије хране 186,00м² (0,0003)
УКУПНО планирани објекти на ГП1 Ии		186,00м² (0,055)	186,00м² (0,0003)
Макс. спратност објекта ЗОНА А.1 – царински терминали	П+0 – П+8	П+0	П+0

Табела 11: Упоредни урбанистички параметри Постојећи и планирани објекти - ГП 1 – Грађевински комплекс Нелт

ОБЈЕКТИ ПЛАНИРАНИ И ПОСТОЈЕЋИ НА ГП 1	ГП 1	Грађевински комплекс ЛДЦ Нелт
ГП 1 = КП 5400 КО Добановци	33.548,00м ²	549.782,00м ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА СВИХ НОВОПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА НА ГП 1 (Из)	186,00м ² Из = 0,55%	186,00м ² Из = 0,034%
ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ НА ГП 1 (Из)	1. Пумпна станица 12,00м ² 2. Резервоар за воду 10,00м ² 3. МРС 10,00м ² 4. Фабрика дечије хране 10.497,00м ² 5. ППОВ 222,00м ² 6. Спринклер резервоар 90,00м ² 7. Портирница 51,00м ² 8. Спринклер пумпна станица 52,00м ² 9. Надстрешница за отпад 37,00м ² 10. Надстрешница за пушаче 12,00м ²	10.993,00м ²
УКУПНО Из (%) НА ГП 1 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	10.993,00м ² (32,76%)	10.993,00м ² (1,99%)
УКУПНО Из (%) НА ГП 1	11.179,00м ² Из = 33,32%	11.179,00м ² Из = 2,03%
УКУПНА БРГП СВИХ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА НА ГП 1	186,00м ² Ии = 0,055	186,00м ² Ии = 0,0003
ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ НА ГП 1 (БРГП)	14.122,00м ² Ии = 0,42	14.122,00м ² Ии = 0,03
УКУПНО БРГП НА ГП 1	14.308,00м ² Ии = 0,43	14.,00м ² Ии = 0,03
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (мин 30%)	12.095,00м ² (36,05%)	12.095,00м ² (2,19%)
ОСТВАРЕНА ПАРКИНГ МЕСТА	ПОСТОЈЕЋА 110 6ПМ за инвалиде што износи 5% од укупног броја паркинг места	ПОСТОЈЕЋА 110 6ПМ за инвалиде што износи 5% од укупног броја паркинг места

8.6. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара - Објекти планирани на ГП 5 у оквиру грађевинског комплекса Нелт

Табела 12: Упоредни урбанистички параметри планирани објекти - ГП 5 – Грађевински комплекс Нелт

	Задато ПДР- ом	Остварено УП-ом – ГП 5	Остварено Уп-ом Грађевински комплекс ЛДЦ Нелт
Намена површина	• ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем .	Задржава се ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем	Задржава се ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем
услови за формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут. Дозвољена је изградња на постојећим катастарским парцелама без обзира на њихову величину, а у складу са условима из Плана. Минимална површина новоформираних грађевинских парцела је 0,14 ha .	Формирана претходним пројектима – задржава се ГП 5 = КП 6075 КО Добановци Колски приступ је постојећи на јавну саобраћајну површину Нова1. П = 107.465,00м²	Формира се грађевински комплекс LDC „NELT“ који представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела. Укупна површина пословног комплекса ЛДЦ “НЕЛТ” је 549.782 м² .
Грађевинске линије	Планирана грађевинска линија на 10,0м од јавних саобраћајних површина Ул. Нова 1	Планирани и постојећи објекти у зони грађења унутар грађевинских линија	Планирани и постојећи објекти у зони грађења унутар грађевинских линија
растојање објекта од суседних објеката у грађевинском комплексу* ПРЕМА ОПШТИМ УСЛОВИМА ИЗ ПГР-а	Минимално међусобно растојање објеката на истој парцели или грађевинском комплексу је: између два нестамбена објекта – 1/2 висине вишег објекта.	Удаљење Угоститељског објекта од суседних објеката: Удаљење од Хале 1 је 9,9м, Удаљење од Дисконтне продавнице је 6.0м. Угоститељски објекат П+1 висина венца 5,58м (6,20м)	Удаљење Угоститељског објекта од суседних објеката: Удаљење од Хале 1 је 9,9м, Удаљење од Дисконтне продавнице је 6.0м. Угоститељски објекат П+1 висина венца 5,58м (6,20м)
		Удаљење дисконтне продавнице од суседних објеката: Удаљење од управне зграде је 24,60м, Удаљење од Угостит.објекта је 6.0м, Дисконтна продавница П+0 висина венца 2,65м	Удаљење дисконтне продавнице од суседних објеката: Удаљење од управне зграде је 24,60м, Удаљење од Угостит.објекта је 6.0м, Дисконтна продавница П+0 висина венца 2,65м
Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта	Удаљење дисконтне продавнице од бочне границе парцеле (ГП2 – 2) је 41,10м. Удаљење Угоститељског објекта од бочне границе парцеле (ГП2 – 2) је 57,00м.	Удаљење дисконтне продавнице од бочне границе парцеле (ГП2 – 2) је 41,10м. Удаљење Угоститељског објекта од бочне границе парцеле (ГП2 – 2) је 57,00м.

Индекс заузетости	50%	Угоститељски објекат 455,00м ² (0,42%)	Угоститељски објекат 455,00м ² (0,08%)
		Дисконтна продавница 156,00м ² (0,14%)	Дисконтна продавница 156,00м ² (0,03%)
УКУПНО објекти планирани на ГП 5		611,00м² (0,56%)	611,00м² (0,11%)
Индекс изграђености	1.0	Угоститељски објекат 688,00м ² (0,006)	Угоститељски објекат 688,00м ² (0,001)
		Дисконтна продавница 156,00м ² (0,001)	Дисконтна продавница 156,00м ² (0,0002)
УКУПНО објекти планирани на ГП 5 Ии		844,00м² (0,007)	844,00м² (0,001)
Максимална спратност објекта ЗОНА А.2 – складишно- дистрибутивни подсистем .	П+3	Угоститељски објекат П+1 висина венца 5,58м (6,20м)	Угоститељски објекат П+1 висина венца 5,58м (6,20м)
		Дисконтна продавница П+0 висина венца 2,65м	Дисконтна продавница П+0 висина венца 2,65м

Табела 13: Упоредни урбанистички параметри Постојећи и планирани објекти - ГП 5 – Грађевински комплекс Нелт

ОБЈЕКТИ ПЛАНИРАНИ И ПОСТОЈЕЋИ НА ГП 5	ГП 5	Грађевински комплекс ЛДЦ Нелт
ГП 5 = КП 6075 КО Добановци	107.465,00м ²	549.782,00м ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА СВИХ НОВОПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА НА ГП 5 (Из)	611,00м ² Из = 0,56%	611,00м ² Из = 0,11%
ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ НА ГП 5 (Из)	1. Управна зграда 499.00м ²	33.414,00м ²
	2. Хала 1 20.323.00м ²	
	3. Хала 2 + анекси 8.220,00 + 2.645,00 468,00+274,00+465,00 = 12.072,00м ²	
	4.Перионица, котларница DEA 412,00м ²	
	9. Портирница бр. 1 48.00м ²	
	10. Вага 41,00м ²	
	11. Бензинска станица 19,00м ²	
	Индустријски колосек – Контејнерски терминал 0,00	

УКУПНО Из (%) НА ГП 5 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	33.414,00м ² (31,09%)	33.414,00м ² (6,07%)
УКУПНО Из (%) НА ГП 5	34.025,00м ² Из = 31,66%	34.025,00м ² Из = 6,18%
УКУПНА БРГП СВИХ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА НА ГП 5	844,00м ² Ии = 0,007	844,00м ² Ии = 0,001
ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ НА ГП 5 (БРГП)	36.845,57 Ии = 0,34	36.845,57 Ии = 0,07
УКУПНО Ии НА ГП 5 (БРГП)	37.689,57м ² Ии = 0,35	37.689,57м ² Ии = 0,07
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	28.472,36м ² (26,49%)	28.472,36м ² (5,17%)
ОСТВАРЕНА ПАРКИНГ МЕСТА	ПЛАНИРАНА И ПОСТОЈЕЋА ПУТНИЧКА ВОЗИЛА УКУПНО 247ПМ 4ПМ за инвалиде	ПЛАНИРАНА И ПОСТОЈЕЋА ПУТНИЧКА ВОЗИЛА УКУПНО 247ПМ 4ПМ за инвалиде

8.7. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара - Објекти постојећи на ГП 8 у оквиру грађевинског комплекса Нелт

Табела 14: Упоредни урбанистички параметри Постојећи и планирани објекти - ГП 5 – Грађевински комплекс Нелт

ОБЈЕКТИ ПОСТОЈЕЋИ НА ГП 8	ГП 8	Грађевински комплекс ЛДЦ Нелт
ГП 8 = КП 5080 КО Сурчин	12.506,00м ²	549.782,00м ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА СВИХ НОВОПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА НА ГП 8 (Из)	////	/////
ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ НА ГП 8 (Из)	Део Хале 2 2.654,00м ²	Део Хале 2 2.654,00м ²
	Индустријски колосек ////	Индустријски колосек ////
	Контејнерски терминал ////	Контејнерски терминал ////
УКУПНО Из (%) НА ГП 8	2.654,00м ² Из = 21,22%	2.654,00м ² Из = 0,48%
ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ НА ГП 8 (БРГП)	2.817,77м ² Ии = 0,22	2.817,77м ² Ии = 0,005
УКУПНО БРГП НА ГП 8	2.817,77м ² Ии = 0,22	2.817,77м ² Ии = 0,005
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (мин 30%)	2.188,00м ² (17,50%)	2.188,00м ² (0,40%)
ОСТВАРЕНА ПАРКИНГ МЕСТА	ПОСТОЈЕЋА 25	ПОСТОЈЕЋА 25

8.8. Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара у оквиру комплекса ЛДЦ „Нелт“ – постојећи и планирани објекти

Табела 15: Упоредни урбанистички параметри Постојећи и планирани објекти - Грађевински комплекс Нелт

	Задато ПДР-ом	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	ПЛАНИРАНО УП-ом	Укупно КОМПЛЕКС ЛДЦ НЕЛТ
Намена површина	ЗОНА А.1 – царински терминали ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем • ЗОНА А.3 – претоварно-складишни подсистем • ЗОНА А.4 – пословно-трговачки подсистем • ЗОНА Ц – производно-складишне делатности • Паркинзи и манипулативни платои • Индустијски колосеци	ЗОНА А.1 – царински терминали ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем ЗОНА А.3 – претоварно-складишни подсистем ЗОНА А.4 – пословно-трговачки подсистем ЗОНА Ц – производно-складишне делатности Паркинзи и манипулативни платои Индустијски колосеци	У складу са условима из Плана мења се намена наведених подсистема у складишно-дистрибутивни подсистем А.2. и преузимају се урбанистички параметри за наведену зону. Задржава се зона А.1 – царински терминали на ГП1 Укида се интерни Индустијски колосек.	Зона складишно-дистрибутивни подсистем А.2.. Задржава се зона А.1 – царински терминали на ГП1 Укида се интерни Индустијски колосек
услови за формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут. Дозвољена је изградња на постојећим катастарским парцелама без обзира на њихову величину, а у складу са условима Плана. Минимална површина новоформираних грађевинских парцела је 0,14 ха.	ГП1 = КП 5400 КО Добановци П=33.548,00м² ГП 2 - 1 = КП 6077 КО Добановци П=28.348м² ГП 2-2 = део КП 5382/1 и целе 5506/1 5385/1, 5386/1 5387/1, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, , 5386/2, 5386/3, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5385/8 и 5385/9 КО Добановци П=117.240,00м²	ГП1 = КП 5400 КО Добановци П=33.548,00м² ГП 2 - 1 = КП 6077 КО Добановци П=28.348м² ГП 2- 2 делови КП 5382/1 и 5506/1; целе 5385/1, 5386/1 и 5387/1, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, , 5386/2, 5386/3, 5387/2,	УКУПНО ГРАЂЕВИНСКИ КОМПЛЕКС ЛДЦ НЕЛТ : 549.782м²

			5387/3, 5388/2, 5385/8 и 5385/9 КО Добановци П=110.289,00м ²	
		ГП 2-3 П = 43.884,00м ²	ГП 2-3 (претходним пројектима	
		ГП 2-4 6106 КО Добановци), П = 45.357,00м ²	формирани ГП 2-3 (к.п.6105 КО Добановци), ГП 2-4 (к.п. 6106 КО	
		ГП 2 – 5 к.п. 5375/1, 5376/1, 5377/1 и 5378/2 КО Добановци П =42.752,00м ²	Добановци), ГП 2-5 (к.п. 5375/1, 5376/1, 5377/1 и 5378/2 КО Добановци) и ГП4 - КП 6107 КО	
		ГП4 - КП 6107 КО Добановци П = 35.734.00м ²	Добановци као и делови катастарских парцела 5382/1 и 5506/5 КО Добановци из раније формиране ГП 2-2). П = 174.657,00м ²	
		ГП 3 од делова кп 5375/2, 5375/3, 5375/4 и 5374 КО Добановци П = 82.969,00м ²	ГП 3-1 делови кп 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци П=25.663,00м ²	
			ГП 3 -2 део кп 5374 КО Добановци. П=57.306,00м ²	
		ГП5 = КП 6075 КО Добановци П=107.465,00м ²	ГП5 = КП 6075 КО Добановци П=107.465,00м ²	
		ГП8 = КП 5080 КО Сурчин П= 12.506,00м ²	ГП8 = КП 5080 КО Сурчин П= 12.506,00м ²	
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА Индекс заузетости (Из)	50%	ГП 1 = 10.993,00м ²	ГП1=186,00м ²	11.179,00м ² Из = 2,03%
		ГП 2-2 = 20.259,00м ²	ГП 2-2 = 7.090,00м ²	27.349,00м ² Из = 4,97%
		ГП 2-3 = 10.825,00м ²	ГП 2-3 = 51.885,00м ²	62.710,00м ² Из = 11,40%
		ГП5 = 33.414,00м ²	ГП5 = 611,00м ²	34.025,00м ² Из = 6,18%
		ГП8 = 2.654,00м ²	///	2.654,00м ² Из = 0,48%
		Постојеће укупно: 78.145,00м ² Из= 14,21%	Планирано укупно: 59.744,58м ² Из= 10,87%	Укупно комплекс: 137.889,00м ² Из= 25,08%
УКУПНА БРГП Индекс изграђености (Ии)	1.0	ГП1 = 14.122,00м ²	ГП1= 186,00м ²	14.308,00м ² Ии = 0,03
		ГП 2-2= 23,622,81м ²	ГП 2- 2= 7.090,00м ²	30.752,81м ² Ии = 0,05
		ГП 2-3= 17,068,00м ²	ГП 2-3= 56.715,00м ²	73.783,00м ² Ии = 0,14
		ГП 5 = 36.845,57м ²	ГП 5 = 844,00м ²	37.689,57м ² Ии = 0,07

		ГП8 = 2.817,77м ²	///	2.817,77м ² Ии = 0,004
		Постојеће укупно: 94.516,15м ² Ии = 0,17	Планирано укупно: 64.835,00м ² Ии = 0,12	Укупно комплекс: 159.351,15м ² Ии = 0,29
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	(мин 30%)	310.409,22м ² 56,46%	223.019,04 40,57%	223.047,04 40,57%
ОСТВАРЕНА ПАРКИНГ МЕСТА			ПЛАНИРАНА И ПОСТОЈЕЋА 1173 ПМ за аутомобиле; · 209 ПМ за доставна возила*; · 122 ПМ за теретна возила* · 8 ПМ за аутобусе* - 83ПМ за бицикле	ПЛАНИРАНА И ПОСТОЈЕЋА 1173 ПМ за аутомобиле; · 209 ПМ за доставна возила; · 122 ПМ за теретна возила · 8 ПМ за аутобусе - 83ПМ за бицикле

Табела 15: Упоредни параметри саобраћајне површине

ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	161.227,78м ² 29,33%
ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ПЛАНИРАНО	188.817,96м ² 34,35%

Табела 16: Упоредни параметри зелене површине комплекс ЛДЦ Нелт

СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	310.409,22м ² 56,46%
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ПЛАНИРАНО	223.047,04 40,57%

9. Регулација и нивелација

Регулациона линија:

Регулационом линијом простор обухвата Плана је разграничен на површине јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта.

У оквиру регулационих линија саобраћајница дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација и садња јавног зеленила.

Регулација саобраћајнице Р267 Добановци-Сурчин и улице Нова 1 је дефинисана и преузета из Регулационог плана радне зоне Сурчин-Добановци.

Границу Плана, према новопланираним саобраћајницама Нова 2 и Нова 3, формирају регулационе линије ових саобраћајница.

Грађевинска линија:

Грађевинска линија одређена је у метрима дужним (30 m од регионалног пута Р-267 и почетка улице Нова 2 (Љубице Марић) и 10 m од осталих саобраћајница и утврђена је Планом у односу на регулациону линију.

Грађевинска линија представља линију до које може бити постављен најистуренији део објекта, односно објекат се може поставити на ту границу или се повући од ње у зависности од захтева технолошког процеса. Пожељно је да се објекти уз регионални пут Р-267 постављају на грађевинску линију како би се формирао улични фронт.

Грађевинске линије подземних етажа (подрумске просторије или гараже) нису посебно дефинисане већ су одређене урбанистичким параметрима изградње. У простору између грађевинске и регулационе линије, а у оквиру грађевинске парцеле објекта (предбаште), дозвољена је изградња подземних етажа.

Положај објеката у оквиру пословног комплекса

Објекти су изграђени у оквиру зоне грађења поштујући правила за удаљење у складу са условима из ПГР-а грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) за удаљења између два нестамбена објекта.

Минимално међусобно растојање објеката на истој парцели или грађевинском комплексу је:

- између два нестамбена објеката – $1/2$ висине вишег објекта,
- између стамбеног/нестамбеног објекта и помоћног објекта – 1 висина помоћног објекта.

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца последње етаже (за објекте са равним кровом). Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (П+н).

Висина објеката за складишне и производне објекте је П+0, односно приземна са висином у зависности од потреба техничког процеса. Уколико производне и складишне намене не захтевају велику технолошку висину могу имати спратност П+3. Остали објекти (пословни, управни, комерцијални и сл.) су максималне висине П+3. Изузетак представља зона А.1 на углу регионалног пута Р-267 у улици Нова 2 где је планирана максимална спратност објекта П+8.

Планирана спратност је максимална висина за нове објекте и максимална висина до које се може надзидати постојећи.

Висинска регулација приказана је на графичком прилогу бр.3 – *Регулационо нивелациони план са основом крова Р=1:500.*

Нивелација

Терен је у паду од северозапада према југоистоку, са највишом котом терена 86.70 и најнижом 75.25. Планирани објекти уклапају се у постојећу нивелацију терена.

10. Технички опис

Идејно решење проширења пословног комплекса обухвата изградњу објеката у којима ће се одвијати процеси складиштења и административни послови и мањим делом производни процеси.

Проширење пословног комплекса предвиђено је фазно и градиће се у складу са потребама инвеститора. На комплексу је планирана изградња следећих објеката:

А. Објекти у обухвату Хале 6:

-
- 1. **Објекат Б1 (Б1.2, Б1.3, Б1.4)** - Изградња Хале 6 са високорегалним складиштем.
- 2. **Објекат Б2** – Надстрешница за палате
- 3. **Објекат Б3** – Пумпна станица са резервоаром за спринклер
- 4. **Објекат Б4** – Портирница
- 5. **Објекат Б5** – Надстрешница за комунални отпад

Изградња објекта Хале 6 планирана је у више фаза:

- Фаза 1 – објекат Б1 – Хала 6 са пратећим објектима потребним за њено исправно функционисање
- Фаза 2 - објекат Б1.2 – Високорегално складиште
- Фаза 3 - објекат Б1.3 - Високорегално складиште
- Фаза 4 - објекат Б1.4 - Високорегално складиште

Б. Остали објекти планирани на комплексу:

-
- 6. **Прикључно разводно постројење 10 (35) кВ “Нелт 1”**
- 7. **ТС 35/10/0,4 “Нелт 1”**
- 8. **Надстрешница на палетном плацу**
- 9. **Надстрешница код Хале 3**
- 10. **Доградња “Фабрике дечје хране”**
- 11. **Угоститељски објекат**

12. Дисконтна продавница
13. Објекат С1 – магацин рекламног материјала
14. Објекат С2 – магацин рекламног материјала
15. Објекат С3 – репарација палета
16. Објекат С4 – одржавање
17. Објекат С5 - пољопривредна механизација

НАПОМЕНА: Наведене фазе не приказују нужно редослед исходавања локацијских услова, Грађевинских дозвола и израду Пројеката за извођење. Пратећи објекти у обухвату Хале 6 ће се градити у складу са потребама главног објекта на парцели.

У оквиру предметног комплекса предвиђена је изградња следећих саобраћајних и пешачких површина и платоа, као и постављање следеће опреме:

- о Интерне саобраћајнице;
- о Платои и саобраћајнице за манипулацију камиона и виљушкара;
- о Платои за постављање машинске опреме и ДЕА;
- о Површине за паркирање возила;
- о Пешачке површине;
- о МРС за гасни прикључак за потребе Хале 6

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015) предметни објекти су класификовани на следећи начин:

Табела 17: Приказ класификационих ознака планираних објеката у комплексу ЛДЦ „Нелт“

ОБЈЕКТИ У ОБУХВАТУ ХАЛЕ 6			
Класификација појединих делова објекта:	Учешће у укупној површини објекта (%):	Класификациона ознака:	
Објекат Б1 (Хала 6)	76,49%	В	125222 – складишта затворена с најмање 3 стране зидовима или преградама
	4,45%	В	122012 – административне просторије
	0,12%	Г	222420 – трансформаторска станица
	0,18%	Г	222100 – гасна котларница
	0,12%	Б	127420 – надстрешница за комунални отпад
Објекат Б1.2 (Високорегално складиште)	10,08%	В	125222 – складишта затворена с најмање 3 стране зидовима или преградама
Објекат Б1.3 (Високорегално складиште)	4,35%	В	125222 – складишта затворена с најмање 3 стране зидовима или преградама
Објекат Б1.4 (Високорегално складиште)	4,21%	В	125222 – складишта затворена с најмање 3 стране зидовима или преградама
	100%		

Пратећи објекти			
Објекат Б2 (Надстрешница за палете)	7,91%	Б	122011 – административне просторије до 400 м ²
	20,84%	Б	125101 – радионице до 400 м ²
	71,25%	А	125231 – наткривена складишта до 1500 м ²
	100%		
Објекат Б3 (пумпна станица и резервоар)	58,35%	Г	125211 – резервоари за спринклер и хидрантску мрежу
	41,65%	/	Пратећи објекат без класификационе ознаке – пумпна станица
	100%		
Објекат Б4 (Портирница)	100%	/	Пратећи објекат без класификационе ознаке – портирница
Објекат Б5 (Надстрешница за комунални отпад)	100%	Б	127420 – надстрешница за комунални отпад

ОСТАЛИ ОБЈЕКТИ ПЛАНИРАНИ НА КОМПЛЕКСУ			
Класификација појединих делова објекта:	Учешће у укупној површини објекта (%):	Класификациона ознака:	
Прикључно разводно постројење „Нелт 1“	100%	Г	222420 – ПРП
ТС 35/10/0,4 „Нелт 1“	100%	Г	222420 – трансформаторска станица
Надстрешница на палетном плацу	100%	А	125231 – наткривена складишта до 1500 м ²
Надстрешница код Хале 3	100%	Б	125221 – складишта затворена с најмање 3 стране зидовима или преградама до 1500 м ²
Доградња „Фабрике дечје хране“ (ЦИП)	100%	В	125103 – зграде које се употребљавају за индустријску производњу
Угоститељски објекат	100%	В	121114 – засебне зграде ресторана, барова, кантина
Дисконтна продавница	100%	Б	123001 – зграде за трговину на велико и мало
Објекти С1 и С2 – магацин рекламног материјала С3 – репарација палета С4 – одржавања С5 – пољопривредна механизација	100%	/	Пратећи објекти без класификационе ознаке

Повезивање планираних објеката на јавну инфраструктуру биће извршено у складу са условима ималаца јавних овлашћења. Већина планираних објеката ће се повезати на постојећу интерну инфраструктуру у оквиру комплекса: санитарну водоводну мрежу, атмосферску канализацију, телекомуникациону мрежу, електроенергетску мрежу и спољне саобраћајнице јер постојећи капацитети задовољавају планирану изградњу. Одвод отпадних вода је планиран преко канализационе мреже која се прикључује на РРОВ и оквиру комплекса који може да прими капацитет планираних

отпадних вода из објекта. За потребе одвођења кишнице са крова објекта Хале 6 планира се нови прикључак на канал Галовица преко изливне грађевине. У оквиру пројекта проширења комплекса, предвиђа се изградња Прикључног разводног постројења “Нелт 1” које ће се прикључити на дистрибутивну мрежу. Уз објекат прикључног разводног постројења ће се изградити и објекат Трафо станице 35/10/0,4кV “Нелт 1” на коју ће се прикључити планирани објекат Хале 6 као и друге две интерне трафо станице унутар комплекса.

ЛОКАЦИЈА

Предметни комплекс је окружен Улицом маршала Тита и другим комплексима са источне стране, улицама Љубице Марић и Нова 2 са северне стране, док је остатак комплекса са западне и делом са северне стране окружен каналом Галовица и са јужне стране баром Сурчиновица у Добановцима.

Предметни комплекс се налази у грађевинском подручју и обухвата површине намењене делатностима у оквиру дефинисаних просторних целина:

- ЗОНА А.1 – царински терминали
- ЗОНА А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем
- ЗОНА А.3 – претоварно-складишни подсистем
- ЗОНА А.4 – пословно-трговачки подсистем
- ЗОНА Ц – производно-складишне делатности
- Зелене и рекреативне површине
- Паркинзи и манипулативни платои
- Индустијски колосеци

Укупна површина парцела које су предмет овог пројекта је **549.782 м²**.

Укупна површина пратећих (додатних) садржаја зона зеленила и рекреације је **11.041 м²**.

Предметни комплекс је неправилног облика, дужим правцем оријентисан североисток-југозапад.

Пројектном документацијом се предвиђа један нови саобраћајни прикључак на јавну саобраћајницу, Улицу нова 2, за потребе приступа возила Електродистрибуције новом објекту ПРП-а на комплексу. Сви остали постојећи прикључци се задржавају. Источни прикључак код Пријавнице бр.1 (Улаз бр.1) је предвиђен за улазак путничких, доставних и противпожарних возила на комплекс, Улаз бр. 2 јужно од Хале 2 се користи за улаз возова – улазна траса индустријског колосека. Са северне стране комплекса, Улаз бр.3 се користи за улазак теретних возила на комплекс (камиони, шлепери) на камионски паркинг са ког се приступа свим складишним објектима, контејнерском терминалу и другим помоћним објектима, а Улаз бр.4 за путничка и доставна возила. На местима колских и теретних приступа комплексу су постављене клизне капије и рампе које се задржавају.

Пешачки приступ парцели је предвиђен код Пријавнице бр.1 и код планиране Пријавнице бр.4 (објекат Б4).

Постојећи терен на предметној пацели је прилично раван и у благом је паду у правцу североисток-југозапад, изузев на крајњем југозападу где је већа денивелација на терену према каналу Галовица и бари Сурчиновица. Висинске коте на терену се крећу

од max 86,65 м.н.в. до мин 75,23 м.н.в. Апсолутне висинске коте приземља предметних објеката је за потребе овог Идејног решења усвојена на основу снимљеног стања на предметној локацији и уклопљена је са постојећим саобраћајницама. Усвојене апсолутне коте су оквирне и постоји могућност да ће исте бити промењене у складу са подацима у Геотехничким условима изградње када исти буду израђени, као и детаљном разрадом нивелационог плана у оквиру самог комплекса. Не очекују се већа одступања до тренутно пројектоване коте. Коначна апсолутна кота приземља објеката ће бити усвојена до исходавања Грађевинске дозволе.

Пројектом се предвиђају радови на уређењу земљишта и његова нивелација која би просечну коту терена прилагодила захтевима и потребама пројекта. Новопланирана нивелација терена и интерних саобраћајница и пешачких површина ће бити уклопљена у постојеће висинске коте постојећег терена и постојећих саобраћајница на парцели по ободу обухвата пројекта, које нису предмет овог дела пројекта, а остају у функцији, што је приказано на графичком прилогу који је саставни део овог пројекта.

Нивелација саобраћајница око планираних објеката ће бити усклађена са потребама и правилима струке, тако да се вода одводи од објекта и са саобраћајних површина и платоа, али у складу са захтевима инвеститора. Планиране су саобраћајнице за приступ објектима, платои за камионе у зони утовара/истовара, паркинг простор за путничка и доставна возила. Објекат Хале 6 се поставља на +1,10м од терена јер се предвиђа формирање п и приступ камиона објекту.

Око комплекса је постављена панелна ограда која се задржава и делимично реконструише на југозападној граници комплекса на начин да се измешта или поставља нова ограда тако да обухвати објекте у обухвату Халу 6. Паркинг простор за путничка возила према Улици нова 2 остају ван оградањеног дела комплекса. На месту пешачког улаза на комплекс код новопланиране портирнице (објекат Б4) планира се постављање заокретне капије и турникета са читачима картица.

Нова ограда се поставља и око планираних објеката ПРП „Нелт 1“ и ТС 35/10/0,4кВ „Нелт 1“ на начин да се ПРП посебно издвоји у односу на комплекс како би објекат имао приступ 24/7 и приступ ЕДС-а. Према потреби, поставиће се нове клизне капије. На комплексу постоје соларне електране које су постављене на крововима постојећих објеката где је за то било могућности и на терену у склопу „Фабрике дечје хране“ за које инвеститор поседује валидну техничку документацију и дозволе. У будућности је планирано постављање соларне електране и на објекат Хале 6, али то није предмет ове техничке документације.

Урбанистички параметри

Према подацима из ПДР-а на предметној локацији су дозвољени следећи параметри:

целина	зона	Претежна намена	мах. висина објекта	мах. индекс изграђености (и)	Мах. степен заузетости (%)	Мин. проценат слободних и зелених површина (%)
А	А.1	Царински терминал	П+8	1.0	50	30
	А.2	Складишно- дистрибутивни подсистем	П+3	1.0	50	
	А.3	Претоварно-складишни подсистем	П+0	0.4	40	
	А.4	Пословно-трговачки подсистем	П+3	1.0	50	
Ц		Производно-складишне делатности	П+3	1.0	50	30
		Зелене и рекреативне површине	П	0.1	10	80

Утврђени **индекси изграђености и степени заузетости** за одређене зоне **могу се комбиновати у смислу рационалнијег коришћења и заузећа земљишта, али тако да се максимални индекс изграђености не прелази.**

Објекат Хале 6 се налази делом у зони А.2 и А.3 у којима су одређени различити урбанистички параметри и спратност објекта, али се **за потребе пројектовања и формирања парцеле у обухвату Хале 6 узимају параметри за зону А.2.** Објекат Хале 6 је приземан, делом П+Г+1 и П+1. Све етаже унутар Хале 6 су решене у оквиру укупне висине будућег складишног објекта.

Према планском документу, у зони **А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем, могуће је изградити објекат висине у зависности од начина технологије процеса складиштења.** Главни планирани објекат на парцели (Хала 6 и високорегално складиште) је **делом висине 32м** што је условљено технологијом складиштења и потреба инвеститора у складу са растом пословања и потребним капацитетима.

Предметна грађевинска парцела **ГП1** којој одговара к.п. **5400 КО Добановци** се налази у оквиру **Зоне А.1 – царински терминал. Намена постојећег објекта – фабрика дечије хране одговара производно складишним делатностима „Ц“** са следећим параметрима максимална висина П+3, максималан индекс изграђености 1.0, максималан степен заузетости 50% и мин. проценат слободних и зелених површина 30%.

Сви објекти на предметној парцели се налазе унутар регулационе и грађевинске линије, што је у складу са планским документом.

Према планском документу, за зону А.2 предвиђена су следећа минимална растојања грађевинске од регулационе линије:

Растојање грађевинске од регулационе линије	10,0 м
Растојање објекта од бочних и задње границе парцеле	мин ½ х

Удаљеност објекта у односу на границу парцеле је у складу са планским документом. Сви темељи предметног објекта се налазе унутар регулационе линије и не прелазе регулациону линију парцеле, што је у складу са планским документом. Објекат високорегалног складишта који је позициониран према задњој (јужној) граници парцеле удаљен је од регулационе линије 16м што задовољава критеријум мин ½ висине.

Табела 18: Приказ бруто површина, висина и спратности планираних објеката у комплексу ЛДЦ „Нелт“

УДЦ „Полет“											
	НАЗИВ ОБЈЕКТА				НАМЕНА ОБЈЕКТА	ПОВРШИНА бруто			УКУПНО БРУТО	ВИСИНА (м)	СПР
ОБУХВАТ ХАЛЕ 6						приземље	галерија	спрат			
	ГЛАВНИ ОБЈЕКАТ	Б1	складиште – ХАЛА 6	складишни објекат	40,605.00	493.00	4,337.00	45,435.00	16,0	П, П+М+1, П+1	
		Б1.2	високорегално складиште	складишни објекат	5,418.00		0.00	5,418.00	32,0	П	
		Б1.3	високорегално складиште	складишни објекат	2,390.00		0.00	2,390.00	32,0	П	
		Б1.4	високорегално складиште	складишни објекат	2,314.00		0.00	2,314.00	32,0	П	
		укупно главни објекат				50.727,00	493,00	4.337,00	55.557,00		
	ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ	Б2	Надстрешница за палете	пратећи објекат	884,00			884,00	7,50	П	
		Б3	Пумпна станица и СПР резервоар	пратећи објекат	183,00			183,00	4,05 (8,20)	П	
		Б4	Портирница	пратећи објекат	56,00			56,00	3,95	П	
		Б5	Надстрешница за комунални отпад	пратећи објекат	35,00			35,00	3,42	П	
			укупно пратећи објекти				1.158,00			1.158,00	
УКУПНО ОБЈЕКТИ У ОБУХВАТУ ХАЛЕ 6					51.885,00	496,00	4.337,00	56.715,00			

	НАЗИВ ОБЈЕКТА		НАМЕНА ОБЈЕКТА	ПОВРШИНА бруто			УКУПНО БРУТО	ВИСИНА (м)	СПР
				подрум	приземље	спрат			
ОСТАЛИ ОБЈЕКТИ ПЛАНИРАНИ НА КОМПЛЕКСУ	ПРП	ПРП "Нелт 1"	инфраструктурни објекат	0.00	145.00	0.00	145.00	3,80	П
	ТС	ТС 35/10/0,4 „Нелт 1“	инфраструктурни објекат	0.00	195.00	0.00	195.00	4,40	П
	РР	Надстрешница на палетном плацу	Складишни објекат	0.00	305.00	0.00	305.00	5,79	П
	НХЗ	Надстрешница код Хале 3	помоћни објекат	0.00	131.00	0.00	131.00	7,00	П
	ЦИП	Доградња “Фабрике дечје хране”	производни објекат	0.00	186.00	0.00	186.00	7,50	П
	УО	Угоститељски објекат	помоћни објекат	0.00	455.00	233.00	688.00	5,58 (6,20)	П
	ДП	Дисконтна продавница	помоћни објекат	0.00	156.00	0.00	156.00	2,65	П
	С1	Објекат - магацин рекламног материјала	помоћни објекат	0.00	2,086.00	0.00	2,086.00	9,92	П
	С2	Објекат - магацин рекламног материјала	помоћни објекат	0.00	3,564.00	0.00	3,564.00	11,00	П
	С3	Објекат - репарација палета	помоћни објекат	0.00	146.00	0.00	146.00	6,53	П
	С4	Објекат - одржавање	помоћни објекат	0.00	146.00	0.00	146.00	6,53	П
	С5	Објекат - пољопривредна механизација	помоћни објекат	0.00	372.00	0.00	372.00	9,51	П
	УКУПНО ОСТАЛИ ОБЈЕКТИ ПЛАНИРАНИ НА КОМПЛЕКСУ			0.00	7.859,00	233,00	8.092,00		

Све висинске коте атике или слемена су у складу са висинама прописаним планским документом.

А. Објекти у обухвату Хале 6:

·	Објекат Б1 – Хала 6.....	296,00m x 145,00m
·	Објекат Б1.2 – Високорегално складиште.....	54,00m x 103,00m
·	Објекат Б1.3 – Високорегално складиште.....	23,90m x 100,00m
·	Објекат Б1.4 – Високорегално складиште.....	23,90m x 96,80m
·	Објекат Б2 – Надстрешница за палете.....	56,60m x 18,00m
·	Објекат Б3 – Пумпна станица и резервоар за СПР	12,00m x 22,20m
·	Објекат Б4 – Портирница	6,70m x 10,20m
·	Објекат Б5 – Надстрешница за комунални отпад	6,40m x 5,40m

Б. Остали објекти планирани на комплексу:

·	ПРП – Прикључно разводно постројење “Нелт 1”	18,00m x 6,50m
·	ТС – Трафо станица 35/10/0,4 кВ “Нелт 1”	14,35m x 13,55m
·	РР – Надстрешница на палетном плацу.....	20,90m x 14,70m
·	НХЗ – Надстрешница код Хале 3.....	10,95m x 11,60m
·	ЦИП – Доградња “Фабрике дечје хране”	28,95m x 7,60m
·	УО – Угоститељски објекат.....	22,25m x 24,45m
·	ДП – Дисконтна продавница.....	12,35m x 12,25m
·	С1 – Објекат – магацин рекламног материјала.....	40,00m x 51,00m
·	С2 – Објекат – магацин рекламног материјала.....	26,30m x 138,50m
·	С3 – Објекат – репарација палета.....	12,08m x 12,08m
·	С4 – Објекат – одржавање.....	12,08m x 12,08m
·	С5 – Објекат – пољопривредна механизација.....	19,52m x 19,02m

ФУНКЦИЈА, ОРГАНИЗАЦИЈА, КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекти у обухвату Хале 6

ОБЈЕКТИ Б1, Б1.2, Б1.3 и Б1.4

Објекат Б1, Б1.2, Б1.3, Б1.4 – ХАЛА 6 И ВИСОКОРЕГАЛНО СКЛАДИШТЕ - је складишни објекат и представља главни објекат на комплексу инвеститора који је планиран овом техничком документацијом. Објекат је позициониран у југозападном делу комплекса, јужно од Хале 5 и западно од Хале 1. Са јужне стране објекта се налази бара Сурчиновица.

Објекат се састоји из две конструктивне целине:

1. складишни део (Хала 6) у ком су смештене зоне класичног регалног складишта које је намењено за складиштење робе широке потрошње;
2. високорегално складиште у ком се предвиђа потпуно аутоматизован процес складиштења без присуства људи.

Изградња овог објекта је планирана фазно, у складу са захтевима инвеститора за проширењем капацитета. Објекат Б1 (Хала 6) представља 1. фазу изградње, објекат Б1.2 - 2. фазу изградње објекта, објекат Б1.3 - 3. фазу изградње и објекат Б1.4 – 4. фазу

изградње. Објекат ће након изградње свих планираних фаза чинити једну функционално-технолошку целину.

Наведене фазе не приказују нужно редослед исходавања локацијских услова, Грађевинских дозвола и израду Пројеката за извођење.

У оквиру Хале 6 предвиђени су и пропратни садржаји за исправно функционисање овог објекта:

- административно-социјални део на 1. спрату на коти +6,80 који се формира између оса А и Б и оса 1 и 7 где су предвиђене канцеларије, сале за састанке, кантина, чајне кухиње;
- у наставку 1. спрата, између оса 7 и 14 формира се простор дневног складишта на ком се одвијају пратећи послови складиштења попут лепљења декларација на производе и друго.
- технички блок који се делом формира у приземљу, а делом на првом спрату између оса Б и Ц где се формирају трафо станица у приземљу објекта, а на 1. спрату је предвиђен простор гасне котларнице и машинске просторије.
- у неколико делова објекта формиран је и мезанин на коти +3,06 код главног улаза у објекат и на коти +3,40 у оси 5 и оси 9 где су формиран помоћни садржаји за процесе складиштења.

Кота готовог пода - „нула“ објекта је на апсолутној коти 87,10 м.н.в.. Кота пода објекта је према захтевима инвеститора и технологијом рада у складишту и уклопљена је у постојеће саобраћајнице на комплексу које се задржавају. Објекат је у односу на постојеће саобраћајнице издигнут због формирања висинске разлике у делу утовара/истовара код претоварних рампи. У делу претоварних докова за теретна возила, кота саобраћајнице је нижа -1,10м у односу на под објекта, 0,80м у делу маркизе (бетонског подеста) која је формирана у оси А између оса 1.2 и 6.3 где је планиран утовар/истовар доставних возила (комбија) и мањих теретних возила дужине 8-10м. У оси Л је такође формирана маркиза која је за 1,0м виша у односу на коту саобраћајнице. Остатак саобраћајница и тротоара око Хале 6 је формиран у складу са нивелацијом терена.

Објекат Б1 – Хала 6

Складишни део (Хала 6) објекта се протеже пуном дужином објекта између оса 1-14 и А-Л. Главни улаз у објекат за госте и раднике у администрацији је формиран у оси А-1 где се улази у главни хол и даље се лифтом или степеништем стиже до галерије на коти +3,06, односно 1. спрата на коти +6,80. Улаз за раднике у складишту је предвиђен преко степеништа у оси А-5 којим се стиже до галерије на коти +3,40 и до 1. спрата и дела са свлачионицама. Улаз за раднике у дневном складишту на 1. спрату је предвиђен преко степеништа у оси А-12. Поред наведених степеништа, формирају се још 3 степенишна језгра у осама 3, 7 и 9. Степениште у оси 7 ће се користити и као излаз на кров и протеже се до висине атике која је на +16,00м. Сва остала степенишна језгра иду до коте +6,80 (1. спрат) и у функцији су евакуације са 1. спрата у складу са захтевима заштите од пожара. Изузев главног улазног хола где је степениште унутар хале, сва остала су предвиђена са спољне стране Хале 6 као анекси што је условљено складишним операцијама унутар Хале 6.

У приземљу се у осама А и 1 формирају претоварне рампе за теретна возила и маркиза за утовар/истовар доставних и комби возила. У оси Л је предвиђена маркиза уз коју се постављају прес контејнери за стреч фолију и картон и кавез контејнери. У наставку ове маркизе између оса 9 и 9.2 се постављају и комунални контејнери. Изнад обе маркизе и комуналних контејнера, предвиђена је надстрешница.

Поред главног улазног хола, у приземљу су формирани пратећи простори у функцији магацина: главна пунионица виљушкара Ли-Ион батерија и још неколико пуњачких места за „пуњење батерија у ходу“, сервис виљушкара, канцеларијски простори у функцији магацина, санитарни чворови, просторије за одржавање и техничке просторије. У објекту је превиђено постављање класичних регала, висине складиштења 13,2м, делом АСПС као систем аутоматског пиковања, систем конвејера за транспорт робе и АГВ за транспорт робе. Предвиђено је складиштење робе широке потрошње у целом складишту. У оквиру складишта се формирају две засебне зоне складиштења – складиште чоколаде и складиште хране за љубимце које су од остатка хале одвојене фасадним панелима. У ове две зоне је потребно обезбедити другачије климатске услове од остатка хале.

На галерији на коти +3.06 формиран је простор за одмор који се налази у склопу главног хола, канцеларија за вође смена и контролоре и контролну собу и надзор рада техничких система. Канцеларије се налазе у складишном простору и до њих је могуће доћи директно путем челичног степеништа из складишног простора или АБ степеништа из главног улазног хола.

У објекту се формирају две галерије на коти +3.40 у осама 5 и 9. Канцеларија у оси 5 се користи за диспечере, а у оси 9 је планиран простор за одмор возача са чајном кухињом и санитарним чвором.

Административно-социјани део на 1. спрату је формиран између оса 1 и 7. У овом делу објекта су формирани канцеларијски простори и сале за састанке, надзорни центар, кантина и свлачионице за раднике у складишту. Свлачионице су димензионисане за укупан број запослених планираних за 2033. годину, али су подељене у више мањих целина и опремаће се фазно у складу са потребама Инвеститора.

Привремени дневни магацин на 1. спрату је формиран између оса 7 и 14. Овај простор је у односу на складиште подељен оградом висине 3м. Палете се на дневни магацин подижу путем теретног лифта и виљушкарима код монтажано-демонтажног дела ограде. Предвиђа се и санитарни чвор и чајна кухиња са простором за одмор радника.

Технички блок се формира у оси 1, између оса Б и Ц. У приземљу је планирана трафо станица са електро просторијом за потребе Хале 6 и спринклер вентилска станица. На првом спрату објекта на коти +6,80 су предвиђене гасна котларница и машинска просторија. До техничких просторија на првом спрату се долази из главног улазног хола и из складишта путем челичног степеништа.

ДЕА и клима коморе се постављају споља, на платоима предвиђеним за њихово постављање.

Објект је планиран као вишебродна хала чија је конструкција предвиђена од АБ префабрикованих стубова, главних носача „Т“ попречног пресека у бројчаним осама и

ортогонално постављеним рожњачама „Т“ попречног пресека у словним осама. Међуспратне плоче су предвиђене као префабриковане шупље плоче и мањим делом као пуне АБ плоче. Секундарна фасадна конструкција је већим делом предвиђена као челична.

Степениште у улазном холу је предвиђено као монолитно АБ, док су сва остала степенишна језгра предвиђена од челичних профила.

Кров објекта је раван са падом од 1,5% са главним носачима Т120 и рожњачама Т100 преко којих је предвиђен слагани кров и састоји се од: високопрофилисаног ТР лима, парне бране, камене вуне дебљине 24цм и ФПО кровне мембране као завршног слоја. На крову објекта је у будућности планирано постављање соларне електране, али иста није предмет овог пројекта, али је конструкција димензионисана тако да у будућности може да прими ово оптерећење.

Подна плоча објекта је планирана од армираног бетона у складу са планираном опремом која се на њу ослања и транспортом који се обавља унутар објекта. Дебљина подне плоче ће се дефинисати у складу са геомеханичким елаборатом, условима терена, фундирања објекта и носивости финалне подне подлоге. Алтернативне варијанте су микроармирана подна плоча фундирана на набијаном насипу, односно класично армирана подна плоча фундирана на шипове услед смањене носивости насипа. Финално решење ће бити дефинисано у складу са испитивањима након извођења земљаних радова на формирању насипа терена и периода консолидације насипа.

У осама А и Л, изнад маркиза и комуналних контејнера, формирају се челичне надстрешнице обложене трапез лимом.

Унутрашњи зидови су предвиђени као гипскартонски, обични, влагоотпорни или противпожарни, у зависности од места уградње и делом зидани Ytong блоковима – техничке просторије и канцеларије у приземљу због заштите удара од виљушкарка.

Завршне обраде зидова су у складу са наменама просторија: керамичке плочице се постављају у санитарним чворовима до висине 220цм, у чајним кухињама до висине 150цм. Остале просторије се фарбају дисперзивним бојама или се хигијенски крече (техничке просторије).

Завршне обраде подова су планиране у складу са наменама просторија: керамичке плочице у санитарним чворовима, улазном холу и на степеништима, у кантини и на местима комуникације винил подне облоге, док су у канцеларијама и салама за састанке предвиђени итисони. У техничким просторијама се предвиђа противпрашни премаз, односно антистатик винил под у сервер собама.

Завршне обраде плафона су у складу са наменама просторија и планирани су од растер плоча 60х60см или 60х120см у канцеларијском делу и свлачионицама, акустичне растер плоче су планиране у салама за састанке, а у тоалетима равне влагоотпорне ГК плоче. Завршна облога фасаде су термоизоловани сендвич панели д=15цм, постављени хоризонтално са испуном од камене вуне са парпетном АБ гредом. Боје фасаде према захтеву инвеститора. Улазни део у објектат је наглашен акцентом од алубонда у боји по избору инвеститора. На спољним степенишним језгрима је предвиђена комбинација од фасадних панела и поликарбоната.

Фасадна браварија је предвиђена као алу браварија у боји РАЛ7016 са испуном таквом да задовољи коефицијенте пролаза топлоте у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда.

Унутрашња браварија је предвиђена као алу браварија, на комуникацији између два пожарна сектора предвиђена су челична РР врата одговарајуће ватроотпорности.

Унутрашња врата на канцеларијама су предвиђена или као стаклене преграде или дрвена са телескопским штоком у зависности од места где се уграђују.

Објекат Б1.2, Б1.3 и Б1.4 – Високорегално складиште

Високорегално складиште (ВРС) представља аутоматизовано високорегално складиште спратности П+0, висине атике +32,00м. Објекат се поставља у наставку Хале 6, у оси Л, и заједно са Халом 6 ће чинити исту функционалну целину. Објекат је планиран да се гради у више фаза. Прво је предвиђено да се гради објекат Б1.2.

Основна намена овог објекта је аутоматизовано високорегално складиште и цео објекат представља јединствен отворен простор за складиштење.

Предвиђена је темељна плоча за објекат високорегалног складишта, чија ће се дебљина формирати након добијених улазних података од испоручиоца регала и према испитивањима тла након насипања терена. Финална обрада пода је фери бетон, или други индустријски под. Технологија високорегалног складишта је таква да користи комплетно аутоматизоване кранове за манипулацију палетама унутар складишта, без присуства људи. Конструкција самих регала представља главну конструкцију објекта високорегалног складишта, на коју се монтирају фасадни панели и кровни покривач и облога.

Фасада и кров су од термоизолованих сендвич панела који се каче на челичну конструкцију регала. Панели се постављају хоризонтално, у боји према избору Инвеститора. Кров објекта је вишеводни, са просечним падом од 2,5%. Предвиђен је слагани кров истих карактеристика као на Хали 6. Атика објекта је на +32.00м. На кров се приступа спољним степеништем које је везано за конструкцију регала високорегалног складишта са јужне стране објекта.

Фасадна пешачка врата су од алуминијумских вучених профила са термопрекидом и одговарајућом испуном.

Објекат ВРС-а има директну везу са Халом 6 кроз отворе у зидовима кроз које пролазе покретне траке које служе за транспорт робе до и из високорегалног складишта.

У овом типу складишта постоје одређени стандарди који диктирају layout складишта у погледу броја кранова, њихове брзине, броју палетних места у дужини и броју палетних места у висини регала а све са циљем да се добије оптималан систем по питању искоришћења простора, продуктивности и трошкова. Овакво складиште омогућава минимално коришћење земљишта уз максимизацију капацитета складиштења.

Објекат Б2

Објекат Б2– НАДСТРЕШНИЦА ЗА ПАЛЕТЕ – налази се јужно од Хале 6 на палетном плацу. Предметни објекат је подељен на неколико целина:

- социјално-административни део за раднике у оквиру палетног плаца,
- радионицу за поправку палета,
- надстрешницу за палете и кутије и
- отворени плато где се одвијају операције везане за палете: утовар/истовар и сортирање палета.

Административно – социјални део је подељен у више целина: део са свлачионицама и санитарним чворовима, трпезрију са чајном кухињом и канцеларијом – све у функцији

палетног плаца. Овај део објекта је директно повезан са просторијом за репарацију палета. Ове две целине су предвиђене као грејане и обложене су фасадним панелим. У наставку се налази надстрешница испод које се смештају аброл контејнер и машина за ломпљење палета, као и палете и кутије. Надстрешница је затворена са две стране – са једне стране простором репарације, а са јужне стране ТР лимом.

Конструкција објекта је челична, са кровном челичном решетком. Кров објекта је слагани, са високопрофилисаним ТР лимом, ПЕ фолијом, каменом вуном дебљине 24цм изнад грејаног дела, односно 6цм изнад негрејаног простора надстрешнице.

Под унутар објекта ће бити АБ плоча дебљине у складу са статичким прорачуном. Под испод надстрешнице је предвиђен од асфалта.

Фасадна браварија је предвиђена као алу браварија у боји РАЛ7016 са испуном таквом да задовољи коефицијенте пролаза топлоте у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда.

Унутар објекта се предвиђа ПВЦ столарија.

Објекат Б3

Објекат Б3 – ПУМПНА СТАНИЦА са припадајућим резервоаром за спринклер воду. Објекат је позициониран југоисточно од објекта Б1, уз осу 1/Л и уз интерну РР саобраћајницу. У пумпну станицу се смештају инсталације и пумпе за СПР мрежу. Резервоар је типски, челични, надземни, кружне основе. Резервоар за напајање спринклер мреже пречника сса 10,92 м и оквирног капацитета 605м³.

Конструкција пумпне станице је челична. Фасада је од фасадних термоизолованих сендвич панела д=12цм, хоризонтално постављених. Боја према захтеву инвеститора. Резервоар је челични, префабриковани, у свему према спецификацијама произвођача. Темељи резервоара су АБ плоче фундирани у складу са статичким захтевима. Кров објекта је раван са падовима од сса 2%, кровни покривач је кровна ПВЦ или ФПО мембрана.

Објекат Б4

Објекат Б4 – Портирница се планира у северозападном делу парцеле, западно од Хале 5, код Улаза бр.4 на комплекс. На овом улазу је планиран улаз доставних и путничких возила.

Објекат је приземни, неправилног облика пројектованог тако да се уклопи у изведено стање на парцели. Улаз у портирницу је плаиран са источне и западне стране у просторију са портирима.

У објекту портирнице се налазе следеће просторије:

- Простор за портире
- Тоалет са WC-ом
- Гардероба
- Чајна кухиња са трпезаријом

Око дела објекта где је простор за портире се налази надстрешница. Контрола приступа за запослене је предвиђена код новопроектваног паркинг за путничка возила. Капија за улаз радника ће бити изведена у складу са веч постојећом код Хале 5.

Кота пода приземља објекта $\pm 0,00$ је на нивоу апсолутне коте 85,00 метара надморске висине. Тротоари око објекта имају попречни пад, од објекта од 1,5%-2%.

Портирница је предвиђена као зидани објекат са вертикалним и хоризонталним АБ серклажима, АБ тракастим темељима. Фасада је предвиђена као вентилисана, у боји према избору инвеститора и од алу браварије. Кров објекта је раван са падовима од сса 2%, кровни покривач је кровна ПВЦ или ТПО мембрана.

Објекат Б5

Објекат Б5 – надстрешница за комунални отпад, планирана је наспрам Хале 6, оквирно око осе 10 Хале 6. Надстрешница је димензионисана тако да у њу може да се смести 6 контејнера за комунални отпад запремине $1,1\text{m}^3$. Конструкција надстрешнице је челична, са трапез лимом као кровном облогом, док је облога надстрешнице са свих страна предвиђена од перфорираног лима.

Остали објекти планирани на комплексу:

ПРП „Нелт 1“

Предметни објекат, прикључно разводно постројење 10 (35) кВ „Нелт 1“ је спратности Пр, и смештен је на кат.пар. 5384/1 К.О. Добановци, општина Сурчин.

Унутар просторије се налазе ћелије, резервна места за додатне три ћелије и кућни трансформатор са кадом. Унутрашњост простора је делимично укопана. Укопавањем простора ствара се кабловски канал висине 150 цм и 50 цм у одређеним деловима који су покривени челичним подигнутим подом. Канал је проходан изнад инсталација које се доводе до ћелија. Подна облога је челични подигнути под који се налази изнад канала за инсталације. До канала се доводе три ПВЦ цеви пречника 100 mm, од просторије за кућни трансформатор. Подови су испресецани каналима ширине 35 и 50 цм којима се воде каблови. У објекат се приступа са дела парцеле који је орјентисан према јавној саобраћајници-улици. У објекат се улази кроз двокрилна врата димензије 200x230 цм.

Релативна кота објекта 0.00 је апсолутна кота 86.30. Кота пода објекта је виша у односу на коту приступне саобраћајнице и тротоара за 40 цм. Кота слемена објекта је 4.15 / 90.45 (релативна/апсолутна кота). Кота венца објекта је 3.80 / 90.10 (релативна/апсолутна кота). Објекат је удаљен од границе парцеле у свакој тачки минимум 1/2 висине објекта.

Испред објекта је планирано извођење приступне саобраћајнице, за потребе довоза и уноса опреме у пријемно разводно постројење.

Конструкција објекта се састоји од челичних стубова, челичних везних греда и челичне кровне решетке. Планирана је заштита челичне конструкције противпожарним премазом. Фундирање објекта је изведено на тракастим темељима, и делимично на темељној плочи у делу објекта у коме се налази кабловски канал дубине 150 цм.

Фасадни зидови су планирани од фасадних сендвиче панела дебљине $d=10$ цм, са испуном од камене вуне класе горивости А1 према према СРПС ЕН 13501-1. Кров прикључно разводног постројења је двоводан нагиба 6° , покривен кровним сендвич панелом $d=10$ цм, са испуном од камене вуне класе горивости А1 према према СРПС ЕН 13501-1.

Хидроизолација објекта је решена уградњом водонепропусног бетона, и извођењем СБС битуменске хидроизолације.

У објекту се не предвиђају водоводне и канализационе инсталације.

Атмосферске воде са крова се одводе системом олука у зелене површине поред објекта.

ТС 35/10/0,4 кВ „Нелт 1“

Предметни објекат, ТС 10 (35) кВ „Нелт 1“ смештен је на кат.пар. 5384/1 К.О. Добановци, општина Сурчин.

Објекат ТС 35/10 кВ „Нелт 1“ је спратности Пр. ТС 35/10 кВ „Нелт 1“ чине две просторије којима је приступ обезбеђен из спољне средине преко приступног трема са степеништем. Унутар прве просторије се налази трафо станица. Унутрашњост простора је укопана 100цм. Канал је проходан изнад инсталација које се доводе до ћелија. Подна облога је челични подигнути под који се налази изнад канала за инсталације. До канала се доводе три ПВЦ цеви пречника 100 mm. Друга просторија је канцеларија. На другим деловима предвиђен је челични подигнути под.

Релативна кота објекта 0.00 је апсолутна кота 86.30. Кота пода објекта је виша у односу на коту тротоара за 40 цм. Кота слемена објекта је 5.98 / 92.28 (релативна/апсолутна кота). Кота венца објекта је 4.79 / 91.90 (релативна/апсолутна кота). Објекат је удаљен од бочне границе парцеле 4,00 м.

Конструктивни систем је АБ скелетни и чине га АБ стубови међусобно повезани АБ гредама, АБ плоча дебљине 16 цм. Фундирање објекта је извршено на темељној плочи, дебљине 30 цм, од водонепропусног армираног бетона.

Фасадни зидови су у виду испуне између стубова и састоје се од гитер блока д=20цм са термоизолацијом од камене вуне дебљине 5 цм.

Кров је двоводан нагиба 6°. Кровна конструкција је челична, а кровни покривач је кровним сендвич панелом д=10 цм, са испуном од камене вуне класе горивости А1 према према СРПС ЕН 13501-1.

Подови унутар објекта су од саморазливајућег епоксида. На улазном трему се планирају противклизне керамичке плочице.

Хидроизолација објекта је решена уградњом водонепропусног бетона и извођењем СБС битуменске хидроизолације.

У објекту се не предвиђају водоводне и канализационе инсталације.

Атмосферске воде са крова се одводе системом олука у зелене површине поред објекта.

ПП - Надстрешница на палетном плацу

Надстрешница на палетном плацу налази се северно од Хале 4. Објекат је приземан.

Конструктивни систем се састоји од челичних стубова и решеткастих носача. Просторни склоп се састоји од попречних решеткастих носача, статичког система - греда са препустом 4м, који се ослањају на једном крају на стубове, а на супротном крају на стубове (ивични) и на

подужни решеткаст носач (средњи).

Фасадне облоге су челични ТР лим 40/150. Кровни покривач је панел од двоструких челичних лимова са термоиспуном дебљине 3цм. Носивост панела треба да буде мин. 150 Кг/м² за статички систем – континуални носач на више поља. Темељна конструкција

од армираног бетона – темељи самци, са темељним јастуцима дим. 50x50 (цм) на чијем врху се убетониравају анкерне плоче са анкерима.

НХЗ - Надстрешница код Хале 3

Надстрешница код Хале 3 је планирана са северне стране тог објекта. У склопу надстрешнице се планира постављање преса за картон и фолију.

Главна носећа конструкција надстрешнице је челична монтажно-демонтажна конструкција ослоњена на новопроектване темеље самце. Габарити објекта у основи су приближно 11.1 x 14.5м. У основи конструкција је трапезног облика - рожњаче од осе 4 ка оси 1 имају све већи препуст од осе Ц тако да кровни покривач прати геометрију прилазне саобраћајнице. Пад кровне конструкције је једнострано од 5% од осе 4 ка оси 1; укупна висина конструкције на вишој страни је 6,91м, а на нижој 6,36м.

Главна носећа конструкција је решеткаста распона 10.95м и премешћује распон од осе 1 до осе 4, у оси Б и оси Ц. Главни стубови попречних пресека ХЕА200 у осама Б и Ц су укљештени у АБ темеље самце димензија 1,1x1,7м, док су калкански стубови зглобно ослоњени на темеље самце димензија 1,0x1,0м.

У подужним зидовима у осама 1 и 4, као и у калканском зиду у оси А предвиђени су спрегови од L80x8 профила – за потребе стабилизације конструкције. За потребе укрућења кровне равни предвиђени су спрегови у виду укрштених дијагонала од округлог челика Ф20. За потребе стабилизације доњег појаса решеткастих носача у случају одижућег дејства ветра (које је изражено код надстрешница), пројектовани су косници од L60x5 профила у трећинама распона.

За прихватање кровног покривача – поцинкованог лима на крову су предвиђене рожњаче попречног пресека RHS160x100x3. Објекат се облаже поцинкованим лимом у осама 1, 4 и А.

ЦИП – Доградња „Фабрике дечје хране“

Доградња постојеће фабрике дечје хране планирана је са њене југоисточне стране, у оси А између оса 7 и 11. Доградња се ради за потребе смештања нове технологије ЦИП-а – „Цлеанинг ин плаце“, затвореног процеса за прање технолошких линија.

Објекат доградње је дилатиран у односу на постојећу фасаду. Веза са постојећим производним објектом се остварује преко новопланираних пешачких врата. ЦИП се састоји из 4 просторије: улаза у ком је предвиђено смештање неколико палета за смештање дневне количине средстава за прање, радни пулт за контролу рада технологије ЦИП-а, као и ормарићи за пресвлачење пре уласка у просторије ЦИП-а. У наставку улаза, формиран је предпростор са електро орманом из ког се улази у простор са танковима. Последњи у низу је простор за смештање ИБЦ контејнера са хемикалијама.

Објекат је зидани, са АБ вертикалним и хоризонталним серклажима, кровним гредама и АБ пуном кровном плочом. На кров се поставља термоизолација од XPS-а у паду на коју се поставља цементна кошуљица и као завршни слој хидроизолациона ПВЦ/ФПО мембрана.

Објекат се темељи на тракастим темељима који се изводе изнад темеља (надглавница) постојећег објекта. Подна плоча је планирана као АБ подна плоча која се изводи у паду према сливним решеткама. Финална подна облога је планирана од ПУ бетона који су

отпорни на цурење хемикалија које су предвиђене за складиштење. Зидови су од Ytong блокова, финално малтерисани и обрађени специјалним ПУ бојама са високом отпорношћу.

Са спољне стране објекта постављају се вертикални панели дебљине 6цм како би се фасада визуелно уклопила у постојећи објекат. На местима где је то потребно због уноса опреме, планирани су монтажно демонтажни панели дебљине 12цм.

Фасадна и унутрашња врата су планирана од алу браварије, у зависности од положаја у објекту, нека врата ће бити од inox због велике отпорности.

УО – Угоститељски објекат

Угоститељски објекат је предвиђен у источном делу парцеле, између Пријавнице 1 и Хале 1. По класификацији је угоститељски објекат са самопослуживањем површине преко 400м², спратности П+1. Представља једну функционалу целину.

Новопроектовани угоститељски објекат је слободностојећи, састављен од транспортних контејнера – деветнаест мањих (“High цубе 20фт”- спољних димензија 2,47х6,09х2,90m) и шест већих (“High цубе 40фт”- спољних димензија 2,47х12,22х2.90m).

Објекат има приземље и спрат. Основе приземља и спрата су разуђене. Приземље је у укупном габариту димензија 22,23х24,45m, а спрат димензија 12,35х18,27m.

Главни улаз у објекат предвиђен је са југозападне стране, а може му се приступити са обе интерне саобраћајнице, посредно, преко уређених стаза. Економски улаз је са североисточне стране и има директан приступ са интерне саобраћајнице.

На приземној етажи угоститељског објекта са самопослуживањем смештени су: економско-технички део који користе искључиво запослени и услужни део који је на располагању гостима. У оквиру економско-техничког дела налазе се: кухињски блок и помоћне просторије, док се у услужном делу налазе: сала за обедовање (60 седећих места), тоалети и тераса (60 седећих места), којој се приступа из сале или директно са спољне стране.

На спрату угоститељског објекта се налазе: мања сала за обедовање (30 седећих места), тоалети за госте, две независне терасе (укупно 45 седећих места) којима се приступа директно из сале, а једна од њих има и директну везу са партером преко спољног степеништа, бар, канцеларија и техничке просторије.

Хоризонталне комуникације између садржаја остварене су ходницима или једноставним преливањем једног садржаја у други, док се вертикална комуникација одвија преко степеништа.

Светле спратне висине у објекту су: у приземљу 2.20-2.50m, на спрату 2.30-2.50m.

Референтна висинска кота ±0.00 је кота приземља и одговара апсолутној висинској коти од +87.15m. Кота готовог пода приземља је од терена одигнута за 45 цм.

Висина највише тачке крова објекта мерена од коте пода приземља је 6,20m, што одговара апсолутној висинској коти од +93,35m.

ДП – Дисконтна продавница

Објекат се као и угоститељски објекат, поставља код пријавнице 1 и Хале 1. По класификацији је дисконтна продавница површине до 400м², спратности П+0. Представља једну функционалу целину.

Новопроектовани дисконт је слободностојећи, састављен од транспортних контејнера - два мања ("High цубе 20фт" - спољних димензија 2,47x6,09x2,90m) и три већа ("High цубе 40фт" – спољних димензија 2,47x12,22x2,90m).

Објекат има приземље. Основа приземља је разуђена. Приземље је у укупном габариту димензија 12,22x12,35m.

Главни улаз у објекат предвиђен је са северозападне стране и има директан приступ са интерне саобраћајнице. Економски улаз је са североисточне стране и такође има директан приступ са интерне саобраћајнице.

Дисконтна продавница се састоји од продајног дела и дела намењеног за запослене (канцеларија, тоалет, магацински простор).

Светле спратне висине у објекту су: у приземљу 2.30-2.50m.

Референтна висинска кота ± 0.00 је кота приземља и одговара апсолутној висинској коти од +87.15m. Кота готовог пода приземља је од терена одигнута за 45 cm.

Висина највише тачке крова објекта мерена од коте пода приземља је 2,65m, што одговара апсолутној висинској коти од +89,90m.

Заједнички опис за угоститељски објекат и дисконтну продавницу

Објекти су састављени спајањем транспортних контејнера, који се постављају на темеље самце повезане темељним гредама. Контејнери се причвршћују за темеље и међусобно преко челичних веза. На контејнерима се формирају два типа отвора - фасадни и отвори између два суседна контејнера. За ојачања отвора и повећање стабилности објекта предвиђена је челична конструкција - стубови и греде.

Степениште у угоститељском објекту је од челичних профила.

Терасе угоститељског објекта су формиране од челичних кутијастих профила постављених по систему роштиља. На спрату објекта челични роштиљ се причвршћује за кровну конструкцију контејнера, а у приземљу објекта се причвршћује за темељне зидове.

Спољни изглед контејнера се задржава и чини фасаду објекта. Завршна обрада – челични лим, који се боји у боје по избору пројектанта.

Кров објекта је кров контејнера, раван, мин пад 2%. Завршна обрада – челични лим, који се боји у боје по избору пројектанта. Спојеви контејнера су опшивени лимом, вода се одводи преко хоризонталних каналица.

Фасадне застакљене преграде су од алуминијумских профила. Сви пуни делови фасадних врата имају термо испуну. Застакљивање је термоизолационим стаклом.

У зависности од места где се налазе и функције коју треба да испоштују постоје: метална и дрвена врата.

Преградни зидови су од дуплих гипс картон плоча 2h 12,5mm на потконструкцији, различитих дебљина. У зависности од намене простора завршна обрада зидова је различита, предвиђено је бојење, полудисперзивном бојом, дисперзивном бојом, или облагање керамичким плочицама или дрвеним облогама.

У зависности од намене просторије завршна обрада подова је различита: керамика, противклизна керамика, ребрасти лим, декинг (терасе), штампани бетон (прилазне рампе и степенице).

У објектима се предвиђају следеће инсталације и опрема:

- хидротехника

- електроенергетика
- телекомуникације
- термотехника
- технологија кухиње

Све инсталације се прикључују на постојећу инфраструктуру унутар постојећих прикључака.

Потребно је постојећу трасу гасовода изместити на нову трасу на истој катастарској парцели, тако да не смета изградњи нових објеката.

C1 – Објекат (балон хала) – магацин рекламног материјала

Објекат је планиран да се постави на паркингу за теретна возила, северно од Хале 3. Основна конструкција објекта је челична двоводна конструкција са натезном везом, која се састоји из квадратних челичних профила различитих димезија. Распон основне конструкције је 20м, међусобна удаљеност између основних носећих стубова конструкције је 3м, висина равног дела са унутрашње стране конструкције је 6м, а корисна висина у објекту је 7,5м. Кровни носач има утегу од пуног челика, а основни пад крова је 18°.

На конкретном објекту 2х20х51 постоје две кровне решетке основног распона 20м. На средишњем делу споја две лађе, налазе се конструктивни решеткасти стубови, на којима се кровне решетке спајају и које носе кровне решетке.

Комплетна конструкција се са спољне стране покрива армираном пластифицираном церадом која се посебно кроји и припрема за сваки тип конструкције у производњи. Церада се везује за основну конструкцију навојним палицама којима се регулише степен напетости цераде. На појединим деловима церада се везује меким везама за кровне носаче, да би се избегао синдром “једра” при удару јаких ветрова. Церада се фиксира и у подлогу системом челичних профила и алуминијумских лајсни.

На месту споја кровних решетки, постављају се табле кровног панела који имају функцију појачања носивости цераде. У формираној каналети поставља се олук опремљен грејним кабловима за одвод кишнице.

Објекат је опремљен аутоматским сегментним вратима дим. 2,50 х 3м и пешачким алуминијумским вратима дим 1 х 2,20 м.

Вентилација у објекту се врши путем прозора за проветравање, који се налазе у горњем делу сваке лађе објекта, дим 2 х 2м, отварају се око хоризонталне осе, и повезани су на аутоматско отварање притиском тастера.

C2 – Објекат - магацин рекламног материјала

Објекат је планиран да се постави на паркингу за теретна возила, северно од Хале 3. Као и код Објекта 1, намена ће бити складиштење рекламног материјала.

Пројектована хала је објекат типа лаке хале код које се конструкција изводи од танких челичних кутијастих профила и облаже наменским цирадним ПВЦ платном. Објекат је у основи правоугаоног облика, састоји се од два објекта настављених један на други, димензија 26,30х63,00м, односно 26,30х75,00м и висине у слемени 11,00 м. Фундирање се врши преко темељних стопа са темељним зидом-цоклом чија висина зависи од терена на коме се гради. Преко темеља се поставља низ двозглобних решеткастих лукова који се израђују од челичних кутијастих цеви. Лукови су међусобно повезани распонкама које

су решеткасте или појединачни штапови са косницима. У првом и последњем пољу је спрег против ветра од пуног округлог челика.

Преко конструкције се поставља наменско ПВЦ цирадно платно које је тешко запаљиво и самогасеће.

Улаз у објект је предвиђен са североисточне стране преко сегментних и пешачких врата. Између два настављена објекта, постоји преградни зид од ПВЦ вераде на ком се налазе такође једна сегментна и пешачка врата.

Конструкција се изводи од челика квалитета С 235 ЈРГ 2. Темељи и темељни зид се изводе од бетона марке МБ 20.

С3 – Објект – репарација палета

Објект је планиран у северном делу комплекса, на палетном плацу изнад Хале 4. У објекту ће се одвијати репарација палета са палетног плаца.

Пројектована хала је објект типа лаке хале код које се конструкција изводи од танких челичних кутијастих профила и облаже наменским цирадним ПВЦ платном. Објект је у основи квадратног облика *dimenzija* 12,08x12,08 м и висине у слемени 6,53 м. Фундирање се врши преко темељних стопа са темељним зидом-цоклом чија висина зависи од терена на коме се гради. Преко темеља се поставља низ двозглобних решеткастих лукова који се израђују од челичних кутијастих цеви. Лукови су међусобно повезани распонкама које су решеткасте или појединачни штапови са косницима. У првом и последњем пољу је спрег против ветра од пуног округлог челика.

Преко конструкције се поставља наменско ПВЦ цирадно платно које је тешко запаљиво и

самогасеће. Улаз у објект је предвиђен са југозападне стране преко сегментних и пешачких врата.

Конструкција се изводи од челика квалитета С 235 ЈРГ 2. Темељи и темељни зид се изводе од бетона марке МБ 20.

С4 – Објект – одржавање

Објект је планиран у централном делу комплекса, између будуће Хале 6 и зграде техничког блока.

Пројектована хала је објект типа лаке хале код које се конструкција изводи од танких челичних кутијастих профила и облаже наменским цирадним ПВЦ платном. Објект је у основи квадратног облика *dimenzija* 12,08x12,08 м и висине у слемени 6,53 м. Фундирање се врши преко темељних стопа са темељним зидом-цоклом чија висина зависи од терена на коме се гради. Преко темеља се поставља низ двозглобних решеткастих лукова који се израђују од челичних кутијастих цеви. Лукови су међусобно повезани распонкама које су решеткасте или појединачни штапови са косницима. У првом и последњем пољу је спрег против ветра од пуног округлог челика.

Преко конструкције се поставља наменско ПВЦ цирадно платно које је тешко запаљиво и

самогасеће. Улаз у објект је предвиђен са северне стране преко сегментних и пешачких врата.

Конструкција се изводи од челика квалитета С 235 ЈРГ 2. Темељи и темељни зид се изводе од бетона марке МБ 20.

С5 – Објекат – пољопривредна механизација

Објекат је планиран у централном делу комплекса, између будуће Хале 6 и зграде техничког блока.

Пројектована хала је објекат типа лаке хале код које се конструкција изводи од танких челичних кутијастих профила и облаже наменским цирадним ПВЦ платном. Габаритне димензије објекта су 18,94 са 19,32 м и висине у темену 9,5 м од темеља. Фундирање се врши преко темељних стопа са темељним зидом-цоклом чија висина зависи од терена на коме се гради. Преко темеља се поставља низ двозглобних решеткастих лукова који се израђују од челичних кутијастих цеви. Лукови су међусобно повезани распонкама које су решеткасте или појединачни штапови са косницима. У првом и последњем пољу је спрег против ветра од пуног округлог челика.

Преко конструкције се поставља наменско ПВЦ цирадно платно које је тешко запаљиво и самогасеће.

Конструкција се изводи од челика квалитета С 235 ЈРГ 2. Темељи и темељни зид се изводе од бетона марке МБ 20.

Опрема

Опремену - регале за складиштење, регале за високорегално складиште и аутоматизоване кранове, намештај и другу опрему обезбеђује инвеститор. У графичкој документацији, приказана опрема је из разлога да се омогући правилан распоред конструкције, димензионисање простора и развод потребних инсталација.

Енергетска ефикасност

За објекте који се греју обавезна је примена Правилника о енергетској ефикасности зграда. Складишни објекти заједно са администрацијом и техничким блоком се третирају као грејани простор, греје се на температуру од +15°C до +25°C. Објекат Хале 6 је, према Правилнику о енергетској ефикасности зграда, члан 4., тачка 10. сврстан у зграде друге намене које користе енергију. Према Правилнику о енергетској ефикасности, члан 2., тачка 31): зграда са више енергетских зона је зграда која има више посебних делова за које је, сходно овом правилнику, потребно изградити посебне енергетске сертификате (енергетске пасоше) и то: код које је више од 10% нето површине зграде у којој се одржава контролисана температуре друге намене. У објекту би зоне биле складишни простор и административне просторије, али с обзиром да канцеларије и остали административни делови заузимају испод 10%, није потребно објекат делити на две енергетске зоне, цео објекат се сматра да је зграда друге намене које користе енергију. У складу са наменом простора, начином и режимом грејања за одређене објекте биће одрађен Елаборат енергетске ефикасности и предвиђени склопови у складу са њим. Угоститељски објекат и дисконтна продавница се и третирају као зграде намењене туризму и угоститељству и уграде намењене трговини и услужним делатностима које се греју и чине по једну енергетску зону. Помоћни објекти се не греју.

Спољно уређење

Предвиђено је извођење свих радова на спољном уређењу – интерне саобраћајнице, поплочане површине, ограђивање и уређење зеленила. Око објекта је предвиђена саобраћајна површина за манипулацију РР возила у случају пожара, као и пролаза интерних техничких возила и шлепера дужине сса 16,5м. Пешачке стазе у оквиру предметног комплекса су планиране као тротоари са бехатон плочама и зоне на саобраћајницама прописно означене. Ограђивање парцеле предвидети у складу захтевима инвеститора – на границама парцеле панелна ограда висине 2,00м у боји по избору инвеститора, са стубовима темељеним на темељима самцима. На саобраћајном прикључку код ПРП-а и ТС-а је планирано постављање самоносивих клизних капија. Зеленило на парцели ће се предвидети планирањем зелених површина и сађењем ниског и високог растиња у складу са правилима струке, захтевима инвеститора и условима надлежних органа. По завршетку грађевинских радова потребно је извршити уређење околног терена. Слободне површине хумузирати и засадити травом. На зеленим површинама око колских приступа парцели, као и испред улаза у административни блока планира се садња жбунастог зеленила и дрвећа. Ове површине поред декоративне улоге имају и улогу заштитног зеленила које омогућава изолацију од буке, прашине и других штетних утицаја на главне пешачке прилазе парцели и објекту. Одлагање комуналног отпада предвидети на парцели постављањем канти за отпатке на фреквентним улазима и постављањем контејнера у одређеним зонама у складу са фазоном изградњом.

Око објекта Хале 6, планирана су 4 пушачка места: код главног улаза у објекат, код улаза за раднике у складишту у оси 5, код улаза за раднике у дневном магацину у оси 12 и на маркизи у оси Л код рециклажног дворишта. Пушачка места ће бити наткривена надстрешницама или ће бити изведена као лаки монтажано-демонтажни објекти мањи од 20 м².

У склопу комплекса, за потребе Хале 6, предвиђене су две позиције за постављање комуналних контејнера са поклопцем запремине 1.100л: објекат Б5 за смештање 6 оваквих контејнера и уз маркизу код рециклажног дворишта где је предвиђено смештање 10 контејнера запремине 1100л. Инвеститор у будућности планира да уместо 10 контејнера код рециклажног дворишта постави пресу и контејнер типа Abroll те је надстрешница на том делу објекта планирана тако да у будућности може да се смести планирани садржај.

11. Јавне саобраћајне површине у контактної зони:

Окосницу саобраћајних токова чини регионални пут Р267 који је дефинисан Регулационим планом радне зоне “Сурчин Добановци” (Сл. лист града Београда“ бр. 9/02).

ПДР-ом дела радне зоне Сурчин – Добановци за подручје између регионалног пута Р 267 и канала Галовица у Добановцима, Општина Сурчин („Сл. лист града Београда“ бр 42/07) предвиђена је се приступна саобраћајница (Улица Нова 2 са прикључком на регионални пут Р267 на стациоณาма: 14+447,305 и 14+860,755).

Приступна саобраћајница (ул. Нова 2) изграђена је у дужини од око 800м.

Са ове саобраћајнице се оставрује колски приступ из пословног комплекса на јавну саобраћајну површину.

До улазног пункта на паркинг простор комплекса "Нелт" Улица Нова 2 је регулационе ширине 20 м са коловозом ширине 14м и обостраним тротоарима ширине по 3м.

Даље, у наставку пруступна саобраћајница (ул. Нова 2), је регулационе ширине 10,5 са коловозом ширине 7м и једностраним тротоаром, према каналу Галовица, ширине 3м.

Ул. Нова 1 и Ул Нова 3 су регулационе ширине 12м са коловозом ширине 7м и обостраним тротоарима ширине по 2,5м.

Улица Нова 1 је изграђена у потпуности, а Улица Нова 3 делимично (не у пуном профилу).

12. Јавни превоз

Услови Секретаријата за јавни превоз XXXIV-03 бр. 346.8-136/2025 од 13.01.2026 године.

Секретаријат за јавни превоз планира да задржи постојеће трасе аутобуских линија 603, 606, 606Н трасом улица Железничка – Маршала Тита (државни пут IIБ реда бр. 319) у оба смера и оставља могућност реорганизације мреже линија ЈЛП-а на предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом мреже постојећих линија. Дуж Улица Нова1, Нова 2 и Нова 3 није планирано вођење траса ЈЛП. Задржавају се прикључци приступних саобраћајница Нова 1 и Нова 2 на улицу Маршала Тита према ПДР-у дела радне зоне Сурчин – Добановци за подручје између регионалног пута Р 267 и канала Галовица у Добановцима, Општина Сурчин („Сл. лист града Београда“ бр 42/07). Колски приступи планирани су из Улица Нова 1 и Нова 2.

Превоз запослених врши се аутобуским линијама које за сопствене потребе обавља ЛДЦ „НЕЛТ“.

Дневно се обави 27 полазака + 2 са минибусевима капацитета за 8 особа.

13. Правила паркирања и прикључења на саобраћајну мрежу

Непосредан саобраћајни приступ комплексу за тешка теретна возила обезбеђен је са јавне саобраћајне површине Улице Нова 2 (Љубице Марић) са северозападне стране комплекса и то три контролисана приступа:

- приступ Фабрику дечије хране;
- приступ за камионе на саобраћајни терминал између Хале 4 и Фабрике дечије хране;
- приступ код хале 5 на крају изграђеног дела јавне саобраћајне површине Улице Нова 2 ;

Слика бр. 12 –Приказ саобраћајних приступа у комплекс LDC „NELT“ из Улице Нова 2



Један контролирани саобраћајни и пешачки приступ обезбеђен је са јавне саобраћајне површине Улица Нова 1 са североисточне стране комплекса

Слика бр. 13 – Приказ саобраћајног приступа у комплекс LDC „NELT“ из Улице Нова 1



Источно од предметне локације, на око 500м пролази железничка пруга Батајница-Сурчин-Остружница чији се крак одваја и улази у постојећи складишни и дистрибутивни центар предузећа “Нелт”.

Слика бр. 14 – Приказ железничког крака улаз у комплекс LDC „NELT“ са југоисточне стране



Планира се нови саобраћајни прикључак за приступ планираном објекту ПРП-а између улаза бр. 3 и бр.4 (ГП 2-2) за приступ возилима техничке службе за одржавање.

Сви постојећи саобраћајни прикључци се задржавају.

Паркирање у комплексу постојеће и планирано:

На предметном комплексу инвеститор има обезбеђен паркинг за путничка, доставна и теретна возила, као и плато за контејнерски терминал.

На предметном комплексу инвеститор има обезбеђен паркинг за путничка, доставна и теретна возила, као и плато за контејнерски терминал.

Број остварених паркинг места на комплексу је:

- 790 ПМ за аутомобиле;
- 67 ПМ за доставна возила*;
- 177 ПМ за теретна возила*
- 2 ПМ за аутобусе*

Према потребама инвеститора, у складу са растом пословања, део постојећих паркинг места ће се реорганизовати на начин да се обезбеди већи број ПМ за путничка и доставна возила. На тај начин ће се обезбедити боља проточност саобраћаја унутар самог комплекса и већа безбедност пешака. Део паркинг простора за путничка возила око Хале 5 се проширује према Хали 4, помера се ограда око комплекса, и формира се 71 нових ПМ. У наставку паркинг простора уз управну зграду и интерну саобраћајницу 1, предвиђа се нових 86 ПМ. Остатак новопланираних ПМ за путничка возила се уклапају у постојеће саобраћајнице и обележавају се хоризонталном саобраћајном сигнализацијом без других грађевинских радова. Детаљнији приказ је дат у графичкој документацији. Уз планиране објекте дисконтне продавнице и угоститељског објекта предвиђа се 5 ПМ за путничка возила која су намењена достави хране и не обрачунавају се у укупан број паркинг места. Угоститељски објекат је планиран за запослене у склопу комплекса и за њега није узет у обзир норматив за рачунање потребног броја ПМ за угоститељских објеката.

Према препорукама Секретаријата за саобраћај на комплексу су предвиђене две зоне за паркинг за бицикле: 60 места уз новопланирани паркинг за потребе Хале 6 и 23 места уз зграду Техничког блока испод надстрешнице. На приступним јавним саобраћајницама тренутно нису изграђене бициклистичке стазе за безбедан приступ комплексу.

Према условима из Плана, паркирање на предметној локацији потребно је обезбедити на припадајућим парцелама на отвореним паркиралиштима на слободним површинама парцела или у подземним или надземним гаражама.

Паркирање се решава на парцели, на отвореном паркингу, у складу са нормативима за одређивање броја паркинг места са „Измене и допуне плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) – (I фаза– 2. Етапа)“ („Сл. Лист града Београда“ бр. 27/22) по нормативу:

пословање	1 ПМ/60 м ² нето површине административног или пословног простора
привредне зоне и привредни паркови	• 1ПМ на 100м² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених • 1ПМ на 100м² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена

Укупан број потребних паркинг места за новопланиране објекте у оквиру комплекса је одређен у складу са планираном наменом и претпостављеном броју запослених:

Објекти у обухвату Хале 6

- Пословање 1 ПМ на 60м² нето грађевинске површине
- 1ПМ на 100м² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена

Претпостављени број укупно запослених у објекту Хале 6 и пратећим објектима за 2033. годину је 420 запослених. За површину административних просторија су узете у обзир само канцеларије и сале за састанке.

Сходно одредбама Плана, неопходно је обезбедити следећи број паркинг места:

- Корисна површина административног дела објекта износи 773,06м²

$$773,06 \text{ м}^2 / 60 = 12,88 = 13 \text{ ПМ}$$

- Број запослених у складишту 420

$$420 / 3 = 140,0 = 140 \text{ ПМ}$$

УКУПНО потребно за новопроектиовани објект Хале 6 са пратећим објектима:

$$13 + 140 = 153 \text{ ПМ}$$

Од укупно потребног броја паркинг места за Халу 6, на предметној парцели се предвиђа 8 ПМ за особе са посебним потребама: 5% од укупног броја $153 \times 0,05 = 7,65 = 8 \text{ ПМ}$ (у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС" 22/2015 и 10/26).

Скраћени приказ како је обезбеђено потребних 153 паркинг места за потребе Хале 6 и пратећих објекта:

- 28 ПМ на новом паркингу уз главни улаз Хале 6;
- 110 ПМ на паркингу уз Улаз бр.4 на комплекс, западно од Хале 5;*
- 15 ПМ су постојећа паркинг места унутар постојећег комплекса.

** Путнички паркинг за потребе Хале 6 западно од Хале 5 је планиран да се изводи фазно у случају раста броја запослених*

Број укупно остварених паркинг места након изградње нових ПМ на комплексу је:

- 1173 ПМ за аутомобиле;
- 209 ПМ за доставна возила*;
- 122 ПМ за теретна возила*
- 8 ПМ за аутобусе*

**За паркинге за доставна и теретна возила, као и за аутобусе, није дефинисан норматив планском документацијом, предвиђен је број у складу са захтевима инвеститора. Паркинг места за аутобусе су за интерну употребу.*

Кроз даљу разраду пројектне документације придржавати се услова који су прибављени од стране Секретаријата за саобраћај – Одељење за планирање саобраћаја IV-08 бр. 344.5-104/2026 од 24.03.2026 године.

14. Цивилни ваздушни саобраћај

У границама обухвата УП-а нема објекта од значаја за цивилни ваздушни саобраћај.

Ван граница УП-а у суседним подручјима налазе се постојећи објекти од значаја за одвијање ваздушног саобраћаја, са површинама за ограничење препрека и заштитним зонама на које може имати утицај планирана изградња и објекти:

Аеродромска инфраструктура

1. Аеродром Никола Тесла Београд. Удаљеност планираних објекта од продужене осе полетно-слетних стаза аеродрома Београд је око 3500м.
2. Хелиодром BD AGRO. Удаљеност планираних објекта је на око 2400м од референтна тачке хелиодрома.

3. Објекти и инфраструктура пружаоца услуга у ваздушном саобраћају. Локација је у околини радио уређаја: Радска станица Београд PSR, SSR (удаљеност 6798,18м)

У границама обухвата и ван граница обухвата плана утврђен је ваздушни простор намењен летењу за које је предвиђено надвишавање објеката и препрека у циљу постизања безбедног одстојања и одвијања ваздушног саобраћаја.

Са становишта безбедности ваздушног саобраћаја, а на основу података о планираној изградњи (локација, положај, габарит) Директорат цивилног ваздухопловства се сагласио са планираном изградњом у комплексу на следећи начин:

1. Могућа је градња и постављање објеката из поднетог захтевана предметним катастарским парцелама КО Добановци и КО сурчин:

2. Сходно члану 7. Градња и постављање објеката у близини хелидрома Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Сл.гласник РС“ бр. 39/21 и 25/24) инвеститор је у обавези да поднесе захтев Директорату за издавање сагласности за изградњу и постављање објеката, инсталација и уређаја на подручју или изван подручја аеродрома.

У складу с чланом 117. Закона о ваздушном саобраћају („Сл.гласник РС“ бр. 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15 – др.закон, 83/18, 9/20, 62/23 и 19/25) за изградњу и постављање објеката, уређаја и инсталација на подручју и изван подручја аеродрома, а који као препрека могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја мора да се прибави сагласност Директората.

У складу са чланом 118. Закона о ваздушном саобраћају („Сл.гласник РС“ бр. 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15 – др.закон, 83/18, 9/20, 62/23 и 19/25) ако препрека утиче на безбедност ваздушног саобраћаја, тада подлеже обележавању и Директорат у решењу којим издаје сагласност за постављање објеката, инсталација или уређаја који могу бити препрека, налаже да се препрека обележи.

У складу са чланом 119. Закона о ваздушном саобраћају („Сл.гласник РС“ бр. 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15 – др.закон, 83/18, 9/20, 62/23 и 19/25) за изградњу или постављање објеката, инсталација и уређаја на подручју или изван подручја аеродрома, а који као препрека могу да утичу на рад радио – уређаја који се користе у ваздушној пловидби, мора да се прибави сагласност Директората.

Поред наведених општих услова Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије утврђује посебне услове:

Правилником о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Сл.гласник РС“ бр. 39/21 и 25/24) ближе су прописани начини на основу којих се утврђује да ли објекат, инсталација или уређај представља препреку, као иначин обележавања препрека.

Правилник се примењује на све непокретне и покретне објекте, као и инсталације и уређаје који се уграђују у објекат или се постављају на њега, а чија се изградња или постављање планира изван подручја које је под контролом оператера аеродрома, односно хелидрома.

У складу са чланом 8. Правилника за објекте веће од 30 метара изнад околног терена који су у класи далековода, и антенских стубова и планирају с изван подручја аеродрома и хелидрома, инвеститор је дужан да прибави сагласност Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

Сходно члану 8. Правилника за објекте висине веће од 45м изнад околног терена и планирају се изван подручја аеродрома и хелидрома, инвеститор је дужан да прибави сагласност Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

У складу са наведеним законима и правилницима и висином планираног складишно - пословног објета (32.00м) у току даље разраде техничке документације неопходно је на исту прибавити сагласности Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије. Кроз даљу разраду пројектне документације придржавати се услова који су прибављени од стране Директората цивилног ваздухопловства бр. 4/4-10-0272/2025-0002 од 04.09.2025 године.

15. Железнички саобраћај

У постојећем стању комплексу предузећа "Нелт" омогућен је приступ железничкој прузи Батајница-Сурчин-Остружница преко једног индустријског колосека.

Планирани индустријски колосеци позиционирани југозападно од постојећих хала и северозападно од постојећих комплекса "Pepsi" и "Нелт" - нису предвиђени за изградњу због промене технолошког процеса.

Постојећи колосек који је саставни део постојећег комплекса предузећа се задржава , а није планирана изградња колосека између зона А.2 и А.3 и зоне А.3 и Ц која улази у зону Б.1.

16. Правила прикључења на техничку инфраструктуру

Нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

16.1. Водоводна мрежа:

Водоводна мрежа на овом подручју са котама терена око 85мнм, припада I висинској зони београдског водоводног система.

У јавним саобраћајним површинама изграђена је водоводна мрежа и то:

- у Ул. Маршала Тита – супротна страна дистрибутивни цевовод $\varnothing 250\text{мм}$ од азбест цементног материјала;
- у Ул. Љубице Марић (Нова 2) цевовод $\varnothing 160\text{мм}$ од полиетиленског материјала трасиран са супротне стране улице.

Опис постојеће водоводне мреже у комплексу:

У оквиру предметног комплекса постављена је интерна мрежа мин пречника $\varnothing 100\text{ mm}$ формирана у прстенастој структури, и повезана је на постојећу градску мрежу преко водомера смештених водомерним шахтовима придржавајући се постојећих стандарда и услова ЈКП Београдски водовод и канализација.

Вода из градског система за водоснабдевање се користи искључиво за санитарне потребе.

За потребе гашења пожара у комплексу користи се бунарска вода (хидрантска мрежа и спринклер инсталација)

Додатне потребе за техничком водом решене су преко интерних бунара и резервоара.

За предметни комплекс постоје два прикључка на водоводну мрежу, један у Ул.

Маршала Тита бр. 226б, прикључак $\varnothing 100\text{мм}$ и водомер димензија $\varnothing 40\text{мм}$ бр, регистра

164252, бр. Водомера 2219778, а на адреси Ул. Маршала Тита бр. 226, прикључак $\varnothing 100\text{мм}$ и водомер димензија $\varnothing 40\text{мм}$ бр. Регистра 189912, бр. Водомера 3863499. Ова два споја су из 2010 године, и водомери се налазе у заједничком шахту.

Приказ постојећих капацитета за санитарну и ПП воду

Водоводна мрежа:	
Санитарна вода (кратак опис)	Објекти су прикључени на постојећу интерну санитарну мрежу водовода унутар комплекса, прикључком на једном месту.
капацитет за санитарну воду:	3 l/s
Хидрантска мрежа (кратак опис)	Објекти су прикључени на постојећу интерну хидрантску мрежу унутар комплекса.
капацитет за хидрантску мрежу:	30 l/s
Спринклер систем (кратак опис)	Спринклер се напаја из резервоара пуне запремине у оквиру комплекса.
капацитет за спринклер мрежу:	Запремина резервоара сса 510 м^3

Планира се вишенаменско коришћење подземних вода за потребе грејања и хлађења објеката, и обезбеђење ПП воде (хидрантска мрежа и ПП инсталације) и изградња нових бунара који ће својим капацитетом задовољити будуће потребе.

Приказ потребних капацитета за санитарну и ПП воду

Водоводна мрежа:	
Санитарна вода (кратак опис)	Објекат се прикључује на постојећу интерну санитарну мрежу водовода унутар комплекса, прикључком на једном месту.
капацитет за санитарну воду:	3 l/s
Хидрантска мрежа (кратак опис)	Објекат се прикључује на постојећу интерну хидрантску мрежу унутар комплекса на једном месту цевоводом DN 200, уз реконструкцију постојеће пумпе.
капацитет за хидрантску мрежу:	35 l/s
Спринклер систем (кратак опис)	Спринклер се напаја из новопланираног резервоара
капацитет за спринклер мрежу:	Запремина резервоара сса 635 м^3

Планира се задржавање постојећих прикључака на спољну водоводну мрежу. Прикључење планираних објеката извршиће се на постојећу интерну водоводну мрежу у комплексу $\varnothing 100\text{мм}$ за санитарну потрошњу унутар комплекса и на интерну хидрантску мрежу у комплексу DN200.

У даљој разради техничке документације придржавати се услова ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број А-498/2025 од 07.11.2025 године.

На графичком прилогу бр.4 *Синхрон план $P=1:1500$* приказан је оријентациони положај постојеће водоводне мреже и оријентациони нови прикључци на интерну водоводну мрежу.

16.2. Канализациона мрежа:

Предметна локација гравитира ка Батајничком канализационом систему, у оквиру кога је канализациона мрежа предвиђена по сепарационом систему. Главни реципијент кишних вода је канал Галовица, док се фекалне воде оријентишу према планираном колектору за употребљене воде сремских насеља на деоници Сурчин – Добановци и даље (преко система црпних станица), у правцу насеља Угриновци, насеља Батајница до планираног постројења за прераду отпадних вода „Батајница“ (ППОВ) и након третмана упуштају у Дунав.

Идејним решењем кишне канализације – Улица Нова 2-2 у Добановцима, на кп. 5505/8, 5387/4, 5388/4, 5402/1, 5508/2, 5412/15, 5402/5 и 5401/2 КО Добановци је обухваћен и саобраћајни прикључак којим је предвиђена фазна реализација канализације. Будућа канализација, према 2. фази реализације канализације биће део градског система канализације и део одржавања ЈКП „БВК“. Планирани кишни каналу Улици Нова 2-2, усвојеног пречника $\varnothing 800\text{mm}$ је димензионисан на основу Плана и припадајућег сливног подручја. Тако да је део коначног хидротехничког решења за евакуацију атмосферских вода.

Тренутно на овом простору није заснован градски канализациони систем.

У оквиру комплекса изграђена је интерна мрежа фекалне канализације са постројењем за пречишћавање воде на коју се повезују нови објекти.

Планирано прикључење атмосферске канализације је делом на постојећу мрежу, а за атмосферску канализацију са крова Хале 6 са припадајућим саобраћајницама планиран је нови прикључак на мелирациони канал „Галовицу“.

Канализациона мрежа:	
Фекална канализација (кратак опис)	Објект се прикључује на постојећу интерну мрежу фекалне канализације која се налази унутар комплекса. Планирани прикључак је DN 200.
капацитет за фекалну канализацију:	6 l/s
Атмосферска канализација (кратак опис)	Објект се прикључује делом на постојећу мрежу атмосферске канализације унутар комплекса на два места део око високорегалног складишта, а комплет кров Хале 6 са припадајућим саобраћајницама се прикључује на нови прикључак на мелирациони канал.
капацитет за атмосферску канализацију:	775 л/с
Напомене: Изузев Хале 6, сви планирани објекти на комплексу ће се прикључити на атмосферску канализациону мрежу унутар комплекса	

Одводњавање спољног уређења је сведено на прикључке објекта и урачунато је у њихове протоке.

Одводњавање слободних зелених површина је гравитационо ка каналу Галовица – постојећи терен је у паду ка каналу.

До изградње градске канализационе мреже планирани објекти прикључују се на постојећу интерну мрежу фекалне канализације која се налази унутар комплекса. Планирани прикључак је DN 200.

Објекти се прикључују на постојећу мрежу атмосферске канализације унутар комплекса на два места део око високорегалног складишта, а комплет кров Хале 6 са припадајућим саобраћајницама се прикључује на нови прикључак на мелирациони канал.

У даљој разради техничке документације придржавати се услова ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број Д-316/2025 од 07.10.2025 године.

На графичком прилогу бр.4 *Синхрон план P=1:1500* приказан је оријентациони положај постојеће канализационе мреже.

16.3. Водопривреда

Предметни део радне зоне Сурчин-Добановци, великим делом се налази поред канала Галовица, као и поред Сурчинске баре (старог тока канала Галовица).

Све гравитирајуће воде ка каналу Галовица морају задовољити карактеристике за II класу воде реципијента, тако да садржаји непожељних материја у ефлуенту након пречишћавања, буду у потребним границама.

У Сурчинску бару могу се упуштати само чисте и прописно третиране кишне воде.

За постојеће објекте грађевинског комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ издата је водна дозвола бр. 5752/5 од 25.12.2025 године, а за Фабрику дечије хране која је у саставу комплекса, испуштање отпадних вода врши се преко изливних грађевина компаније NELT CO издата је водна дозвола бр. 11603/3 од 19.11.2025 године.

Санитарно – фекалне отпадне воде прикључују се на постојећу интерну канализацију и одводе на постојећи ППОВ који је капацитета да може да прими отпадне воде из планираних објеката, где се након третмана испушта у канал Галовица.

За атмосферске воде са манипулативних и паркинг површина планира се, након третмана на сепаратору лаких нафтних деривата, делом упуштање у интерну канализациону мрежу, а за део се планира нова изливна грађевина у канал Галовица.

Манипулативне површине, сервисне, приступне саобраћајнице и паркинзи планирају се од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате, са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште.

У даљој разради пројектне документације планирати уређаје за пречишћавање (таложнике механичких нечистоћа, сепараторе масти и уља) атмосферских вода са манипулативних простора, паркинга као и саобраћајних површина, воде од прања и одржавања да квалитет воде на излазу из уређаја одговара Прилогу 2, Глава II, друге отпадне воде, одељак 4, табела 4.1 из Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

У даљој разради пројектне документације, мултидисциплинарно, а с обзиром да ће се пречишћене воде испуштати у канал Галовица, урадиће се прорачун који ће показати да ли ће нови прилив атмосферских вода са предметне локације утицати на изливање воде из канала Галовица и плављење обала.

Уколико хидролошке карактеристике буду неповољне и уколико се утврди прорачуном да ће прилив воде бити такав да их канал Галовица не може прихватити, у делу ГП 2-3

пored новопланиране Хале 6, на делу обележеном на графичком прилогу бр. 5 Синхрон план инсталација (шире поље) могуће је у каснијим фазама израде пројектне документације планирати водонепропусне подземне резервоаре за прихват пречишћених атмосферских вода где ће се прикупљати вода и контролисано упуштати у канал или празнити у договору са надлежном организацијом.

Техничка решења објеката инфраструктуре морају бити таква да не ремете нормално функционисање и нарушавање постојећег режима вода.

У даљој разради пројектне документације придржавати се у свему услова „Србијаводе д.о.о. Београд, бр. 1452/1 од 23.04.2026 године.

16.4. Електроенергетска мрежа

За напајање електричном енергијом планираних потрошача $P_j=5MW$ потребно је изградити следеће електроенергетске објекте:

- Изградити ТС 110/35кВ „Београд44-Сурчин“, капацитета 2х63МВА, са инсталираним снагама енергетских трансформатора 2х31,5МВА, предвиђена је ПГР-ом за део привредне зоне Јаково, градска општина Сурчин. Будућа ТС 110/35кВ „Сурчин“ предвиђена је на грађевинској парцели на делу кп 5313 КО Сурчин.
- На одговарајућем месту, на слободном делу комплекса, а до кога се долази директним приступом са асфалтног пута, изградити грађевински објекат (у даљем тексту ОМП) за смештај: СН разводног постројења 35кВ (ПРП), мерне опреме, опреме за даљински надзор, управљање, комуникацију, као и опреме за сопствену потрошњу.
У ОМП се смешта постројење ПРО „Нелт1“ које се састоји од 7 (седам) 35кВ ћелија, у следећем распореду:

- Ћелија кућног трансформатора ($V_{кт}$);
- Водна ($V_{дсее1}$)
- Водна ($V_{дсее2}$)
- Спојна ($V_{сп}$)
- Мерна ($M_{еп}$)
- Водна ($V_{Нелт1}$)
- Водна ($V_{Нелт2}$)

У грађевинском објекту за смештај постројења потребно је обезбедити простор за уградњу још три желије. Постројење треба да има могућност проширења са обе стране.

- Након изградње ТС 110/35кВ „Београд44-Сурчин“ потребно је изградити прикључење 35кВ надземне/подземне водове за прикључење ПРП „Нелт1“ од ТС 110/35кВ „Београд44-Сурчин“ до ПРП „НЕЛТ 1“.
- За потребе напајања потрошача у оквиру комплекса на напонском нивоу 10кВ потребно је изградити ТС35/10кВ „Нелт2“ са два/три трансформатора снаге у складу са потребама потрошача.
- За напајање планиране ТС35/10кВ „Нелт2“ од ПРП-а предвидети 35кВ водове за које је потребно обезбедити трасе кроз парцеле у оквиру комплекса ЛДЦ „Nelt Properties“ д.о.о.

- Електроенергетску мрежу 10кВ за прикључење потрошача свести у оквиру комплекса Нелт у ТС35/10кВ „Нелт“2 по њеном уклапању у 35кВ мрежу.

Приликом изградње електроенергетских објеката неопходно је поштовати следеће:

- Заштитни појас за подземне 35кВ електроенергетске водове (каблове) износи 1метар;
- Уколико се приликом извођења угрожавају подземни 35кВ водови потребно их је заштитити или изместити на безбедно место;
- Уколико буде потребно измештање постојећих 35кВ подземних водова, измештање извести подземним водовима типа и пресека проводника ХНЕ 49-А 3х(1х185/25)мм²;
- Радове у близини подземних водова 35кВ вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења;
- Уколико се трасе подземних 35кВ водова нађу испод коловоза водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника $\varnothing 160\text{мм}$, при чему треба оставити 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 35кВ;
- Дуж целе трасе кабловских водова 35кВ, за потребе „ЕДС“ д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.) предвидети у рову уз електроенергетски кабловски вод 35кВ по две полиетиленске цеви пречника $\varnothing 40\text{мм}$, одговарајуће дужине, као и ревизионе шахтове, за потребе инсталација телекомуникационих и оптичких каблова;
- Приликом измештања 35кВ водова водити рачуна о потребном међусобним растојањима и условима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, који се могу наћи у новим трасама водова;

Све потребне радове у вези са заштитом и измештањем наведених електроенергетских 35кВ водова извести у складу са важећим одредбама:

- Закона о енергетици („Сл. гласник РС“, бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 - др. закони)

Планирана изградња електроенергетских објеката:

Прикључно разводно постројење 10 (35) кВ „Нелт 1“:

ЛОКАЦИЈА:

Предметни објекат, прикључно разводно постројење 10 (35) кВ „Нелт 1“ је спратности Пр, и смештен је на кат.пар. 5384/1 К.О. Добановци, у месту Добановци, општина Сурчин и за кабловске водове кат.пар. 5366/6, 5506/3, 5506/5, 5382/1, 6105, 5383/3, 5383/1 и 5384/1 К.О. Добановци, општина Сурчин.

ФУНКЦИЈА:

Објекат је спратности Пр. Унутар просторије се налазе ћелије, резервна места за додатне три ћелије и кућни трансформатор са кадом. Унутрашњост простора је делимично укопана. Укопавањем простора ствара се кабловски канал висине 150 цм и

50 cm у одређеним деловима који су покривени челичним подигнутим подом. Канал је проходан изнад инсталација које се доводе до ћелија. Подна облога је челични подигнути под који се налази изнад канала за инсталације. До канала се доводе три ПВЦ цеви пречника 100 mm, од просторије за кућни трансформатор. Подови су испресецани каналима ширине 35 и 50 cm којима се воде каблови. У објекат се приступа са дела парцеле који је орјентисан према јавној саобраћајници-улици. У објекат се улази кроз двокрилна врата димензије 200x230 cm.

Релативна кота објекта 0.00 је апсолутна кота 86.30. Кота пода објекта је виша у односу на коту приступне саобраћајнице и тротоара за 40 cm. Кота слемена објекта је 4.15 / 90.45 (релативна/апсолутна кота). Кота венца објекта је 3.80 / 90.10 (релативна/апсолутна кота). Објекат је удаљен од границе парцеле у свакој тачки минимум 1/2 висине објекта.

Испред објекта је планирано извођење приступне саобраћајнице, за потребе довоза и уноса опреме у пријемно разводно постројење.

ТС 35/10 kV „Нелт 1“

ЛОКАЦИЈА

Предметни објекат, ТС 10 (35) kV „Нелт 1“ је спратности Пр, и смештен је на кат.пар. 5384/1 К.О. Добановци, општина Сурчин.

ФУНКЦИЈА

Објекат ТС 35/10 kV „Нелт 1“ је спратности Пр. ТС 35/10 kV „Нелт 1“ чине две просторије којима је приступ обезбеђен из спољне средине преко приступног трема са степеништем. Унутар прве просторије се налази трафо станица. Унутрашњост простора је укупана 100cm. Канал је проходан изнад инсталација које се доводе до ћелија. Подна облога је челични подигнути под који се налази изнад канала за инсталације. До канала се доводе три ПВЦ цеви пречника 100 mm. Друга просторија је канцеларија. На другим деловима предвиђен је челични подигнути под.

Релативна кота објекта 0.00 је апсолутна кота 86.30. Кота пода објекта је виша у односу на коту тротоара за 40 cm. Кота слемена објекта је 5.98 / 92.28 (релативна/апсолутна кота). Кота венца објекта је 4.79 / 91.90 (релативна/апсолутна кота). Објекат је удаљен од бочне границе парцеле 4,00 m.

Електроенергетска дистрибутивна мрежа	
Прикључак на ЕЕС	Планира се повезивање ПРП “Нелт 1” на ДСЕЕ помоћу два вода. Трансформаторска станица 35/10kV „Нелт 1“ се на јавну електродистрибутивну мрежу прикључује на 35kV напонском нивоу у оквиру прикључно разводног постројења ПРП 10 (35)kV „Нелт 1“. Прикључак новопланираних објеката у обухвату Хале 6 на јавну електродистрибутивну мрежу реализоваће се преко трансформаторске станице ТС 35/10kV „Нелт 1“, на к.п. 5384/1 К.О. Добановци, општина Сурчин.
Укупан капацитет	Трансформаторска станица 35/10kV “Нелт 1” Одобрена потрошња: 2260kW у првој фази – прикључење на 10 kV, планирана потрошња у другој фази је око 4MVA са трансформатором 35/10 1x4MVA Одобрена производња: 2250 kW у првој фази – прикључење на 10 kV као купац-произвођач, планирана производња у другој фази је око 5MVA која се прикључује на напонски ниво 10/35kV са једним

	трансформатором од 5МВА и једним резервним трансформатором од 5 МВА. За објекте у обухвату Хале 6 нема захтева за додатним капацитетима. Капацитет за предметни објекат је узет у обзир приликом дефинисања капацитета за прикључење нове трансформаторске станице ТС 35/10 „Нелт 1“ на коју ће се објекат Хале 6 прикључити.
Врста прикључка	Трајни
Врста мерног уређаја	За ТС 35/10 кВ „Нелт 1“ и ПРП „Нелт 1“ – трофазно бројило Обрачунско мерење утрошене електричне енергије новопројектованог објекта предвиђено је у оквиру заједничког мерног места за цео комплекс на средњем напону у оквиру ТС 35/10кВ „Нелт 1“.
Начин грејања	Електрична енергија (топлотне пумпе) / Гас
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	У комплексу се налазе објекти који су прикључени на јавну електродистрибутивну мрежу на средњем напону (10кВ / 35кВ). Након изградње нове ТС 35/10 "Нелт 1" напајање ових објеката пребациће се на нову ТС.

16.5. Телекомуникациона мрежа

Предвиђене су следеће телекомуникационе и сигналне инсталације у комплексу:

- Структурни кабловски систем, телефонска инсталација, GPON
- Систем пријема и дистрибуције ТВ сигнала
- Систем видео интерфона
- Систем дојаве пожара
- Систем контроле приступа и противпровалне сигнализације
- Систем видео надзора

ПРИКЉУЧАК ОБЈЕКТА НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ

Телекомуникациона мрежа:	
Прикључак на телекомуникациону мрежу	Прикључење на јавну телекомуникациону мрежу није потребан. Користиће се постојећи прикључак на јавну телекомуникациону мрежу
укупан капацитет:	Предметни објекат ће користити предвиђене телекомуникационе капацитете постојећег објекта
врста прикључка:	Трајни - постојећи
Напомене: Поред горе наведених опција комуникација, за објекат ПРП-а планира се и могућност комуникације са надлежним дистрибутивним центром помоћу радио-везе. За овај начин комуникације предвиђа се и антенски стуб	

Постојеће стање:

Приступна ТК мрежа изведена је кабловимна положеним у ПЕ цеви, слободно у земљани ров или надземно. А претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Пре планиране нове изградње у комплексу извршити заштиту постојећих ТК објеката у складу са овлашћеним представником „Телеком Србија“ а.д.

Прикључење на ТК мрежу:

Приступна мрежа се планира као подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла потребно обезбедити приступ планираним објектима путем тк канализације.

У постојећим објектима комплекса у управној згради и Фабрици дечије хране постоје приводни бакарни и оптички тк каблови и концентрација тк инсталација.

За планиране објекте предвиђа се помоћна концентрација и њихово повезивање са главном тк концентрацијом у објектима управне зграде и фабрике дечије хране интерном тк канализацијом (једна цев ПЕ $\varnothing 50\text{мм}$).

У планираним објектима предвиђа се изградња унутрашњих инсталација ЕКМ (Електронска Комуникациона Мрежа) до свих просторија, односно до прикључних места на којима је потребна тк услуга.

Према препорукама „Телеком Србије“ а.д. планира се структурно каблирање објеката према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP категорије минимум 5е.

Максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до пећ панела у техничким просторијама не пређе 90,0м (не рачунајући печ каблове).

У предметним објектима планирани су простори за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбеђено је завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. У сваком од ових простора неопходно је обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију.

Омогућити пролаз каблова од свих помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања.

Уколико даљом разрадом пројектне документације буде планирало да се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиди 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. 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 у главној просторији.

У даљој разради техничке документације придржавати се услова „Телеком Србија“ а.д. број 383095/2-2025 од 12.09.2025 године.

На графичком прилогу бр.4 *Синхрон план $P=1:1500$* приказан је оријентациони положај постојеће и планиране телекомуникационе мреже.

16.6. Гасоводна мрежа

У оквиру складишно – пословног комплекса „НЕЛТ“ изграђена је МРС „НЕЛТ“ са које се врши снабдевање гасом потрошача у комплексу.

Укупно планирани капацитет потрошача природног гаса у пословном комплексу НЕЛТ у Добановцима је $3000 \text{ Nm}^3/\text{h}$, а структура потрошача је:

- $1500 \text{ Nm}^3/\text{h}$ за потребе станице за ЦНГ која би била лоцирана поред саобраћајнице (Ул. Нова 2, парцела 1)

- 1500 Nm³/h за потребе снабдевање осталих потрошача који се напајају дистрибутивним гасоводом у кругу комплекса

Прва фаза реализације за потребе **Хала 3-4 и Технички блок** захтевају око 350 Nm³/h. Објекти завршени и пуштени у рад у периоду 2010-2012 год.

Друга фаза реализације обухвата Пословну зграду НЕЛТ за чије потребе би требало око 100 Nm³/h. Уместо Пословне зграде Нелт, на предметној КП је изграђен објект Фабрика дечије хране (ФДХ) са знатно већим потребама за снабдевање гасом.

Трећа фаза реализације обухватила би остале хале и објекте у кругу пословног комплекса НЕЛТ за чије би потребе требало око 1050 Nm³/h. Планирани период реализације је померен због промене инвестиционих планова услед глобалног стања и тиме измењеним тржишним условима.

Постојећа мерно регулациона станица (МРС) »Нелт« капацитета Q=3000 m³/h, је предвиђена за завршну фазу изградње и као таква није имала функцију мерења и регулације, тако да је дистрибутивна гасна мрежа кроз комплекс »Nelt Со« д.о.о. притиска МОП 4 бар.

Постојећи потрошачи у надлежности ЈП »Србијасгас« су МРС1 (Q=350 m³/h -напајање котларнице), МРС2 (Q=16 m³/h - напајање Хале4, сет1), МРС3 (Q=10 m³/h - напајање Хале4, сет2), МРС4 (Q= m³/h - напајање техничког блока-ван функције).

2017. године приступило се реконструкцији МРС НЕЛТ.

Предмет пројекта - техничке документације је реконструкција постојеће мерно регулационе станице (МРС) »Нелт« којом се предвиђају две мерне линије и омогућује добијање два места испоруке гаса, за напајање потрошача у оквиру комплекса » Nelt Со« д.о.о. и новог потрошача – Фабрике дечије хране (ФДХ).

Након реконструкције ће се стећи услови да постојећи мерачи протока гаса МРС1, МРС2 и МРС3 немају више функцију комерцијалних мерила, а гасоводне инсталације и објекти иза излазних противпожарних славина из МРС »Нелт« добију статус унутрашњих гасних инсталација.

Реконструкцијом мерно регулационе станице (МРС) »Нелт« предвиђене су фазе, у складу са тренутним могућностима ЈП »Србијасгас« за обезбеђење траженог капацитета и планираном развоју система који ће омогућити повећање капацитета на локацији:

За објекте »Nelt Со« д.о.о.:

- 1.фаза – 136 m³/h (110 m³/h за напајање котларнице, 16 m³/h за напајање Хале 4, сет 1 и m³/h за напајање Хале 5, сет 2)
- 2. Фаза – 1500 m³/h

За Фабрику дечије хране ФДХ:

- 1. фаза – 400 m³/h
- 2. фаза – 1200 m³/h

1. фаза обухвата период експлоатације до изградње главне мерно регулационе станице (ГМРС) „Добановци“. МРС „Нелт“ је прикључена на дистрибутивну гасоводну мрежу максималног радног притиска (МОП) 4 бар. У оквиру ФДХ биће у погону 1. техничко - технолошка целина.

2. фаза обухвата период експлоатације након изградње ГМРС „Добановци“. МРС „Нелт“ ће бити прикључена на дистрибутивну гасоводну мрежу максималног радног притиска (МОП) 16 бар. У оквиру ФДХ стећи ће се услови да се пусти у погон 2. техничко - технолошка целина.

Решењем бр. 05 – 03 – 11 – 16/969 од 28.07.2025 године одобрено је повећање капацитета за складишно - пословни комплекс „НЕЛТ“ са 400м³/час на 700м³/час у оквиру постојећег прикључка

За Фабрику дечије хране која је изграђена у оквиру комплекса одобрен је капацитет 400м³/час.

Укупно одобрено за комплекс 1.100м³/час.

Дозвољени капацитети задовољавају потребу за снабдевање гасом постојећих и планираних објеката у комплексу у наредних 5-10 година.

Потребни капацитети за планирану изградњу – Хала 6

Гасна мрежа:	
Прикључак на гасну мрежу (кратак опис)	Прикључак на унутрашњу гасну инсталацију
укупан капацитет:	300 м³/h
врста прикључка:	Полиетиленски гасовод РЕ63x5,8mm
врста мерног уређаја:	Ротационо мерило
Потребни капацитет за различите намене (разврстано по улазима)	Грејање објекта

Унутрашња гасна инсталација

Пројекат гасних инсталација обухвата унутрашњи (подземни) гасовод, као и сву унутрашњу гасну инсталацију. Гасна котларница је предвиђена да загрева предметни објекат, а потребно је оставити простор за загревање будуће доградње објекта. Пројектом је предвиђена изградња унутрашње гасне мреже од постојећег гасовода задовољавајућег пречника, преко МРС „NELT“ до котларнице.

Укупни процењени максимални проток гаса износи **300 м³/h**,. Преглед снага дат је у табели:

Потребни капацитети за планирану изградњу – Хала 6

	Очекивана реализација	Инсталисана снага kW	Капацитет гаса м³/h	Излазни притисак гаса мбар
Предметни објекат	Q4 2026	2000	200	100
Резерва за доградњу		1000	100	100
УКУПНО		3000	300	

Гасоводна мрежа:	
прикључак на гасоводну мрежу	Објект се прикључује на постојећу интерну гасоводну мрежу-УГИ
Укупан капацитет	24kW
Врста прикључка	KMRS-G4
Врста мерног уређаја	KMRS-G-4,Q=6m/h, Pul=1.5-4bar, Piz=25mbar

У случају да се приликом даље разраде пројектне документације (измене технолошког процеса, већим потребама за енергентом - гасом и сл.) утврди да су постојећи капацитети недовољни за даљу реализацију складишно – пословног комплекса „НЕЛТ“ биће поднет захтев ЈП „СРБИЈАГАС“ са захтевом за прикључење планираних објеката директно на МРС „Добановци“, односно ГМРС „Добановци“.

Пројектну документацију која се буде радила у даљим фазама а која се односи на гасне инсталације доставити ЈП „СРБИЈАГАС“ на сагласност.

У даљој разради техничке документације придржавати се услова ЈП „СРБИЈАГАС“ број 06-07-М/1362/1-2025 од 24.09.2025 године.

На графичком прилогу бр.4 *Синхрон план P=1:1500* приказан је оријентациони положај постојеће и планиране гасоводне мреже.

17. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију отпада састава као кућно смеће из постојећих објеката у комплексу тренутно се користе метални контејнери запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45м.

Одношење комуналног отпада из пословног комплекса врши се на основу

Уговора са оператером система „Секопак“ д.о.о. за преузимање амбалажног отпада и Анекс Уговора са оператером „Преми Траде“ д.о.о. за чишћење сепаратора и масне јаме и даље предају отпад овлашћеним оператерима на збрињавање

Комунални отпад из комплекса односи се на основу Записника са ЈКП „Градска чистоћа“. Осим постојећих контејнера у комплексу за потребе Хале 6, предвиђене су две позиције за постављање комуналних контејнера са поклопцем запремине 1.100л: објект Б5 за смештање 6 оваквих контејнера и уз маркизу код рециклажног дворишта где је предвиђено смештање 10 контејнера запремине 1100л. Инвеститор у будућности планира да уместо 10 контејнера код рециклажног дворишта постави пресу и контејнер типа Abroll те је надстрешница на том делу објекта планирана тако да у будућности може да се смести планирани садржај.

У даљој разради техничке документације придржавати се услова ЈКП „Градска чистоћа“ број 13337/2 од 02.09.2025 године.

18. Услови за озелењавање

Начин уређења слободних и зелених површина:

Укупна површина пословног комплекса је 549.785 м².

Укупна површина пратећих (додатних) садржаја зона зеленила и рекреације је 10.197 м².

Постојећи терен на предметном комплексу је прилично раван и у благом је паду у правцу североисток-југозапад, изузев на крајњем југозападу где је већа денивелација на терену према каналу Галовица и бари Сурчиновица. Висинске коте на терену се крећу од max 86,65 м.н.в. до мин 75,23 м.н.в.

Предвиђено је извођење свих радова на спољном уређењу – интерне саобраћајнице, поплочане површине, ограђивање и уређење зеленила.

Пешачке стазе у оквиру предметног комплекса су планиране као тротоари са бехатон плочама и зоне на саобраћајницама прописно означене. Ограђивање парцеле предвидети у складу захтевима инвеститора – на границама парцеле панелна ограда висине 2,00м у боји по избору инвеститора, са стубовима темељеним на темељима самцима. На саобраћајном прикључку код ПРП-а и ТС-а је планирано постављање самоносивих клизних капија.

Зеленило на парцели ће се предвидети планирањем зелених површина и сађењем ниског и високог растиња у складу са правилима струке, захтевима инвеститора и условима надлежних органа. По завршетку грађевинских радова потребно је извршити уређење околног терена. Слободне површине хумузирати и засадити травом. На зеленим површинама око колских приступа парцели, као и испред улаза у административни блока планира се садња жбунастог зеленила и дрвећа. Ове површине поред декоративне улоге имају и улогу заштитног зеленила које омогућава изолацију од буке, прашине и других штетних утицаја на главне пешачке прилазе парцели и објекту.

Планира се задржавање постојеће квалитетне вегетације, садња нове.

Терен ће се нивелационо уредити и обезбедити правилно отицање воде од објекта према слободном простору.

У зонама А, Б и Ц минимални проценат слободних и зелених површина износи 30% површине парцеле.

У складу са технолошким процесима и наменом грађевинских парцела није обезбеђен планирани проценат зелених површина на свакој парцели појединачно нпр. ГП8, ГП2-1, ГП 2-2, али је на површини целог Комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ обезбеђено 223.047,04м² односно 40,57% зелених површина.

Планираним решењем тражени услов за озелењене површине је испоштован.

19. Инжењерскогеолошки услови

Инжењерскогеолошка реонизација терена изведена је уз уважавање геоморфолошко-геолошко-хидрогеолошко-геотехничких параметара. Параметри меродавни при инжењерскогеолошкој реонизацији терена су:

- геоморфолошке карактеристике,
- просторни распоред заступљених литолошких комплекса, геолошка старост и геолошки склоп,
- стање и својства литотипова у оквиру заступљених литолошких комплекса,
- хидрогеолошке карактеристике (дебљина надизданске зоне, односно регистровани ниво подземне воде),
- нумеричке вредности геомеханичких параметара,
- сеизмички услови и
- стабилност терена.

На основу сагледаних горе наведених параметара, а у складу са инжењерскогеолошком реонизацијом дефинисаном за ГП Београда до 2021. године, предметни простор Плана

деталне регулације сврстан је у **један рејон – рејон Ц**. Овим рејоном обухваћен је простор који представља део Земунске лесне заравни. У оквиру овог реона на основу геолошко геотехничких истраживања, у зони предметног простора издвојена су **четири микрорејона – микрорејони Ц1, Ц2, Ц3 и Ц4**.

1. Микрорејон Ц1

- Овим микрорејоном обухваћени су делови лесне заравни нагиба до 2° са апсолутним котама 82-86 mпv.
- У површинском делу је изграђен од трећег хоризонта леса - лесоида, дебљине је 3,0-4,5 m који је површински хумизиран од 0,4-1,2m.
- Подину трећем лесном хоризонту чини трећа погребена земља, четврти лесни хоризонт, алувијално барски (представљени песковима) и алувијално језерски седименти.
- Терен је у природним условима стабилан.
- Ниво подземне воде је већи од 6m од површине терена, око коте 74-79mпv.

Инжењерскогеолошка конструкција терена омогућава нормално урбанистичко планирање површинских зона. Према геотехничким својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука.

- *Објекти високоградње* могу се фундирати директно на темељима облика плоче, траке (унакрсно повезане) као и на самцима (повезани везним гредама) уз ограничено дозвољено оптерећење на тло (120-130kN/m²). Повољније је што дубље фундаирање како би се избегло фундаирање у горњој, изразито макропорозној зони леса. Неопходно је предвидети регулацију површински концентрисаних дотока воде у подтло и изолацију мокрих чворова због осетљивости лесоида од накнадног провлажавања.

- *При изградњи саобраћајница и паркинг простора* потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање, припрему лесног подтла и биогену заштиту евентуалних косина усека или засека. Лесоиди се добро збијају те се могу уграђивати у насипе. Евентуално насипање вршити искључиво лесом (лесоидима) уз прописно збијање.

- *Код објеката инфраструктуре* сви спојеви морају бити флексибилни и заштићени, а затварање ровова изводити лесом у слојевима уз прописно сабијање.

Ископе веће од 2m треба подграђивати.

2. Микрорејон Ц2

- Овим микрорејоном обухваћен је део ерозионе терасе нагиба до 2° са апсолутним котама 77-80 mпv.
- У површинском делу је изграђен од четвртог хоризонта леса-лесоида, дебљине је 2,0-3,0m који је површински хумизиран од 0,4-1,2m.
- Подину четвртом лесном хоризонту чине алувијално барски (представљени песковитим прашинама и песковима) и алувијално језерски седименти.
- Терен је у природним условима стабилан.
- Ниво подземне воде је на 3-4m од површине терена, око коте 74-76mпv.

Инжењерскогеолошка конструкција терена омогућава нормално урбанистичко планирање површинских зона. Према геотехничким својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука.

- *Објекти високоградње* могу се фундирати директно на темељима облика плоче, траке (унакрсно повезане) као и на самцима (повезани везним гредама) уз ограничено дозвољено оптерећење на тло (120-130kN/m²). Не препоручује се фундаирање објеката

испод нивоа подземне воде. Неопходно је предвидети регулацију површински концентрисаних дотока воде у подтло и изолацију мокрих чворова због осетљивости лесоида на накнадног провлажавања.

- При изградњи саобраћајница и паркинг простора потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање, припрему лесног подтла и биогену заштиту евентуалних косина усека или засека. Лесоиди се добро збијају те се могу уграђивати у насипе. Евентуално насипање вршити искључиво лесом (лесоидима) уз прописно збијање.

- Код објеката инфраструктуре сви спојеви морају бити флексибилни и заштићени, а затварање ровова изводити лесом у слојевима уз прописно сабијање.

Ископе веће од 2m треба подграђивати.

Микрорејон Ц3

- Овим микрореоном обухваћен је прегиб између лесне заравни и ерозионе терасе нагиба 4-5° са апсолутним котама 80-85m_{n.v.}

- У површинском делу је изграђен од четвртог хоризонта леса-лесоида (делимично од трећег), неуједначене дебљине је 2,0-5,0m који је површински хумизиран од 0,4- 1,2m.

- Подину четвртом лесном хоризонту чине алувијално барски (представљени песковитим прашинама и песковима) и алувијално језерски седименти.

- Терен је у природним условима стабилан.

- Ниво подземне воде је неуједначен на 4-7m од површине терена.

Према природној конструкцији терена овај простор је условно повољан за урбанизацију.

- Како је са темељењем објеката високоградње повезан проблем засецања, темељне конструкције објеката треба прилагодити нагибу терена. Неопходно је предвидети прихватање процедних вода из залеђа, регулацију површински концентрисаних дотока воде у подтло и изолацију мокрих чворова због осетљивости лесоида на накнадног провлажавања.

- При изградњи саобраћајница и паркинг простора потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање, припрему лесног подтла и биогену заштиту евентуалних косина усека или засека. Лесоиди се добро збијају те се могу уграђивати у насипе. Евентуално насипање вршити искључиво лесом (лесоидима) уз прописно збијање.

- Код објеката инфраструктуре сви спојеви морају бити флексибилни и заштићени, а затварање ровова изводити лесом у слојевима уз прописно сабијање.

Ископе веће од 2m треба подграђивати.

Микрорејон Ц4

- Овим микрореоном обухваћен је стрми део терена нагиба 10-15° са апсолутним котама 74-85m_{n.v.}. Представља одсек висине око 10m између лесне заравни и алувијално барских седимената односно постојеће баре. У садашњим условима је делимично пошумљен.

- Изграђен је од четвртог хоризонта леса-лесоида, алувијално барских и алувијално језерских седимената.

- Терен је у природним условима условно стабилан.

Према природној конструкцији терена, овај простор треба искључити из урбанизације и задржати га у природној лепоти. Како би се умањио негативни утицај од осциловања нивоа постојеће баре обалу би требало уредити, а вертикални одсек контролисано (гушће) пошумити. Неопходно је искључити евентуалне, неконтролисане локалне изводе канализације.

20. Кретање лица са посебним потребама у простору

При пројектовању предметних објеката примењене су Законом предвиђене мере и решења које омогућавају лицима са посебним потребама у простору неометано и континуално кретање како у комплексу тако и приступи објектима, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15, 10/26).

Пешачки приступи и улази су у благом нагибу од 1 – 2% без препрека што омогућава континуално кретање.

За вертикалну комуникацију у објекту Хале 6 предвиђен је лифт са улазним вратима ширине веће од 110цм које омогућавају вертикалну комуникацију.

Предпростор испред лифтова је адекватне ширине за кретање лица са посебним потребама.

У оквиру планираних паркинга предвиђен је адекватан број паркинг места за особе са инвалидитетом. Уз планиране интерне саобраћајнице омогућено је кретање пешака у континуитету.

21. Заштита непокретних културних добара

На предметном простору евидентиран је археолошки локалитет „Тврдењава“, културно добро које ужива статус претходне заштите. Археолошки локалитет „Тврдењава“ налази се југозападно од Добановаца, између садашњег пута

Добановци – Сурчин, канала Галовица и Старе циглане.

Ради се о остацима мањег римског утврђења које је штитило пловни канал Галовицу.

Имајући у виду значај археолошких локалитета овог простора, а на основу услова Завода за заштиту споменика културе града Београда, неопходно је предузети неопходне мере за заштиту, и то:

- с обзиром на то да цео простор није у потпуности истражен, пре изградње нових објеката потребно је обавити заштитна археолошка ископавања;

- програм заштитних сондажних археолошких ископавања за предметне парцеле ће бити израђен у Заводу за заштиту споменика културе града Београда у сарадњи са инвеститором радова на локацији, а финансираће се у складу са законом.

За изградњу Хале 3 и 4 и Техничког блока у пословном комплексу прибављена је сагласност „Завода за заштиту споменика културе града Београда“, а на основу урађених археолошких истраживања бр. Р 4156/1/09 од 27.10.2009. године.

Обавеза је Инвеститора да најкасније 20 радних дана пре почетка земљних радова, обрати Заводу за заштиту споменика културе града Београда захтевом за организовањем археолошког надзора. Стални археолошки надзор и заштитне археолошке интервенције обавиће стручни сарадници – археолози Завода.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је по чл. 109 закона о културним добрима („Сл. Гласник РС“ бр. 71/94, 52/11-др.закон и 99/11 – др. Закон, 6/20 др. Закон и 35/21-др.закон), а у вези са одредбама члана 137 Закона о културном наслеђу (Сл. Гласник РС“ бр. 129/21) дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме све мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и положају на којем је откривен.

Уколико се током археолошког надзора наиђе на археолошке налазе и остатке који се не могу истражити само спровођењем заштитних археолошких интервенција радови ће бити обустављени до добијања Дозволе за обављање сондажних археолошких ископавања коју издаје Министарство културе и информисања (чл. 112 Закона о културним добрима „Сл. гласник РС“ бр. 71/94, 52/11-др. Закон и 99/11 – др. Закон а у везу са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („сл. гласник РС“ бр. 129/21). Археолошка ископавања ће се обављати на основу Програма ископавања чији је саставни део Предрачун неопходних финансијских средстава.

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

У вези заштите културних добара придржавати се у свему услова „Завода за заштиту споменика културе града Београда“ бр. 67-30/2025 од 11.09.2025. године.

22. Заштита животне средине

Мере заштите животне средине морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења урбанистичког пројекта.

У циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је испоштовати следеће мере и услове:

Заштите вода и земљишта:

- планиране објекте прикључити на постојећу и нову комуналну инфраструктуру одговарајућег капацитета (водовод, канализацију, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловод и гасовод);
- обезбедити сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина – пешачких комуникација) и отпадних вода (зауљених вода из гаража, са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине и санитарних отпадних вода),
- саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи морају бити изграђени од водонепропусних материјала, отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
- обезбедити потпуни контролисани прихват зауљених атмосферских и отпадних вода са свих манипулативних површина, интерних саобраћајница и паркинга, вршити предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога из сепаратора одредити током њихове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;
- квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору масти и уља, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане одредбама Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС“ бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

У циљу заштите ваздуха:

- у објектима планирати централизовани начин загревања/хлађења објеката;

- применити расположиве видове обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на слободним површинама) и сл.;
- озеленити и уредити слободне и незастрте површине предметног простора, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора;
У циљу заштите од буке:
- предузети одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова планираних објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА, трафостаница, расхладна опрема и др.) не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. 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 („Сл. гласник РС“ бр. 75/10),
- предузети одговарајуће грађевинске и техничке мере звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, свести на дозвољни ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађења зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990; Трафостаницу 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 становништа нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетских пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 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 са је планирана уградња уљаних 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 трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,
- након изградње трансформаторских станица извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетног флуksа; односно мерење нивоа буке у околини трансформаторских станица, пре издавање употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерења нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;
- трансформаторску станицу у оквиру објекта не планирати уз стамбени или пословни простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.
У објектима обезбедити;
- уградњу система принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”, ако није могуће обезбедити природну вентилацију;

- систем за филтрирање отпадног ваздуха, уградњом уређаја за пречишћавање – отпашивање димних гасова, до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Сл. Гласник РС“ бр 111/2015 и 83/2021);
- систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
- систем за контролу ваздуха;
- спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају удеса;
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета; размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас.

Објекте пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у пословним просторијама.

Делови предметних објеката који су намењени промету предмета опште употребе, као и припреми, служењу и продаји прехранбених производа, исте пројектовати и изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Сл. Гласник РС“ бр. 125/04) и Законом о безбедности хране („Сл. Гласник РС“ бр. 41/09 и 17/19);

Обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста (при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте).

Размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објеката и слободних површина/пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;

На предметном простору није дозвољено:

- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове суседа или сигурност суседних објеката;
- Обезбедити начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом у складу са Законом о управљању отпадом ("Сл. гласник РС", бр. 109/25) и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе или делове објеката за постављање контејнера за сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја и то:
- употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха;
 - амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“ бр. 36/09 и 95/18 и др. закон);
 - рециклабилног отпада и с тим у вези обезбедити простор за зелено острво, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др.)
 - комуналног отпада ,

- инвеститор/корисник је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада;
Инвеститор/извођач радова је у обавези да у складу са одредбама Закона о управљању отпадом и Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“ бр. 93/23 и 94/23 – исправка), у току извођења радова на уклањању и изградњи нових објеката, предвиди и обезбеди:
- Одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада,
- Сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада, који настане у току извођења радова, у складу са Планом управљања отпадом од грађења и рушења, на који је прибављена сагласност органа јединице локалне самоуправе надлежног за заштиту животне средине (пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе),
- Вођење прописане евиденције о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада), са подацима о лицу којем је отпад предат, а које има дозволу за управљање том врстом отпада,
- Преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, обавља искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта, односно постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање),
- Попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Сл. гласник РС“ бр. 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за његово попуњавање („Сл. 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;
Извођач радова је у обавези да планира и примени одговарајуће техничке и оперативне мере заштите чинилаца животне средине и здравља људи од негативних утицаја приликом уклањања или реконструкције постојећих односно изградње нових објекта, а нарочито:
- У току извођења радова, 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, односно примени одговарајуће мере за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација (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.

23. Мере заштите природе

У даљој разради техничке документације и изградње објекта придржавати се следећих услова:

- Дефинисати инжењерскогеолошке услове којима ће се омогућити стабилност тла у току изградње и коришћења објекта. Спречити појаву ерозије и инжењерскогеолошких процеса у непосредном окружењу;
- Предузети мере за заштиту од буке, гасова, отпадних материја или других штетних дејстава и предвидети одговарајуће мере за заштиту околине од загађења;
- Сви објекти подземне инфраструктуре (канализациони системи, резервоари и др.) су изоловани и непропусни. Отпадне воде из планираних објекта прикључују се на постојећу интерну канализациону мрежу у комплексу;
- Неопходно је обезбедити заштиту и коришћење вода интегралним управљањем водама, спровођењем мера за очување површинских и подземних вода, њихових резерви, квалитета и количина, као и поштовање забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент у складу са Законом о водама („Сл. гласник РС“ бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон)
- У циљу постизања енергетске ефикасности објекта приликом изградње предвидети прописана енергетска својства сходно Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“ бр. 61/11);
- У највећој могућој мери очувати и заштитити високо зеленило и вредније примерке дендрофлоре (појединачна стабла и групе стабала). За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре прибавити сагласност надлежних институција;
- У случају да се током градње уништи постојеће јавно зеленило оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе сходно Закону о заштити животне средине („Сл. гласник РС“ бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. Закон, 72/09 – др.закон, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. Закон и 94/24 – др. закон)
- Планирати озелењавање слободних површина. Предност у озелењавању дати аутохтоним сортама, отпорним на аерозагађење које имају густу и развијену крошњу.
- Укупно пејзажно уређење простора мора да се надовеже на зеленило околног простора и повеже у систем зеленила;
- Нове зелене површине усагласити са трасама надземних и подземних инсталација;
- Предвидети одговарајући паркинг простор, при чијој изградњи треба избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала и/или формирањем затрављених растер елемената;
- Обезбедити одговарајући систем противпожарне заштите у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр.111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони);
- Предвидети обавезу да се време одлагања материјала неопходног за изградњу објекта максимално скрати уколико може представљати склониште за гмизавце и друге животиње, као и да се поштује услов да се евентуално уочене јединке безбедно врате у природу; Приликом постављања подземних инсталација и свих других радова , хумусни слој уклонити, депоновати и сачувати у циљу коришћења за санацију и затрављивање;
- За потребе осветљавања предвидети примену ЛЕД технологија и да сноп светлости буде уперен према тлу;
- Све вертикалне стаклене површине радити од стакла која умањују ефекат огледала у циљу смањења страдања птица на стакленим површинама;

- Комунални отпад који настане у току радова сакупљати у судове који су за ту сврху намењени и редовно га евакуисати у сарадњи са надлежном комуналном службом, односно спровести систематско прикупљање чврстог отпада који се јавља у процесу изградње и боравка радника у зони градилишта;
 - Током извођења радова ниво буке не сме прећи граничне вредности за радну средину сходно Закону о заштити од буке („Сл. гласник РС“ бр.6/2021);
 - Након изградње предвидети санирање свих деградираних површина и уклањања свих вишкова грађевинског материјала, опреме и машина;
 - У случају да се током извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко – петролошке објекте, за које се предпоставља да имају својство природног добра извођач радова је сходно члану 99 Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021) дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица;
- Мере за заштиту природе применити у свему у складу са Решењем о условима заштите природе које је прибављено од Завода за заштиту природе Србије 03 бр. 021-3405/3 од 19.09.2025 године.

24. Мере заштите од земљотреса и пожара

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр.111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони),
- објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“ бр.8/95),
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. гласник РС“ бр. 3/2018),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“ бр.53 и 54/88 и „Сл. лист СРЈ“ 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“ бр.11/96),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 1/2018 и 81/2023)
- изградња електроенергетских објеката и постројења, мора бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређења од пожара („Сл. лист СФРЈ“ бр.74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Сл. лист СФРЈ“ бр.13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Сл. лист СРЈ“ бр.37/95),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова („Сл. гласник РС“ бр.15/2017 и 21/20),
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл. лист СФРЈ“ бр.38/89, „Службени гласник РС“ бр. 118/2014),

- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. лист СФРЈ“ бр.45/83),
 - применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. лист СФРЈ“ бр.21/90),
 - реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21,
- У оквиру грађевинског комплекса ЛДЦ НЕЛТ изграђене су и планиране су нове спринклер станице са резервоарима за ПП воду.
- У даљој разradi пројектне документације у поступку издавања локацијских услова потребно је прибавити услове за пројектовање и прикључење са аспекта мера заштите од пожара и експлозија.
- Услови МУП - а Републике Србије – Сектор за ванредне ситуације у Београду 07.7 бр. 217-663/2025 од 29.08.2025 године од 15.09.2025. године.

25. Смернице за спровођење

Урбанистички пројекат је урађен у складу са чл. 60 - 63. Закона о планирању и изградњи („Сл. лист града Београда“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 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, 52/21, 62/23 и 91/25).

Урбанистичким пројектом се формира грађевински комплекс LDC „NELT“ који представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела.

Изградња ОБЈЕКАТА Б1, Б1.2, Б1.3 и Б1.4 (Објекти у обухвату Хале 6) ће се изводити фазно у 4 фазе, на начин да свака фаза представља самосталну функционалну целину која може да функционише независно од осталих фаза.

Редослед фаза није обавезујући.

Сви остали планирани објекти у грађевинском комплексу изводиће се независно од објеката у обухвату Хале 6 у складу са динамиком и потребама које ће одредити Инвеститор.

Овај Урбанистички пројекат представља плански основ за издавање локацијских услова у складу са чл. 53а за:

- све фазе за објекте у обухвату Хале 6 (објекти Б1, Б1.2, Б1.3 и Б1.4)
- за пратеће објекте у функцији Хале 6 (Објекат Б2 – Надстрешница за палете, Објекат Б3 – Пумпна станица са резервоаром за спринклер, Објекат Б4 – Портирница, Објекат Б5 – Надстрешница за комунални отпад)

за остале објекте у комплексу

- Прикључно разводно постројење 10 (35) кВ “Нелт 1” – инфраструктурни објекат ТС 35/10/0,4 “Нелт 1” - инфраструктурни објекат
- Надстрешница на палетном плацу
- Надстрешница код Хале 3

- Доградња “Фабрике дечје хране” – производни објекат
- Угоститељски објекат
- Дисконтна продавница
- Објекат С1 – магацин рекламног материјала
- Објекат С2 – магацин рекламног материјала
- Објекат С3 – репарација палета
- Објекат С4 – сервис - одржавање
- Објекат С5 – магацин пољопривредне механизације

Грађевинска дозвола ће се издавати за сваку фазу посебно за објекте у обухвату Хале 6 (објекти Б1, Б1.2, Б1.3 и Б1.4), посебно за сваки пратећи објекат у функцији Хале 6 као и за све остале планиране објекте у комплексу.

У оквиру грађевинског комплекса могуће је градити помоћне објекте који нису детаљно разрађени овим урбанистичким пројектом, а који су у функцији главних објеката, уколико се кроз даљу разраду пројектне документације и експлоатацију објеката утврди потреба за истим (бунари, резервоари за прикупљање и чување воде).

Београд, јули, 2026 године

Одговорни урбаниста:

Милена Стевановић Шалјић, диа

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА КОМПЛЕКСУ - НАДЗЕМНИ			
БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	ОБЈЕКАТ	ПОВРШИНА У ОСНОВИ (m ²)	БРПГ (m ²)
ГП 1-КП 5400 КО ДОБАНОВЦИ П=33.548,00m ²	1.Пултна станица	12,00m ²	12,00m ²
	2.Резервоар за воду	10,00m ²	10,00m ²
	3.МРС	10,00m ²	10,00m ²
	4.Фабрика дечије хране	10.497,00m ²	13.416,00m ²
	5.ПГОВ	222,00m ²	432,00m ²
	6.Спринклер резервоар	90,00m ²	90,00m ²
	7.Плутерница	51,00m ²	51,00m ²
	8.Спринклер пултна станица	52,00m ²	52,00m ²
	9.Надстрешница за отпад	37,00m ²	37,00m ²
	10.Надстрешница за пушаче	12,00m ²	12,00m ²
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 1	10.993,00m ²	14.122,00m ²
ГП 2-1-КП 6077 КО ДОБАНОВЦИ П=28.348,00m ²	КАМИОНСКИ ПАРКИНГ 71ПМ		
ГП 2-2 делови КП 5382/1 и 5506/1; целе 5385/1, 5386/1 и 5387/1, 5506/1, 5506/3, 5506/4, 5506/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 5385/3, 5385/4, 5385/5, 5386/6, 5386/7, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/4, 5384/5, 5382/2, 5385/3, 5385/5, 5385/6, 5385/9, 5386/2, 5386/3, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5388/5 и 5388/9 КО Добановци П=110.289,00m ²	1.Хала 3	8.171,00m ²	9.887,00m ²
	2.Хала 4	9.630,00m ²	11.066,81m ²
	3.Технички блок	1.911,00m ²	2.161,00m ²
	4.ПГОВ	186,00m ²	107,00m ²
	5. Спринклер	42,00m ²	42,00m ²
	6.Резервоар за воду	237,00m ²	237,00m ²
	7.Бунар 2	5,00m ²	5,00m ²
	8.ТС 100/4	22,00m ²	22,00m ²
	9.ТС 100/4	15,00m ²	15,00m ²
	10.Котларница	120,00m ²	120,00m ²
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 2-2	20.295,00m ²	23.662,81m ²
ГП 2-3-КП 6105, 6106, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2 и 6107 и делови КП 5382/1 и 5506/5 КО ДОБАНОВЦИ П=174.657,00m ²	1.Хала 5	10.820,00m ²	17.063,00m ²
	2.Бунар 2	5,00m ²	5,00m ²
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 2-3	10.825,00m ²	17.068,00m ²
ГП 3-1 делови КП 5375/2, 5375/3 и 5379/4 КО ДОБАНОВЦИ П=25.665,00m ²	/	/	/
ГП 3-2-део КП 5374 КО ДОБАНОВЦИ П=57.306,00m ²	/	/	/
ГП 5-КП 6075 КО ДОБАНОВЦИ П=107.465,00m ²	1.Управна зграда	499,50m ²	2.039,57m ²
	2.Хала 1	20.323,00m ²	20.326,00m ²
	3.Хала 2 + анекси	8.220,00+2.456,00 +468,00+274,00+ 465,00 = 12.072,00m ²	13.951,00m ²
	4.Перионика, Котларница, ДЕА	412,00m ²	412,00m ²
	9.Плутерница	48,00m ²	48,00m ²
	10.Вага	41,00m ²	41,00m ²
	11.Бензинска станица	19,00m ²	19,00m ²
	Индустријски колосек - Контејнерски терминал	/	/
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 5	33.414,00m ²	34.845,57m ²
	4.Део Хале 2	2.654,00m ²	2.817,77m ²
	ГП 8-КП 5080 КО ДОБАНОВЦИ П=12.506,00m ²	Индустријски колосек - Контејнерски терминал	/
УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 8	2.654,00m ²	2.817,77m ²	
укупно постојећи објекти у комплексу		78.145,00m ²	94.516,15m ²

БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	ОБЈЕКАТ	Површина у основи (m²)	БРТП (m²)
ГП6 = КП 6108 КО ДОБАНОВЦИ П= 7.908,00m²	2. стамб. објекат	24,00m²	24,00m²
	3. Помоћна зграда	13,00m²	13,00m²
	4. Павиљон	329,00m²	329,00m²
	Воћњак крушке и виногради	///	///
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП6	366,00m² УП= 4,83% < од макс. 10%	366,00m² УП= 0,004 < од макс. УП 0,1
ГП 9 = КП 4372/6, 4371/5, 4370/5, 4369/3, 4370/2, 4369/2, 4368/2 и 4368/1 КО СУРИН П=3.133,00m²	Виноград	///	///

- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА УП-а = ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА ЛДЦ "NELT"
 - ГРАНИЦА УП-а ПРАТЕЋИ САДРЖАЈ ЗОНА ЗЕЛЕНИЛА И РЕКРЕАЦИЈЕ
 - ГРАНИЦА ПДР-а
 - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
 - 5400 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - КОЛОВОЗ ЈАВНО
 - ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ У КОМПЛЕКСУ
 - ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
 - ЗАШТИТНИ ПОЈАС ЗЕЛЕНИЛА
 - ПЛАНИРАНИ ДРВОРЕД У ЈАВНОЈ САОБРАЋАЈНОЈ ПОВРШИНИ
 - ПОСТОЈЕЋЕ ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У КОМПЛЕКСУ - АСФАЛТ
 - ПРИСТУПНЕ ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ - ИЗГРАЂЕНИ ДЕО
 - ПОСТОЈЕЋЕ ИНТЕРНИ ЖЕЛЕЗНИЧКИ КОЛОСЕК
 - ПОСТОЈЕЋИ, ПЕШАЧКИ, КОЛСКИ (ЖЕЛЕЗНИЧКИ) ПРИСТУПИ У КОМПЛЕКС
 - ПОСТОЈЕЋА ОГРАДА ОКО ДЕЛА КОМПЛЕКСА
 - ПОСТОЈЕЋИ КОЛСКИ / ШИНСКИ УЛАЗ У ОБЈЕКТЕ
 - ПОСТОЈЕЋИ ПЕШАЧКИ УЛАЗИ У ОБЈЕКТЕ

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О
11 147 Београд, ул. Краљевина Југослава 1а, тл. +381113661818

ПРОЈЕКАТ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПРОШИРЕЊЕ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ЛДЦ "NELT"

ИНВЕСТИТОР:

"NELT PROPERTIES" Д.О.О.
Улица Маршала Тита број 2266, Добановци

НАЗИВ ЛИСТА:

СИТУАЦИОНИ ПЛАН - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Одговорни урбаниста:

МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.

Директор:

СТАНИША ГАРЧЕВИЋ

Датум:

јул 2026.

Размера:

1:1500

Лист број:

01



ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ У КОМПЛЕКСУ - НАДЗЕМНИ			
БРОЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	ОБЈЕКАТ	ПОВРШИНА У ОСНОВИ (m²)	БРТП (m²)
ГП 1-ИП 5400 КО ДОБАНОВЦИ П-33.548.00m²	1.Плутна станица	12,00m²	12,00m²
	2.Резервар за воду	10,00m²	10,00m²
	3.МРС	10,00m²	10,00m²
	4.Фабрика дечије хране	10.497,00m²	13.416,00m²
	5.ПГОВ	222,00m²	432,00m²
	6.Спринклер резервар	90,00m²	90,00m²
	7.Портирница	51,00m²	51,00m²
	8.Спринклер путна станица	52,00m²	52,00m²
	9.Надстрешница за отпад	37,00m²	37,00m²
	10.Надстрешница за пушаче	12,00m²	12,00m²
УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 1		10.993,00m²	14.122,00m²
ГП 2-1-ИП 6077 КО ДОБАНОВЦИ П-28.348.00m²	КАМИОНСКИ ПАРКИНГ ГП1М		
	1.Хала 3	8.171,00m²	9.887,00m²
	2.Хала 4	9.630,00m²	11.086,81m²
	3.Технички блок	1.911,00m²	2.161,00m²
	4.ПГОВ	106,00m²	107,00m²
	5.Спринклер	42,00m²	42,00m²
	6.Резервар за воду	237,00m²	237,00m²
	7.Бунар 2	5,00m²	5,00m²
	8.ТС 100/4	22,00m²	22,00m²
	9.ТС 100/4	15,00m²	15,00m²
УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 2-2		20.259,00m²	23.862,81m²
ГП 2-3-ИП 6105, 6106, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2 и 6107 и делови КП 5382/1 и 5506/5 КО ДОБАНОВЦИ П-174.657.00m²	1.Хала 5	10.820,00m²	17.063,00m²
	2.Бунар 2	5,00m²	5,00m²
УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 2-3		10.825,00m²	17.068,00m²
ГП 3-1-делови КП 5375/2, 5375/3 и 5376/4 КО ДОБАНОВЦИ П-25.683.00m²	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
ГП 3-2-део КП 55374 КО ДОБАНОВЦИ П- 57.306.00m²	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
	/		
ГП 5-ИП 6075 КО ДОБАНОВЦИ П-107.465.00m²	1.Угровна зграда	499,00m²	2.039,57m²
	2.Хала 1	20.323,00m²	20.335,00m²
	3.Хала 2 + анекси	8.220,00+2.456,00 +468,00+274,00+ 465,00	13.951,00m²
	4.Портирница, Котларница, ДЕА	412,00m²	412,00m²
	9.Портирница	48,00m²	48,00m²
	10.Вага	41,00m²	41,00m²
	11.Бензинска станица	19,00m²	19,00m²
	Индустријски коловоз - Контејнерски терминал	/	/
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 5	33.414,00m²	34.845,57m²
	1.Део Хале 6	2.858,00m²	2.817,77m²
ГП 8-ИП 5080 КО ДОБАНОВЦИ П-12.508.00m²	Индустријски коловоз - Контејнерски терминал	/	/
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 8	2.654,00m²	2.817,77m²
укупно постојећи објекти у комплексу		78.145,00m²	94.516,15m²

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ У КОМПЛЕКСУ ЛДЦ "НЕЛТ"						
Број	Фаза	Објекти	Намена објекта и спратност	ВИСИНА (m)	Укупна БРПГ (m ²)	
ГЛАВНИ ОБЈЕКТ	Б1	1	СКЛАДИШТЕ	СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ - П	16	45655,00
	Б1.2	2	ВИСОКОРЕГЛАНО СКЛАДИШТЕ	СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ - П	32	5419,00
	Б1.3	3	ВИСОКОРЕГЛАНО СКЛАДИШТЕ	СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ - П	32	2590,00
	Б1.4	4	ВИСОКОРЕГЛАНО СКЛАДИШТЕ	СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ - П	32	2314,00
	УКУПНО БРУТО ПОВРШИНА ГЛАВНИ ОБЈЕКАТ					55587,00
ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ	Б2	-	НАДСТРЕШНИЦА ЗА ПАЛЕТЕ	П	7,50	884,00
	Б3	-	ПУТНА СТАНИЦА И СПР РЕЗЕРВОАР	П	4,05 / 6,20	183,00
	Б4	-	ПОРТИРНИЦА	П	3,95	58,00
	Б5	-	НАДСТРЕШНИЦА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД	П	3,42	35,00
	УКУПНО БРУТО ПОВРШИНА ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ					1158,00
УКУПНО БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА У ОБУХВАТУ ХАЛЕ 6					56715,00	

Број	Објекти	Намена објекта и спратност	ВИСИНА (m)	Укупна БРТП (m²)
ПРП1	ПРП "НЕЛТ" 1*	ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКАТ - П	3,80	117,00
ТС	ТС 35/100,4 "НЕЛТ" 1*	ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКАТ - П+П1	4,40	195,00
ПП	НАДСТРЕШНИЦА НА ПАЛЕТНОМ ПЛАУ	ОБЈЕКАТ - П	5,79	305,00
НХЗ	НАДСТРЕШНИЦА КОД ХАЛЕ 3	ОБЈЕКАТ - П	7,00	131,00
ЦП1	ДОПРАВА "ДЕЧИЈЕ ХРАНЕ"	ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ - П	7,50	186,00
УО	УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКАТ	ОБЈЕКАТ - П+1	5,58 / 6,20	688,00
ДП	ДИСКОНТНА ПРОДАВНИЦА	ОБЈЕКАТ - П	2,85	156,00
С1	МАГАЗИН РЕКЛАМНОГ МАТЕРИЈАЛА	ОБЈЕКАТ - П	9,92	2086,00
С2	МАГАЗИН РЕКЛАМНОГ МАТЕРИЈАЛА	ОБЈЕКАТ - П	11,00	3594,00
С3	МАГАЗИН РЕКЛАМНОГ МАТЕРИЈАЛА	ОБЈЕКАТ - П	6,53	146,00
С4	ОДРЖАВАЊЕ	ОБЈЕКАТ - П	6,53	146,00
С5	ПОПОПРИВРЕДНА МЕХАНИЗАЦИЈА	ОБЈЕКАТ - П	9,51	372,00
УКУПНО БРУТО ПОВРШИНА ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА НА КОМПЛЕКСУ				8092,00
УКУПНО БРУТО ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА				64.807,00

- ЛЕГЕНДА:
- Граница УП-а = Граница Комплекса

Граница УП-а ПРАТЕЋИ СADRЖАЈ

Граница ПДР-а

КАТАСТАРСКО СТАЊЕ

5400 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Граница Катастарске Општине

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

КОЛОВОЗ ЈАВНО

ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ У КОМПЛЕКСУ

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ЗАШТИТНИ ПОЈАС ЗЕЛЕНИЛА

ПЛАНИРАНИ ДВОРЕД У ЈАВНОЈ САОБРАЋАЈНОЈ ПОВРШИНИ

ПОСТОЈЕЋЕ ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У КОМПЛЕКСУ

АСФАЛТ

ПРИСУТНЕ ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ - ИЗГРАЂЕНИ ДЕО

ПОСТОЈЕЋИ ТРОТОАР

ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ АСФАЛТ - ПУТНИЧКИ САОБРАЋАЈ

ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ АСФАЛТ - ТРЕЋИТИ САОБРАЋАЈ

ПЛАНИРАНИ ПАРКИНГ - БЕТОН ТРАВА

ПЛАНИРАНИ ТРОТОАР БЕХАТОН

ПРИВРЕМЕНИ ПП ПУТ КОЈИ ПРАТИ ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ ХАЛЕ 6

ПОСТОЈЕЋЕ ИНТЕРНИ ЖЕЛЕЗНИЧКИ КОЛОВЕЗ

ПОСТОЈЕЋИ ПЕШАЧКИ ПРИСТУПИ У КОМПЛЕКС

ПОСТОЈЕЋИ КОПСКИ / ШИНСКИ УЛАЗ У ОБЈЕКТЕ

ПОСТОЈЕЋИ ПЕШАЧКИ УЛАЗИ У ОБЈЕКТЕ

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ ЗА АУТОМОБИЛЕ

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ ЗА ДОСТАВНА ВОЗИЛА

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ ЗА ВАТРОГАСНО ВОЗИЛО

ГЛАВНИ ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ЗА РАДНИКЕ

УЛАЗ У ОБЈЕКТЕ ЗА КАМИОНЕ

УЛАЗ У ОБЈЕКТЕ ЗА ВИЉУШКАРЕ

УЛАЗ У ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ

ПРЕТОВАРНИ ДОКОВИ
- | | | | | | |
|----------------------|---|---|--|--|--|
| | | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУТА" Д.О.О.
11147 Београд, ул. Краљевина Југослава 16, тел. +381115801189 | | | |
| ПРОЈЕКАТ: | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПРОШИРЕЊЕ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ЛДЦ "НЕЛТ" | | | | |
| ИНВЕСТИТОР: | "NELT PROPERTIES" Д.О.О.
Улица Маршала Тита Број 2266, Добановци | | | | |
| НАЗИВ ЛИСТА: | РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВМ ПРИЗЕМЉА | | | | |
| Одговорни урбаниста: | МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх. | | | | |
| Директор: | СТАНИШКА ГАРЧЕВИЋ | | | | |
| Датум: | Размера: | Лист број: | | | |
| јул 2026. | 1:1500 | 03 | | | |



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УП-а = ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА
- ГРАНИЦА УП-а ПРАТЕЋИ САДРЖАЈ
- ГРАНИЦА ПДР-а
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- КОЛОВОЗ ЈАВНО
- ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ У КОМПЛЕКСУ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ЗАШТИТНИ ПОЈАС ЗЕЛЕНИЛА
- ПЛАНИРАНИ ДВОРЕД У ЈАВНОЈ САОБРАЋАЈНОЈ ПОВРШИНИ
- ПОСТОЈЕЋЕ ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У КОМПЛЕКСУ
- ПРИСТУПНЕ ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ - ИЗГРАЂЕНИ ДЕО
- ПОСТОЈЕЋИ ТРОТОАР
- ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПЛАНИРАНИ ПАРКИНГ - БЕТОН ТРАВА
- ПЛАНИРАНИ ТРОТОАР БЕХАТОН
- ПРИВРЕМЕНИ ПП ПУТ КОЈИ ПРАТИ ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ ХАЛЕ 6
- ПОСТОЈЕЋЕ ИНТЕРНИ ЖЕЛЕЗНИЧКИ КОЛОСЕК
- ПОСТОЈЕЋИ ПЕШАЧКИ ПРИСТУПИ У КОМПЛЕКС
- ПОСТОЈЕЋИ КОЛСКИ / ШИНСКИ УЛАЗ У ОБЈЕКТЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ПЕШАЧКИ УЛАЗИ У ОБЈЕКТЕ

САОБРАЋАЈНИ ПРИСТУПИ НА ПП 2-3 И У ОБЈЕКТЕ ХАЛЕ 6

- ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ ЗА АУТОМОБИЛЕ
- ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ ЗА ДОСТАВНА ВОЗИЛА
- ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ ЗА ВАТРОГАСНО ВОЗИЛО
- ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ ЗА ПЕШАКЕ
- ГЛАВНИ ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ЗА РАДНИКЕ
- УЛАЗ У ОБЈЕКТЕ ЗА КАМИОНЕ
- УЛАЗ У ОБЈЕКТЕ ЗА ВИЊИШАРЕ
- УЛАЗ У ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ
- ПРЕТОВАРНИ ДОКОВИ

ЛЕГЕНДА НОВОПЛАНИРАНИХ ИНСТАЛАЦИЈА

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА СА КРОВА
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА СА ПЛАТОА
- САНИТАРНИ ВОДОВОД
- ХИДРАНТСКА МРЕЖА
- СН СЕПАРАТОР НАПНЕ И УЉА
- НАДЗЕМНИ ХИДРАНТ
- В.С. ВОДОМЕРНИ ШАХТ
- РСРК ПУМПНА СТАНИЦА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- СПРИНКЛЕР ИНСТАЛАЦИЈА
- СПРИНКЛЕР ПОДЗЕМНИ ЦЕВОВОД НОРМЕ DN350
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
- 0.4kV КАБЛ
- 10kV КАБЛ
- НДРЕ ЦЕВИ
- КАБЛОВСКИ ШАХТ
- НОВОПРОЈЕКТОВАНИ 10kV КАБЛ - ДИСТРИБУТИВНИ ХНЕ-Ф-А 3x (1x 150) mm², 10 kV
- НОВОПРОЈЕКТОВАНИ 10kV КАБЛ - УПРАВЉАЊА ВЕЗА ТС-ПРП "НЕТЛ 1" ХНЕ-Ф-А 3x (1x 150) mm², 10 kV
- КАБЛОВСКА СПОЈНИЦА
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
- ТКХ ТРАСА n x РЕ/РЕ
- ТК КАБЛОВСКО ОКНО ЗА ТКХ (60 x 60 x 100 cm Dx3xV)
- ПОСТОЈЕЋЕ ТК КАБЛОВСКО ОКНО ЗА ТКХ
- СЛОЈ МРШАВОГ БЕТОНА ИЗНАД ТКХ ЗА ПРОЛАЗ ИСПОД САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ГАСНА ИНСТАЛАЦИЈА
- ГАСОВОДНА МРЕЖА

ЛЕГЕНДА ПОСТОЈЕЋИХ ИНСТАЛАЦИЈА

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

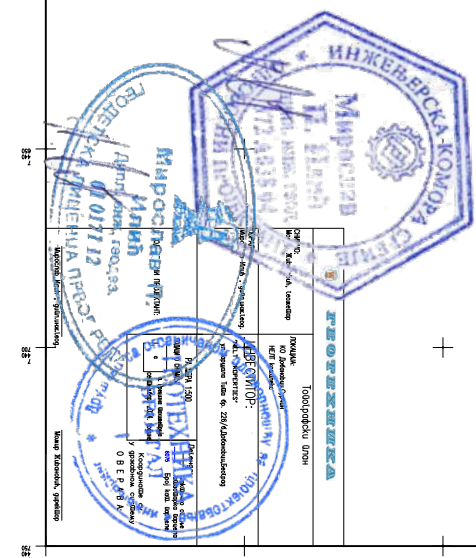
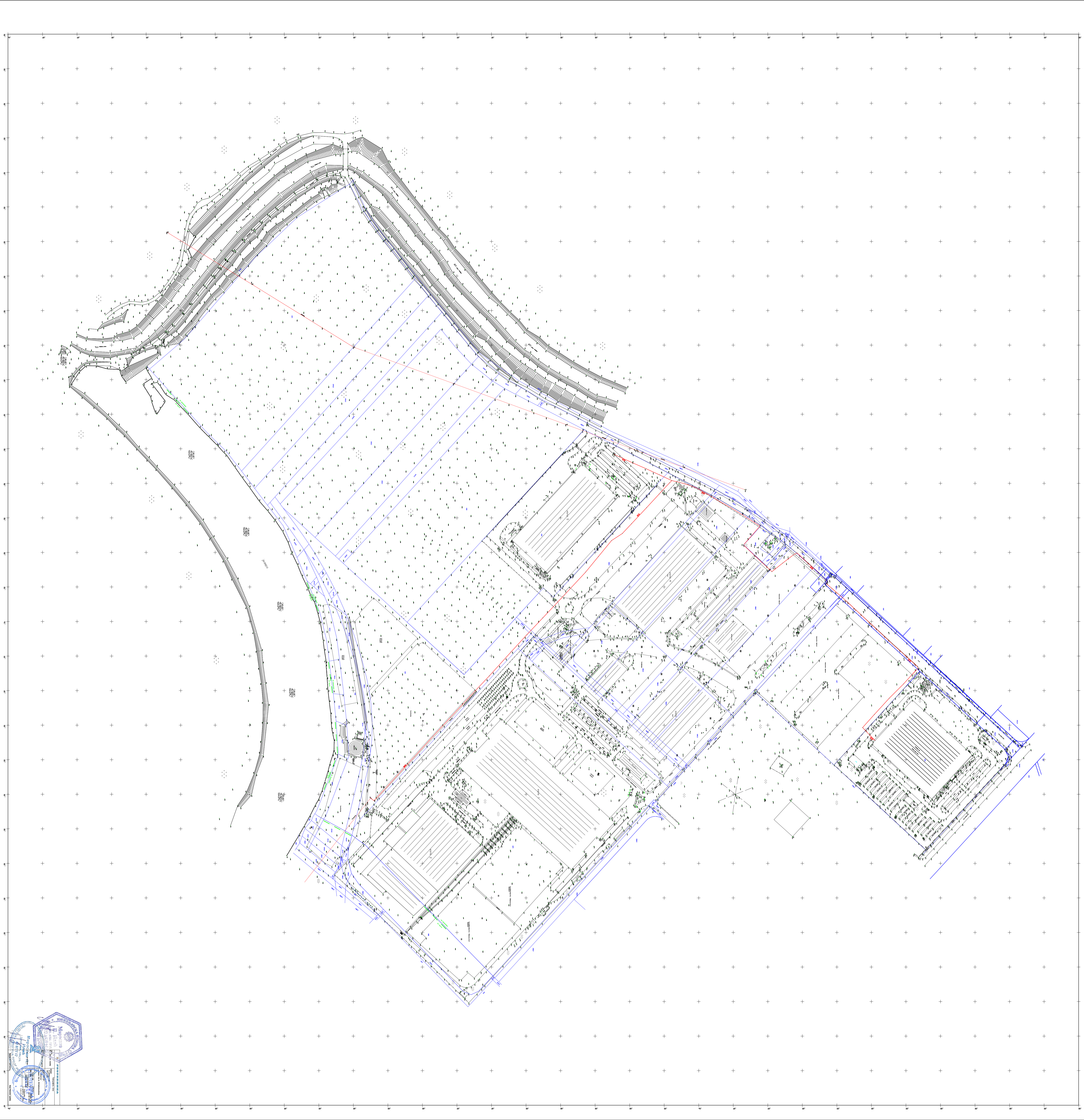
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА СА КРОВА
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА СА ПЛАТОА
- САНИТАРНИ ВОДОВОД
- ХИДРАНТСКА МРЕЖА
- ТЕХНОЛОШКА КАНАЛИЗАЦИЈА
- БУНАРСКА ВОДА
- СПРИНКЛЕР ИНСТАЛАЦИЈА
- СПРИНКЛЕР ПОДЗЕМНИ ЦЕВОВОД
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ДАЛЕКОВОДА 30kV - ПЛАНИРАН ЗА ИЗМЕНИТАЊЕ
- ТОПЛОВОДНЕ И ГАСОВОДНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
- ГАСОВОДНА МРЕЖА
- ТОПЛОВОД

ЛЕГЕНДА - ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

- ПРИКЉУЧАК НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ МРЕЖУ
- ПРИКЉУЧАК НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ
- ПРИКЉУЧАК НА ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ
- ПРИКЉУЧАК НА АТМОСФЕРСКУ КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ
- ПРИКЉУЧАК НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ
- ПРИКЉУЧАК НА ГАСНУ МРЕЖУ

	“ΔΔΔΔ” ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ “АУТА” Д.О.О. 11 147 Београд, ул. Краљевачка Жигана 1а, тел. +381113868189		
ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПРОШИРЕЊЕ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА LDC “NETL”		
ИНВЕСТИТОР:	“NETL PROPERTIES” Д.О.О. Улица Маршала Тита број 2266, Добановци		
НАЗИВ ЛИСТА:	СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА		
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.		
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ		
Датум:	Размера:	Лист број:	
јул 2026.	1:1500	05	

IV ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 11011

e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs

Датум: 7.11.2025.



www.bvk.rs

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

број: А-498/2025

„NELT PROPERTIES“ д.о.о.

Ул. Маршала Тита 2266

11272 Добановци

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Урбанистичког пројекта за израде Урбанистичког пројекта за ПРОШИРЕЊЕ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ЛДЦ “НЕЛТ” на деловима к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим к.п. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 и цела 4372/6 КО Сурчин и цела к.п. бр. 6108 КО Добановци

У вези вашег захтева бр. А-498/2025 од 27.8.2025.године, којим тражите услове водовода за израду: Урбанистичког пројекта за израде Урбанистичког пројекта за ПРОШИРЕЊЕ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ЛДЦ “НЕЛТ” на деловима к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим к.п. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 и цела 4372/6 КО Сурчин и цела к.п. бр. 6108 КО Добановци, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 62/23) и Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде (“Сл. лист града Београда”, бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017, 74/2019 и 4/2022), извештавамо вас о следећем:

За предметну локацију, на ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услови, Р 1:4999), приказана је водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система, и то:

- дистрибутивни цевовод Ø250mm од азбест цементног материјала трасиран са супротне стране Улице маршала Тита
- дистрибутивни цевовод Ø160mm од полиетиленског материјала трасиран са супротне стране Улице Љубице Марић

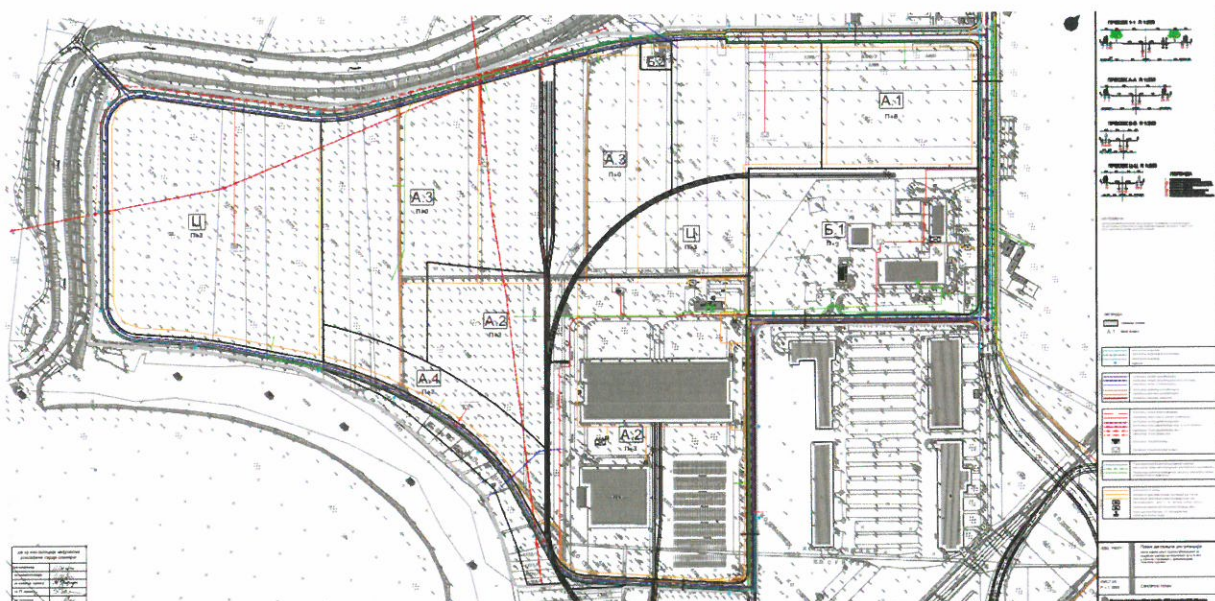
Водоводна мрежа на овом подручју, са kotaма терена око 85mm, припада I висинској зони београдског водоводног система.

Предметна локација је обухваћена планском документацијом:

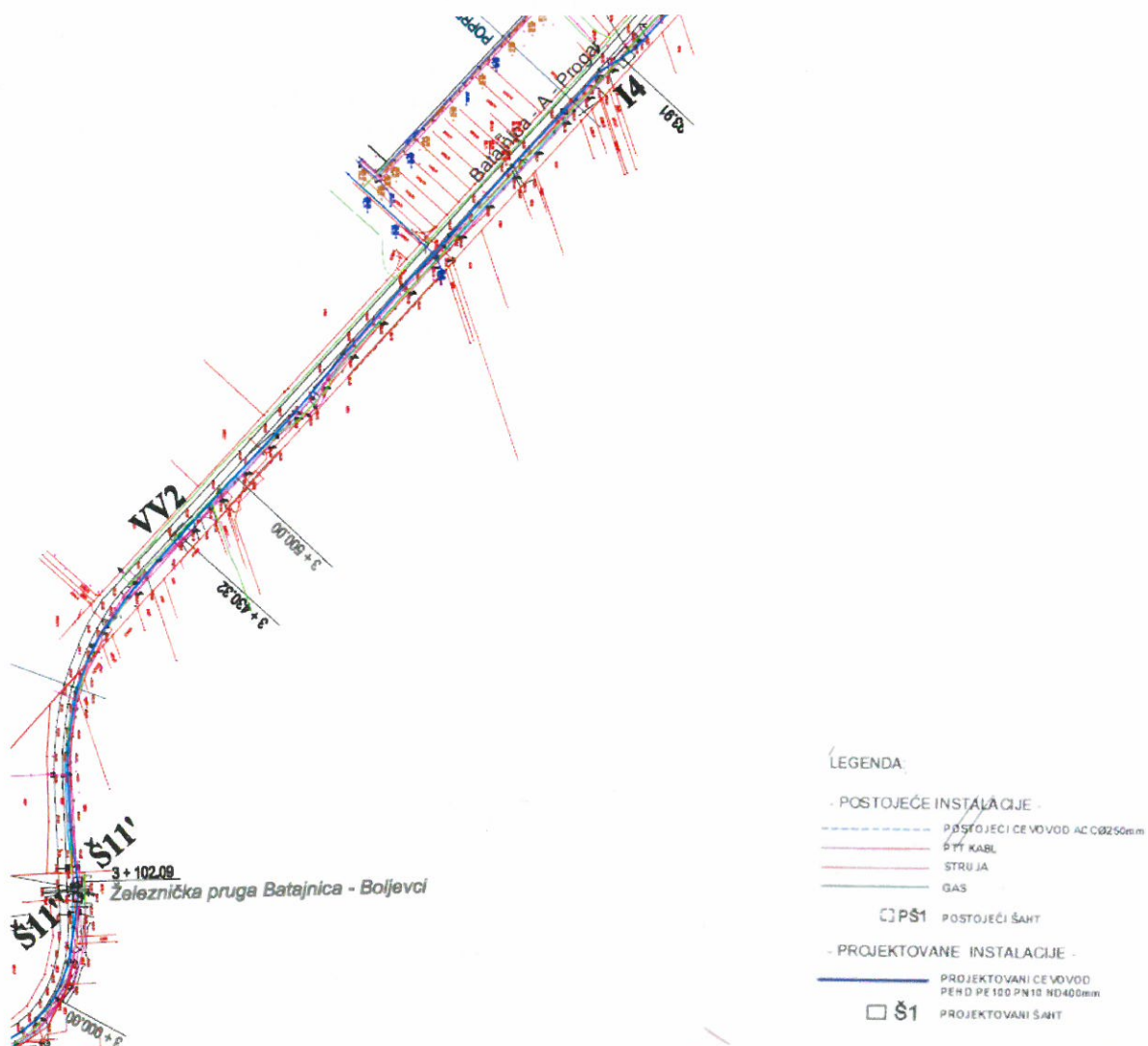
- ПДР дела радне зоне Сурчин – Добановци за подручје између регионалног пута Р 267 и канала Галовица у Добановцима, Општина Сурчин („Сл. лист града Београда“ бр 42/07);
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);
- ПГР система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“ бр. 110/19);
- "Главни пројекат адаптације и санације цевовода Ø250mm од Сучина до Добановаца" (III Д-72).

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



извод из ПДР-а („Сл.лист града Београда“ бр.42/07)



Извод из "Главног пројекта адаптације и санације цевовода Ø250mm од Сучина до Добановаца" (III Д-72)

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Достављено кроз Захтев:

Урбанистичким пројектом планирано је проширење пословног комплекса ЛДЦ “НЕЛТ” на деловима к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4, КО Добановци и целим к.п. бр. к.п.бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 и цела 4372/6 КО Сурчин и цела к.п. бр. 6108 КО Добановци. Укупна површина пословног комплекса ЛДЦ “НЕЛТ” је око 549.785m².

Укупна површина пратећих (додатних) садржаја зона зеленила и рекреације је око 10.197m².

На предметном комплексу су изведене интерне саобраћајнице, паркинг простори и отворени платои који су потребни за исправно функционисање комплекса. Овом пројектном документацијом се све постојеће саобраћајне површине задржавају, неке се проширују и врши се реорганизација паркинг места за путничка и доставна возила у складу са новим потребама. Планирана је изградња нових паркинг простора за путничка и доставна возила.

Идејно решење проширења пословног комплекса обухвата изградњу објеката у којима ће се одвијати процеси складиштења и административни послови и мањим делом производни процеси.

Проширење пословног комплекса предвиђено је фазно и градиће се у складу са потребама инвеститора.

Од постојећих објеката комплекса „ЛДЦ“ Нелт“ изграђено је:

Табела 1: Приказ постојеће изграђености у пословном комплексу „ЛДЦ“ Нелт“

POSTOJEĆE STANJE - IZGRAĐENI OBJEKTI NA KOMPLEKSU - NADZEMNI						
Broj	Objekti	Namena objekta	Bruto površina (m ²)		Ukupna BRGP (m ²)	Broj upotrebne dozvole
			Prizemlje	Spratovi		
1	Hala 1 (P, P+1)	Skladište	19769,00	0.00	20335,00	Upotrebna dozvola za Hala 1 (COM) br. 354-178/83-3 od 21.06.1983. god. Dopunsko rešenje br. 354-178/82 od 03.02.2010. god. Kojim se odobrava korišćenje i upotreba skladišta COM Uverenje br.351-2323/09 od 23.02.2010. Zemun
		Aneks I (P+1)	138,00	145,25		
		Aneks II (P+1)	138,00	145,25		
2	Hala 2 (P, P+G)	Skladište	15962,02	0.00	17760,58	Rešenje o građevinskoj i upotrebnoj dozvoli: br. 351.21-10345/2010 od 08.08.2011. god. pravosnažno od 21.08.2011. god.
		Aneks A (P+3)	1798,56			
3	Perionica, kotlarnica, DEA		405,39		405,39	
4	Upravna zgrada (Po+P+3)		499.00	1540.57	2039.57	
5	Hala 3 (P, P+2)	Administrativni blok	99.83	1645,04	9887.10	Rešenje o upotrebnoj dozvoli: br. 351.30-86-2/2011 od 03.12.2012. Pravosnažno od 21.12.2012. god. Rešenje o izmeni upotrebne dozvole, br. 351.30-86-2/2011 od 20.07.2015. god. Pravosnažno od 04.09.2015.god.
		Skladište	8142.23			
6	Tehnički blok (P, P+1)	Administrativni blok	137,89	245,34	2160,98	
		Servis i održavanje	1777,75			
7	Hala 4 (P, P+1)	Administrativni blok	58,56	984,04	11066.81	Rešenje o upotrebnoj dozvoli: br. 351.30-86-1/2011 od 12.03.2012. pravosnažno od 29.03.2012. god.
		Skladište	9649,57	374,64		
8	Objekat za prečišć. otpadnih voda		107.00		107.00	

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

9	Kotlarnica		120.00		120.00	Rezervoar 249m ² i sprinkler stanica 87m ² . Ukupno 336m ² . Rekonstrukcija rezervoara 2019.god. Rešenje o upotrebnoj dozvoli br.ROP-SRN-1833-ISAWhA-5/2019 od 19.06.2019. god.
10	Rezervoar bunarske vode sa mašinskom salom		336.00		336.00	
	Rezervoar PP vode, rekonstrukcija 2019.god.				391,30	
11	Rezervoar za vodu sa pumpnom stanicom		22.00		22.00	
12	Bunar 1		4.00		4.00	
13	Bunar 2		4.00		4.00	Rešenje o upotrebnoj dozvoli br. 351.30-102/2011 od 17.01.2011. god., pravosnažno od 22.02.2012.
14	MRS NELT, Srbijagas		9.00		9.00	

15	Fabrika dečje hrane	Objekti prateće infrastrukture (PPOV, Sprinkler pumpna stanica I rezervoar, bunari za vodosnabdevanje u funkcija tehnološkog postupka se nalaze na parceli izvan gabarita glavnog objekta. Objekat Portirnica je na ulazu u kompleks. U okviru objekta nalazi se Trafostanica 35/0,4kV.	13465,70		13465,70	Rešenje o upotrebnoj dozvoli br. 351.3-243/2022 od 16.12.2022. god.
16	Trafostanica 10/0,4kV, 2x1000kW, (reg.br.Z-817)		22.00	0.00	22.00	Odobrenje za upotrebu i korišćenje izvedenih radova na rekonstrukciji-povećanju snage TS10/0,4kV (reg.br. Z-817) sa 2x630kW na 2x1000kW i izgrađenu novu TS 10/0,4kV (reg.br. Z-1794) 1x1000kW, sa pripadajućom mrežom 10kV -uklapanje u postojeću mrežu br. 351-4518/2010 od 30.12.2010.god. pravosnažno od 30.12.2010. god.
17	Trafostanica 10/0,4kV, 1x1000kW (reg.br.Z-1794)		15,00	0.00	15,00	
18	Kolska vaga		66,84	0.00	66,84	
19	Benzinska stanica	Tri ukopana rezervoara po 50m ³ i kućica benzinske pumpe	13,00	0.00	13,00	Rešenje br. 351-237/89-III od 20.02.1989. god kojim se odobrava upotreba i korišćenje interne benzinske pumpe

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

20	Industrijski kolosek i kontejnerski terminal		0.00	0.00	0	Rešenje br. 354-74/81-3 od 29.05.1981. god. Kojim se odobrava korišćenje i upotreba ... putnih saobraćajnica i industrijskog koloseka, otvoreno skladište (danas kontejnerski terminal) na objektu I faze skladišta „Metalservis“ u Dobanovcima
21	Prijavnica br.1 - PORTIRNICA		38,00	0.00	38,00	
22	Prijavnica br.2		7,29	0.00	7,29	Objekat kontejnerskog tipa
23	Prijavnica br.3		7,90	0.00	7,90	Objekat kontejnerskog tipa
24	Hala 5 (P, P+G, P+3)		10820,00	6243.00	17063,00	
UKUPNO BRGP POSTOJEĆI OBJEKTI					95011.46	
POSTOJEĆE STANJE - IZGRAĐENI OBJEKTI NA KOMPLEKSU - PODZEMNI						
1	Bunar N1		0.00		0.00	Pumpno postrojenje u ukopanom šahtu
2	Ukopan rezervoar kod Upravne zgrade 50 m3					Koristi se za alternativno snabdevanje kotlarnice kod H4

Идејно решење проширења пословног комплекса обухвата изградњу објеката у којима ће се одвијати процеси складиштења и административни послови и мањим делом производни процеси. Проширење пословног комплекса предвиђено је фазно и градиће се у складу са потребама инвеститора. На комплексу је планирана изградња следећих објеката:

Планирана нова изградња у комплексу:

А. Објекти у обухвату Хале 6:

1. Објекат Б1 (Б1.2, Б1.3, Б1.4) - Изградња Хале 6 са високорегалним складиштем.
2. Објекат Б2 – Надстрешница за палате
3. Објекат Б3 – Пумпна станица са резервоаром за спринклер
4. Објекат Б4 – Портирница
5. Објекат Б5 – Надстрешница за комунални отпад

Изградња објекта Хале 6 планирана је у више фаза:

- Фаза 1 – објекат Б1 – Хала 6 са пратећим објектима потребним за њено исправно функционисање
- Фаза 2 - објекат Б1.2 – Високорегално складиште
- Фаза 3 - објекат Б1.3 - Високорегално складиште
- Фаза 4 - објекат Б1.4 - Високорегално складиште

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Табела2: Хала 6 са помоћним објектима – приказ планиране БРГП и висине објеката

	NAZIV OBJEKTA			NAMENA OBJEKTA	POVRŠINA bruto			UKUPNO BRUTO	VISINA (m)	SPR
OBUHVAT HALE 6					prizemlje	galerija	sprat			
	GLAVNI OBJEKAT	B1	skladište – HALA 6	skladišni objekat	40,605.00	493.00	4,337.00	45,435.00	16,0	P, P+G+1, P+1
		B1.2	visokoregalno skladište	skladišni objekat	5,418.00		0.00	5,418.00	32,0	P
		B1.3	visokoregalno skladište	skladišni objekat	2,390.00		0.00	2,390.00	32,0	P
		B1.4	visokoregalno skladište	skladišni objekat	2,314.00		0.00	2,314.00	32,0	P
		ukupno glavni objekat				50.727,00	493,00	4.337,00	55.557,00	
	POMOĆNI OBJEKTI	B2	Nadstrešnica za palete	pomoćni objekat	883,70			883,70	7,50	P
		B3	Pumpna stanica i SPR rezervoar	pomoćni objekat	183,00			183,00	4,05 (8,20)	P
		B4	Portirnica	pomoćni objekat	56,00			56,00	3,95	P
		B5	Nadstrešnica za komunalni otpad	pomoćni objekat	34,60			34,60	3,42	P
ukupno pomoćni objekti				1.157,30			1.157,30			
UKUPNO OBJEKTI U OBUHVATU HALE 6					51.884,30	496,00	4.337,00	56.714,30		

Б. Остали објекти планирани на комплексу:

6. Прикључно разводно постројење 10 (35) кВ “Нелт 1”
7. ТС 35/10 “Нелт 1”
8. Надстрешница на палетном плацу
9. Надстрешница код Хале 3
10. Доградња “Фабрике дечје хране”
11. Угоститељски објекат
12. Дисконтна продавница
13. Шатор С1 – магацин рекламног материјала
14. Шатор С2 – магацин рекламног материјала
15. Шатор С3 – репарација палета
16. Шатор С4 – одржавање
17. Шатор С5 - пољопривредна механизација
18. Шатор С6 – магацин

Табела3: Планирани остали објекти са приказом БРГП и висином.

	NAZIV OBJEKTA			POVRŠINA bruto		UKUPNO BRUTO	VISINA (m)	SPR
				prizemlje	sprat			
ОСТАЛИ ОБЈЕКТИ ПЛАНИРАНИ НА КОМПЛЕКСУ	PRP	PRP "Nelt 1"	infrastrukturni objekat	117.00	0.00	117.00	4,15	P
	TS	TS 35/10 „Nelt 1“	infrastrukturni objekat	194.44	0.00	194.44	5,98	P
	PP	Nadstrešnica na paletnom placu	помоћни објекат	304.50	0.00	304.50	5,79	P
	NH3	Nadstrešnica kod Hale 3	помоћни објекат	130.80	0.00	130.80	7,00	P
	CIP	Dogradnja "Fabrike dečje hrane"	proizvodni objekat	198.00	0.00	198.00	7,50	P
	UO	Ugostiteljski objekat	помоћни објекат	454.44	232.83	687.27	5,58 (6,20)	P
	DP	Diskontna prodavnica	помоћни објекат	155.84	0.00	155.84	2,65	P
	S1	Šator - magacin reklamnog materijala	помоћни објекат	2,086.00	0.00	2,086.00	9,92	P

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

20	Industrijski kolosek i kontejnerski terminal		0.00	0.00	0	Rešenje br. 354-74/81-3 od 29.05.1981. god. Kojim se odobrava korišćenje i upotreba ... putnih saobraćajnica i industrijskog koloseka, otvoreno skladište (danas kontejnerski terminal) na objektu I faze skladišta „Metalservis“ u Dobanovcima
21	Prijavnica br.1 - PORTIRNICA		38,00	0.00	38,00	
22	Prijavnica br.2		7,29	0.00	7,29	Objekat kontejnerskog tipa
23	Prijavnica br.3		7,90	0.00	7,90	Objekat kontejnerskog tipa
24	Hala 5 (P, P+G, P+3)		10820,00	6243.00	17063,00	
UKUPNO BRGP POSTOJEĆI OBJEKTI					95011.46	
POSTOJEĆE STANJE - IZGRAĐENI OBJEKTI NA KOMPLEKSU - PODZEMNI						
1	Bunar N1		0.00		0.00	Pumpno postrojenje u ukopanom šahtu
2	Ukopan rezervoar kod Upravne zgrade 50 m3					Koristi se za alternativno snabdevanje kotlarnice kod H4

Идејно решење проширења пословног комплекса обухвата изградњу објеката у којима ће се одвијати процеси складиштења и административни послови и мањим делом производни процеси. Проширење пословног комплекса предвиђено је фазно и градиће се у складу са потребама инвеститора. На комплексу је планирана изградња следећих објеката:

Планирана нова изградња у комплексу:

А. Објекти у обухвату Хале 6:

1. Објекат Б1 (Б1.2, Б1.3, Б1.4) - Изградња Хале 6 са високорегалним складиштем.
2. Објекат Б2 – Надстрешница за палате
3. Објекат Б3 – Пумпна станица са резервоаром за спринклер
4. Објекат Б4 – Портирница
5. Објекат Б5 – Надстрешница за комунални отпад

Изградња објекта Хале 6 планирана је у више фаза:

- Фаза 1 – објекат Б1 – Хала 6 са пратећим објектима потребним за њено исправно функционисање
- Фаза 2 - објекат Б1.2 – Високорегално складиште
- Фаза 3 - објекат Б1.3 - Високорегално складиште
- Фаза 4 - објекат Б1.4 - Високорегално складиште

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

S2	Šator - magacin reklamnog materijala	pomoćni objekat	3,564.00	0.00	3,564.00	11,00	P
S3	Šator - reparacija paleta	pomoćni objekat	146.00	0.00	146.00	6,53	P
S4	Šator - održavanje	pomoćni objekat	146.00	0.00	146.00	6,53	P
S5	Šator - poljoprivredna mehanizacija	pomoćni objekat	372.00	0.00	372.00	9,51	P
S6	Šator - magacin	pomoćni objekat	153.00	0.00	153.00	4,67	P
UKUPNO OSTALI OBJEKTI PLANIRANI NA KOMPLEKSU			8.022,02	232,83	8254,85		

Укупно БРГП новопланирано:

Укупна БРГП површина, СВИ ОБЈЕКТИ ОБУХВАТ ХАЛЕ 6

56.714,30m²

Укупна БРГП површина, ОСТАЛИ ОБЈЕКТИ НА КОМПЛЕКСУ

8.254,85m²

ПОСТОЈЕЋЕ + НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ:

Површина комплекса.....549.785,00m²

Бруто површина приземља..... 143.595,15 m²

Бруто развијена грађевинска површина..... 160.371,91 m²

Површина под саобраћајницама..... 179.139,45 m²

Површина под зеленилом..... 223.047,04 m²

приказ података који су потребни за издавање Услова :

- прикључење планираних садржаја на постојећу интерну водоводну мрежу у комплексу
- постојећи прикључак за пословни комплекс се задржава

Опис постојеће водоводне мреже у комплексу:

У оквиру предметног комплекса постављена је интерна мрежа мин пречника Ø100mm формирана у прстенастој структури, и повезана је на постојећу градску мрежу преко водомера смештених водомерним шахтовима придржавајући се постојећих стандарда и услова ЈКП Београдски водовод и канализација.

Вода из градског система за водоснабдевање се користи искључиво за санитарне потребе. За потребе гашења пожара у комплексу користи се бунарска вода (хидрантска мрежа и спринклер инсталација)

Додатне потребе за техничком водом решене су преко интерних бунара и резервоара.

Табела 4: Приказ постојећих капацитета за санитарну и ПП воду

Водоводна мрежа:	
Санитарна вода (кратак опис)	Објекти су прикључени на постојећу интерну санитарну мрежу водовода унутар комплекса, прикључком на једном месту.
капацитет за санитарну воду:	3 l/s
Хидрантска мрежа (кратак опис)	Објекти су прикључени на постојећу интерну хидрантску мрежу унутар комплекса.
капацитет за хидрантску мрежу:	30 l/s
Спринклер систем (кратак опис)	Спринклер се напаја из резервоара пуне запремине у оквиру комплекса.
капацитет за спринклер мрежу:	Запремина резервоара сса 510 m ³

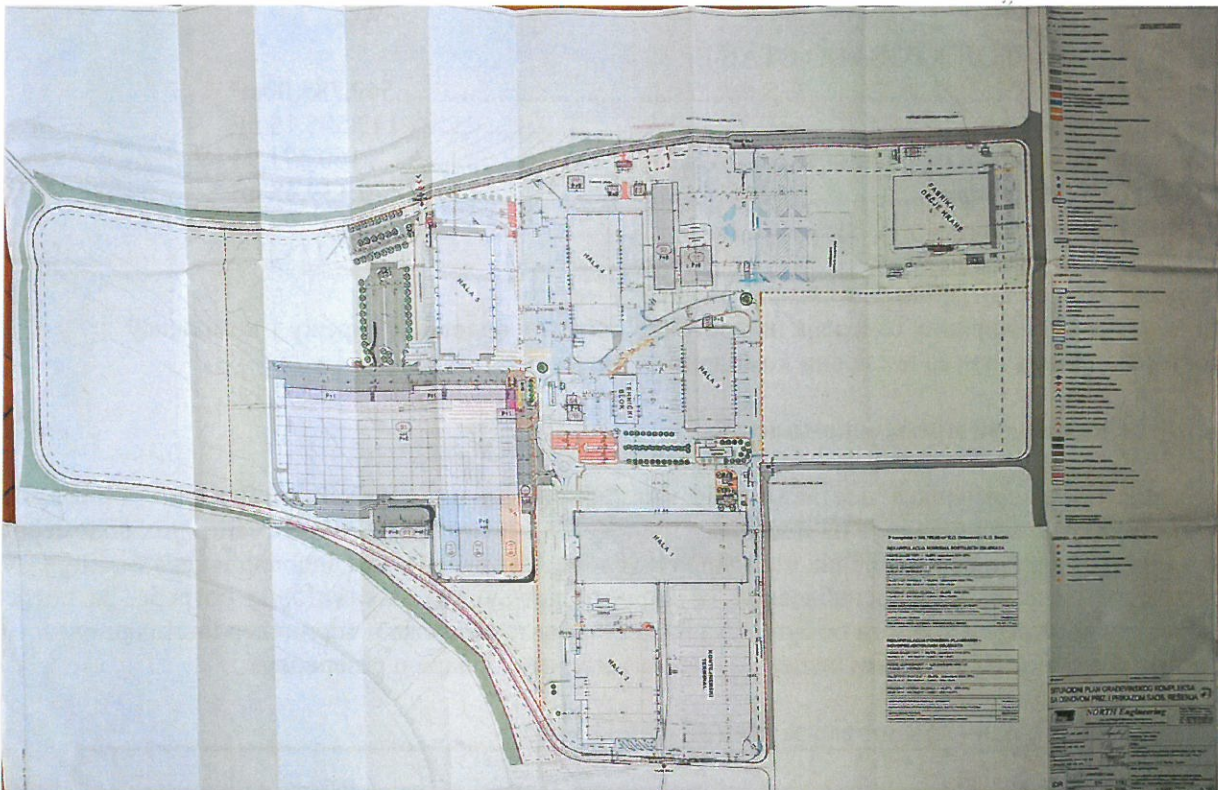
Планира се вишенаменско коришћење подземних вода за потребе грејања и хлађења објеката, и обезбеђење ПП воде (хидрантска мрежа и ПП инсталације) и изградња нових бунара који ће својим капацитетом задовољити будуће потребе.

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

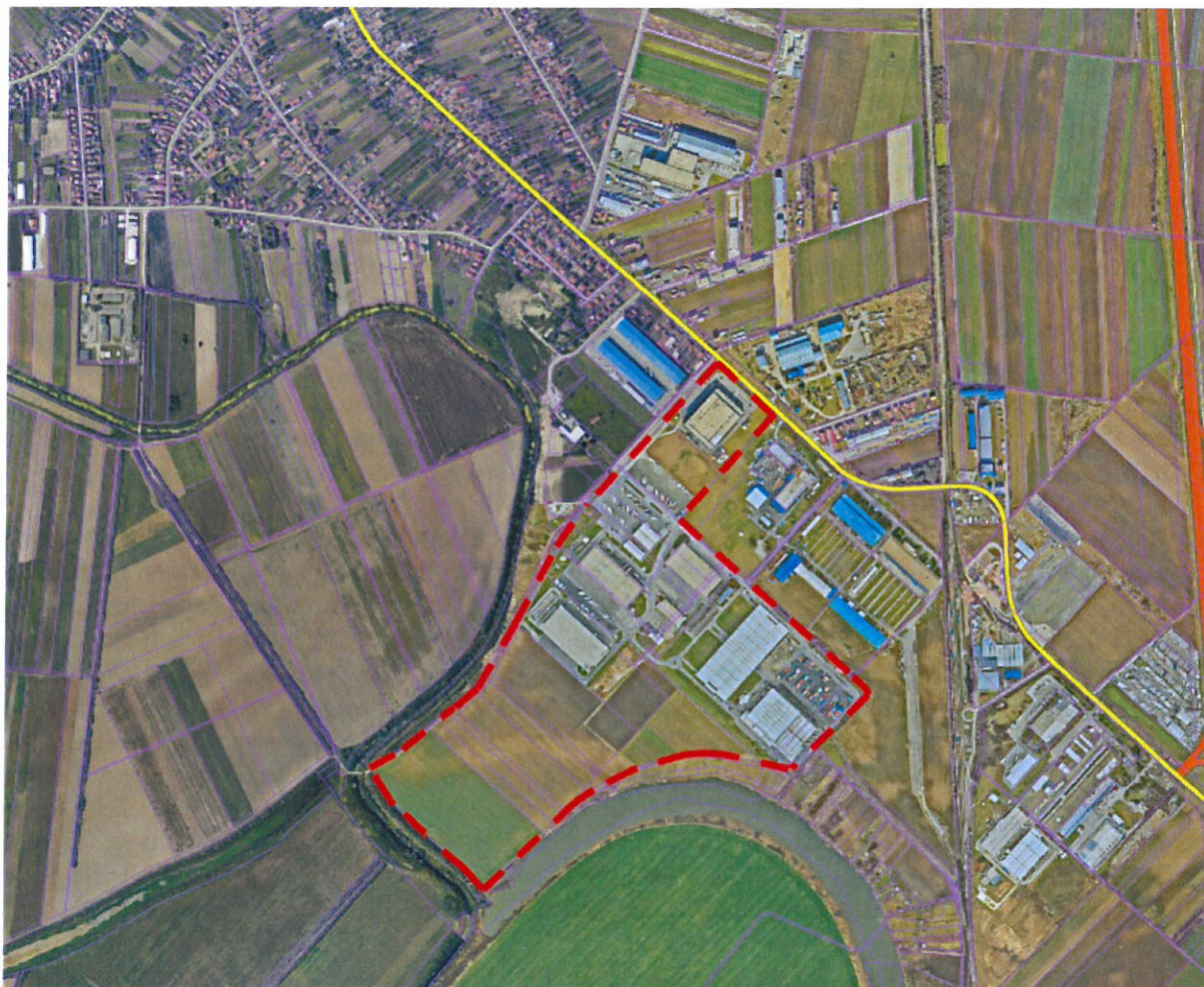
Табела 5: Приказ потребних капацитета за санитарну и ПП воду

Водоводна мрежа:	
Санитарна вода (кратак опис)	Објекат се прикључује на постојећу интерну санитарну мрежу водовода унутар комплекса, прикључком на једном месту.
капацитет за санитарну воду:	3 l/s
Хидрантска мрежа (кратак опис)	Објекат се прикључује на постојећу интерну хидрантску мрежу унутар комплекса на једном месту цевоводом DN 200, уз реконструкцију постојеће пумпе.
капацитет за хидрантску мрежу:	35 l/s
Спринклер систем (кратак опис)	Спринклер се напаја из новопланираног резервоара
капацитет за спринклер мрежу:	Запремина резервоара сса 635 m ³



Извод из УП, ситуациони план грађ. комплекса са основом приземља и приказом саобраћајног решења

ЗА 13200000 010/08



ДКП

У електронској бази Сектора продаје и наплате ЈКП "БВК", у Улици маршала Тита бр.226Б евидентиран је прикључак Ø100mm и водомер димензија Ø40mm, бр. регистра 164252, бр. водомера 2219778, чији је носилац Nelt Properties doo а на адреси Ул. маршала Тита бр.206 евидентиран је прикључак Ø100mm и водомер димензија Ø40mm, бр. регистра 189912, бр водомера 3863499, чији је носилац „Фабрика децје хране“. Спој је из 2010. године, водомери су у заједничком шахту.

Урбанистички пројекат ради у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, планском документацијом, потребама објекта и пп прописима и фазном изградњом, водећи рачуна да хидротехничко решење буде јединствено.

Урбанистичким пројектом за проширење пословног комплекса ЛДЦ "НЕЛТ" синхрон планом инсталација приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом, приказати постојећи и планирани начин снабдевања водом, при чему првенствено предвидети коришћење постојећег прикључка на уличну водоводну мрежу уколико у функционалном и хидрауличком смислу задовољава и ако је изведен у складу са стандардима, прописима и пп прописима, што треба образложити хидрауличким прорачуном и приказати пројектом. У том случају, пројектом образложити јединствено хидротехничко решење комплекса.

До изградње пројектованог цевовода пречника Ø400mm, предвиђене "Главним пројектом адаптације и санације цевовода Ø250mm од Сучина до Добановаца"(III Д-72), према мишљењу Службе развоја, ЈКП БВК може да гарантује снабдевање искључиво само водом за санитарне потребе. За против пожарне и технолошке воде обезбедити независно снабдевање водом (алтернативно, бунар..).

За коришћење локације и даље поштовати раније издате услове са аспекта санитарне заштите изворишта. Напомињемо да ЈКП БВК гарантује санитарну исправност воде само до прикључка и водомера-због поузданости са аспекта санитарне заштите, односно санитарно-технолошког аспекта хлорисања воде у

ЗА 13200000 010/08

сопственом резервоару и избора опреме, за усаглашавање Пројекта и коришћења будућег објекта са законском регулативом, треба да се обратите надлежној установи, која ће објекат резервоара уврстити у систем сталне контроле са унапред утврђеном динамиком.

Пројектом приказати постојећи начин снабдевања водом и утврдити/проверити пречник прикључка у сарадњи са Сектором дистрибуције воде. Уколико постојећи прикључак не задовољава потребе постојећих и планираних објеката, предвидети реконструкцију прикључка или нов прикључак и уколико је потребно нов водомер већих димензија за потребе санитарне потрошње уз евентуалну реконструкцију водомерног шахта (у коме су тренутно два постојећа водомера Ø40mm за санитарну потрошњу). Потребан прикључак и евентуално нов водомер, димензионисати на основу хидрауличног прорачуна за укупно хидраулично оптерећење (постојеће и новопланирано оптерећење), што рационалније према потребама планираних садржаја на комплексу.

Са постојеће водоводне мреже ПЕØ160mm у Улици Љубице Марић може да се оствари прикључак максималних димензија Ø100mm (и водомер Ø80mm). Максимални пречник прикључка са постојеће мреже АЦØ250mm из Улице маршала Тита је Ø150mm (и водомер Ø100mm).

У супротном, за покретање иницијативе за извођење и пројектоване нове водоводне мреже, у складу са планском и пројектном документацијом, можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП. Реализација прикључака на нову мрежу ће бити могућа када се канализациона мрежа пројектује, изведе и Пројекат изведеног стања достави ЈКП "Београдски водовод и канализација". Усаглашавање динамике пројектовања и изградње објекта и пројектовања и изградње нове мреже остаје у обавези инвеститора. Пројектом приказати постојећи и планирани начин снабдевања водом, предвидети нов прикључак димензионисан што рационалније, у складу са потребама и пп прописима. За различите категорије потрошача предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере-санитарана и хидрантска, при чему ради заштите градског система водовода, мреже морају да буду физички раздвојене. Постојећи начин снабдевања напустити, све у сарадњи са ЈКП "БВК" и то приказати пројектом. Инвеститор саобраћајне и комуналне инфраструктуре на територији града Београда је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Пројектом предвидети прикључење нових инсталација водовода дограђеног и реконструисаног простора на постојеће интерне инсталације санитарне мреже, на постојеће интерне инсталације, такође приказати хидротехничко решење пп инсталације.

У пројекту унутрашњих инсталација водовода приказати усаглашавање постојећег и новопроектваног стања, комплетне инсталације водовода (постојеће и новопроектване, санитарне и хидрантске инсталације) и прикључак до уличне водоводне мреже.

За смештај водомера, преваходно предвидети водомерна окна, до на 1,5m од линије регулације улица у парцели, Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа, рампе и места за паркирање. Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, за смештај водомера одредити техничку просторију на нивоу испод етаже приземља (с тим да прикључак буде без хоризонталних и вертикалних ломова). Урбанистичким пројектом показати да је обезбеђен несметан приступ за одржавање.

Предвидети прописно блиндирање постојећег прикључка, уколико се укида, у сарадњи са ЈКП БВК. Инсталације из главних водомера на прикључку су део унутрашњих, интерних инсталација водовода објекта и нису део одржавања ЈКП БВК.

Услови се издају на захтев инвеститора "NELT PROPERTIES" д.о.о. Ул.маршала Тита 2266,11272 Добановци, са достављеним техничким описом, ситуацијом у размери Р=1:200 Информацијом о локацији број 353-018-649/2025 од 19.08.2025.године, решења о издавању водне дозволе број 4705/3 од 09.08.2024.године (упис водних дозвола 496 од 09.08.2024.године).

У предходној сарадњи издати су услови водовода за израду локацијских услова за потребе :

- изградње саобраћајнице, Улица нова 2-3, од km 0+382 до km 0+796.18, на катастарским парцелама 5388/1, 5387/5, 5386/4, 5385/5, 5385/7, 5384/7, 5384/5, 5384/8, 5383/5, 5383/7, 5509/3, 5383/6 и 5382/4 и деловима катастарских парцела бр. 5381/2 и 5380/2, све КО Добановци, у Београду, бр. ROP-SRN-6982-LOC-2/2018, В-610/2019 од 5.7.2019 године и

ЗА 13200000 010/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

- потребе изградње фабрике дечије хране у улици Маршала Тита бб, на катастарској парцели број 5400, КО Добановци, у Београду, бр. ROP-BGDU-4979-LOCH-2/2016, **Ф-1520/2016** од 20.7.2016. године.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

По усвајању урбанистичког пројекта можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат, у оквиру обједињене процедуре, при чему је уз Идејно решење потребно доставити извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

Прилог и напомена:

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, ГИС, Р 1:4999,
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације,
- **подаци за дефинисање услова водовода**—текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове у оквиру обједињене процедуре, преузети са сајта ЈКПБВК: www.bvk.rs

обрађивач :

Жељка Красић

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ


Милица Радовановић, дипл.инж.граф.

ЗА 13200000 010/08



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
е-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: 07.10.2025.



www.bvk.rs

Служба техничке документације
Кнеза Милоша 27, 11000 Београд
Тел: 2065 018
Факс: 3612 896
е-mail: std@bvk.rs

Д-316/2025

"NELT PROPERTIES" д.о.о
Ул.Маршала Тита бр.2266
11272 Добановци -Београд

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ “НЕЛТ” на деловима кп.бр. 5374,5375/2,5375/3,5375/4 КО. Добановци и целим деловима кп.број 5365/3,5365/4,5366/5,5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2,5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2,5385/3,5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3,5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2,5400,5505/1,5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106,6107,6075,6077 КО. Добановци и 5080 КО.Сурчин са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови кп. Број 4369/3,4370/5, 4371/5 КО.Сурчин и целим кп. Број 6108,4372/6 КО.Сурчин у Београду.

У вези Вашег захтева заведеног у Служби техничке документације под бројем Д-316/2025. год. од 27.08.2025. године, којим тражите услове канализације за потребе израде Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ “НЕЛТ” на деловима кп.бр. 5374,5375/2,5375/3,5375/4 КО. Добановци и целим деловима кп.број 5365/3,5365/4,5366/5,5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2,5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2,5385/3,5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3,5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2,5400,5505/1,5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106,6107,6075,6077 КО. Добановци и 5080 КО.Сурчин са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови кп. Број 4369/3,4370/5, 4371/5 КО.Сурчин и целим кп. Број 6108,4372/6 КО.Сурчин у Београду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/1831/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 и 62/23) и Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда (“Сл. лист града Београда”, бр. 6/2010, 29/2014, 29/2015, 19/2017, 85/2019 и 120/2021), обавештавамо вас следеће:

Постојећа канализација:

Предметна локација гравитира ка Батајничком канализационом систему, у оквиру кога је канализациона мрежа предвиђна по сепарационом систему. Главни реципијент кишних вода је канал Галовица, док се фекалне воде оријентишу према планираном колектору за употребљене воде сремских насеља на деоници Сурчин-Добановци и даље (преко система црпних станица), у правцу насеља Угриновци, насеља Батајница до планираног постројења за прераду отпадних вода „Батајница” (ППОВ) и након третмана упуштају у Дунав.

Тренутно на овом простору **није** заснован градски канализациони систем. На терену је изграђена интерна канализациона мрежа која локално прикупља отпадне воде и упушта их у канал Галовица.

Мрежа која се налази унутар комплекса “ЛДЦ Нелт” је интерног карактера и за њу немамо податке.

За предметну локацију на снази су плански и пројектни документи:

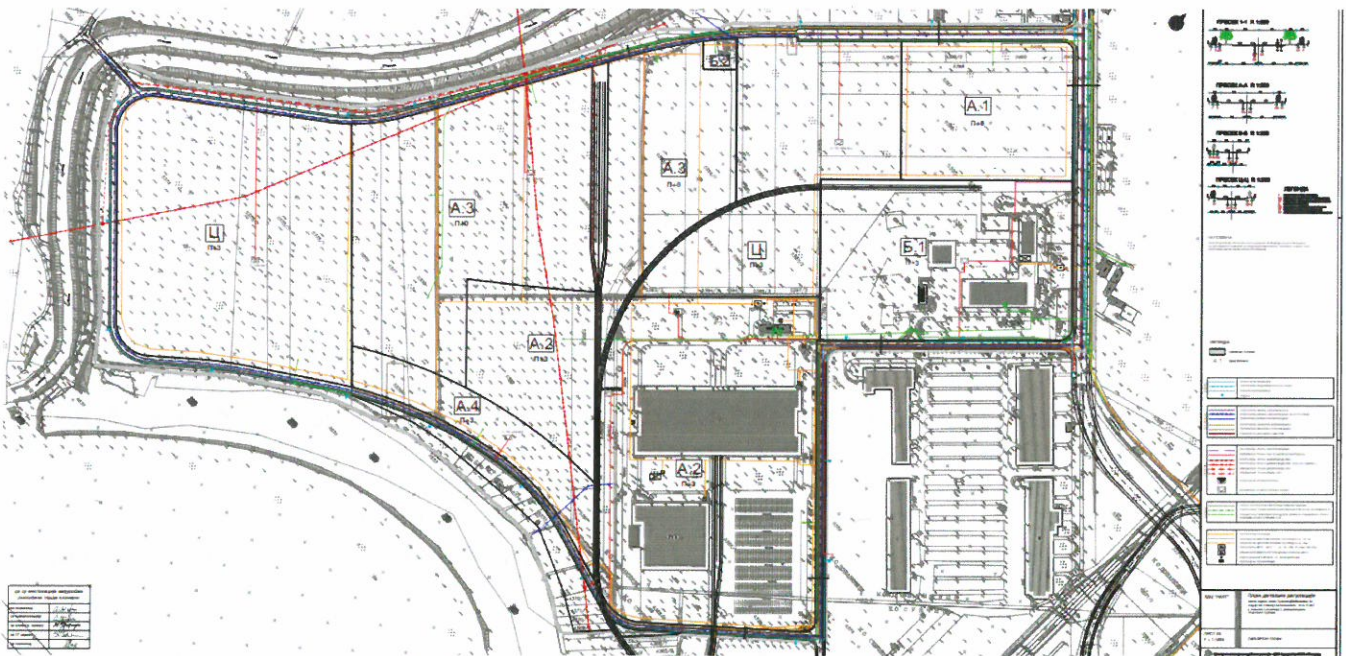
- ПДР дела радне зоне Сурчин – Добановци за подручје између регионалног пута Р 267 и канала Галовица у Добановцима, Општина Сурчин („Сл. лист града Београда“ бр 42/07),
- Идејним решењем кишне канализације – Улица Нова 2-2 у Добановцима, на к.п. 5505/8, 5387/4,5388/4, 5402/1, 5508/2, 5412/15, 5402/5 и 5401/2 све КО Добановци, архивирано у СТД под бр. 2422 (усвојено у ЈКП БВК под бр. МК 1/17, од 13.3.2017.године), којим је обухваћен и

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

саобраћајни прикључак и којим је предвиђена фазна реализација канализације. Будућа канализација, према 2. фази реализације канализације, биће део градског система канализације и део одржавања ЈКП БВК. Планирани кишни канал у Улици Нова 2-2, усвојеног пречника Ø800mm је димензионисан на основу Плана и припадајућег сливног подручја, тако да је део коначног хидротехничког решења за евакуацију атмосферских вода.

- Идејном пројекту канализационе мреже за употребљене воде под ниским притиском за насеље Добановци и привредну зону Добановци – Сурчин (наш број 2273)
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе –град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист град Београда“ број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)
- ПГР система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“ бр. 110/19)



извод из ПДР-а („Сл.лист града Београда“ бр.42/07)

Достављено кроз Захтев:

Укупна површина пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ је око **549.785 м²**.

Укупна површина пратећих (додатних) садржаја зона зеленила и рекреације је око **10.197м²**.

На предметном комплексу су изведене интерне саобраћајнице, паркинг простори и отворени платои који су потребни за исправно функционисање комплекса. Овом пројектном документацијом се све постојеће саобраћајне површине задржавају, неке се проширују и врши се реорганизација паркинг места за путничка и доставна возила у складу са новим потребама. Планирана је изградња нових паркинг простора за путничка и доставна возила.

Идејно решење проширења пословног комплекса обухвата изградњу објеката у којима ће се одвијати процеси складиштења и административни послови и мањим делом производни процеси.

Проширење пословног комплекса предвиђено је фазно и градиће се у складу са потребама инвеститора.

Од постојећих објеката комплекса „ЛДЦ“ Нелт“ изграђено је:

POSTOJEĆE STANJE - IZGRAĐENI OBJEKTI NA KOMPLEKSU - NADZEMNI

Broj	Objekti	Namena objekta	Bruto površina (m²)		Ukupna BRGP (m²)	Broj upotrebne dozvole
			Prizemlje	Spratovi		

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

1	Hala 1 (P, P+1)	Skladište	19769,00	0.00	20335,00	Upotrebna dozvola za Hala 1 (COM) br. 354-178/83-3 od 21.06.1983.god. Dopunsko rešenje br. 354-178/82 od 03.02.2010. god. Kojim se odobrava korišćenje i upotreba skladišta COM Uverenje br.351-2323/09 od 23.02.2010. Zemun
		Aneks I (P+1)	138,00	145,25		
		Aneks II (P+1)	138,00	145,25		
2	Hala 2 (P, P+G)	Skladište	15962,02	0.00	17760,58	Rešenje o građevinskoj i upotrebnoj dozvoli: br. 351.21-10345/2010 od 08.08.2011. god. pravosnažno od 21.08.2011. god.
		Aneks A (P+3)	1798,56			
3	Perionica, kotlarnica, DEA		405,39		405,39	
4	Upravna zgrada (Po+P+3)		499.00	1540.57	2039.57	
5	Hala 3 (P, P+2)	Administrativni blok	99.83	1645,04	9887.10	Rešenje o upotrebnoj dozvoli: br. 351.30-86-2/2011 od 03.12.2012. Pravosnažno od 21.12.2012. god. Rešenje o izmeni upotrebne dozvole, br. 351.30-86-2/2011 od 20.07.2015. god. Pravosnažno od 04.09.2015.god.
		Skladište	8142.23			
6	Tehnički blok (P, P+1)	Administrativni blok	137,89	245,34	2160,98	
		Servis i održavanje	1777,75			
7	Hala 4 (P, P+1)	Administrativni blok	58,56	984,04	11066.81	
		Skladište	9649,57	374,64		
8	Objekat za prečišć. otpadnih voda		107.00		107.00	Rešenje o upotrebnoj dozvoli: br. 351.30-86-1/2011 od 12.03.2012. pravosnažno od 29.03.2012. god.
9	Kotlarnica		120.00		120.00	Rezerovaoir 249m ² i sprinkler stanica 87m ² . Ukupno 336m ² . Rekonstrukcija rezervoara 2019.god.
10	Rezerovaoir bunarske vode sa mašinskom salom		336.00		336.00	
	Rezerovaoir PP vode, rekonstrukcija 2019.god.				391,30	Rešenje o upotrebnoj dozvoli br.ROP-SRN-1833-ISAWhA-5/2019 od 19.06.2019. god.
11	Rezerovaoir za vodu sa pumpnom stanicom		22.00		22.00	
12	Bunar 1		4.00		4.00	
13	Bunar 2		4.00		4.00	
14	MRS NELT, Srbijagas		9.00		9.00	Rešenje o upotrebnoj dozvoli br. 351.30-102/2011 od 17.01.2011. god., pravosnažno od 22.02.2012.

3A 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

15	Fabrika dečje hrane	Objekti prateće infrastrukture (PPOV, Sprinkler pumpna stanica I rezervoar, bunari za vodosnabdevanje u funkcija tehnološkog postupka se nalaze na parceli izvan gabarita glavnog objekta. Objekat Portirnica je na ulazu u kompleks. U okviru objekta nalazi se Trafostanica 35/0,4kV.	13465,70		13465,70	Rešenje o upotrebnoj dozvoli br. 351.3-243/2022 od 16.12.2022. god.
16	Trafostanica 10/0,4kV, 2x1000kW, (reg.br.Z-817)		22,00	0,00	22,00	Odobrenje za upotrebu i korišćenje izvedenih radova na rekonstrukciji-povećanju snage TS10/0,4kV (reg.br. Z-817) sa 2x630kW na 2x1000kW i izgrađenu novu TS 10/0,4kV (reg.br. Z-1794) 1x1000kW, sa pripadajućom mrežom 10kV -uklapanje u postojeću mrežu br. 351-4518/2010 od 30.12.2010.god. pravosnažno od 30.12.2010. god.
17	Trafostanica 10/0,4kV, 1x1000kW (reg.br.Z-1794)		15,00	0,00	15,00	
18	Kolska vaga		66,84	0,00	66,84	
19	Benzinska stanica	Tri ukopana rezervoara po 50m3 i kućica benzinske pumpe	13,00	0,00	13,00	Rešenje br. 351-237/89-III od 20.02.1989. god kojim se odobrava upotreba i korišćenje interne benzinske pumpe
20	Industrijski kolosek i kontejnerski terminal		0,00	0,00	0	Rešenje br. 354-74/81-3 od 29.05.1981. god. Kojim se odobrava korišćenje i upotreba ... putnih saobraćajnica i industrijskog koloseka, otvoreno skladište (danas kontejnerski terminal) na objektu I faze skladišta „Metalservis“ u Dobanovcima
21	Prijavnica br.1 - PORTIRNICA		38,00	0,00	38,00	
22	Prijavnica br.2		7,29	0,00	7,29	Objekat kontejnerskog tipa
23	Prijavnica br.3		7,90	0,00	7,90	Objekat kontejnerskog tipa
24	Hala 5 (P, P+G,		10820,00	6243,00	17063,00	

3A 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

	P+3)					
UKUPNO BRGP POSTOJEĆI OBJEKTI					95011.46	
POSTOJEĆE STANJE - IZGRAĐENI OBJEKTI NA KOMPLEKSU - PODZEMNI						
1	Bunar N1		0.00		0.00	Pumpno postrojenje u ukopanom šahtu
2	Ukopan rezervoar kod Upravne zgrade 50 m3					Koristi se za alternativno snabdevanje kotlarnice kod H4

У комплексу је планирана изградња следећих објеката:

A. Објекти у обухвату Хале 6:

1. Објекат Б1 (Б1.2, Б1.3, Б1.4) - Изградња Хале 6 са високорегалним складиштем.
2. Објекат Б2 – Надстрешница за палате
3. Објекат Б3 – Пумпна станица са резервоаром за спринклер
4. Објекат Б4 – Портирница
5. Објекат Б5 – Надстрешница за комунални отпад

Изградња објекта Хале 6 планирана је у више фаза:

- Фаза 1 – објекат Б1 – Хала 6 са пратећим објектима потребним за њено исправно функционисање
- Фаза 2 - објекат Б1.2 – Високорегално складиште
- Фаза 3 - објекат Б1.3 - Високорегално складиште
- Фаза 4 - објекат Б1.4 - Високорегално складиште

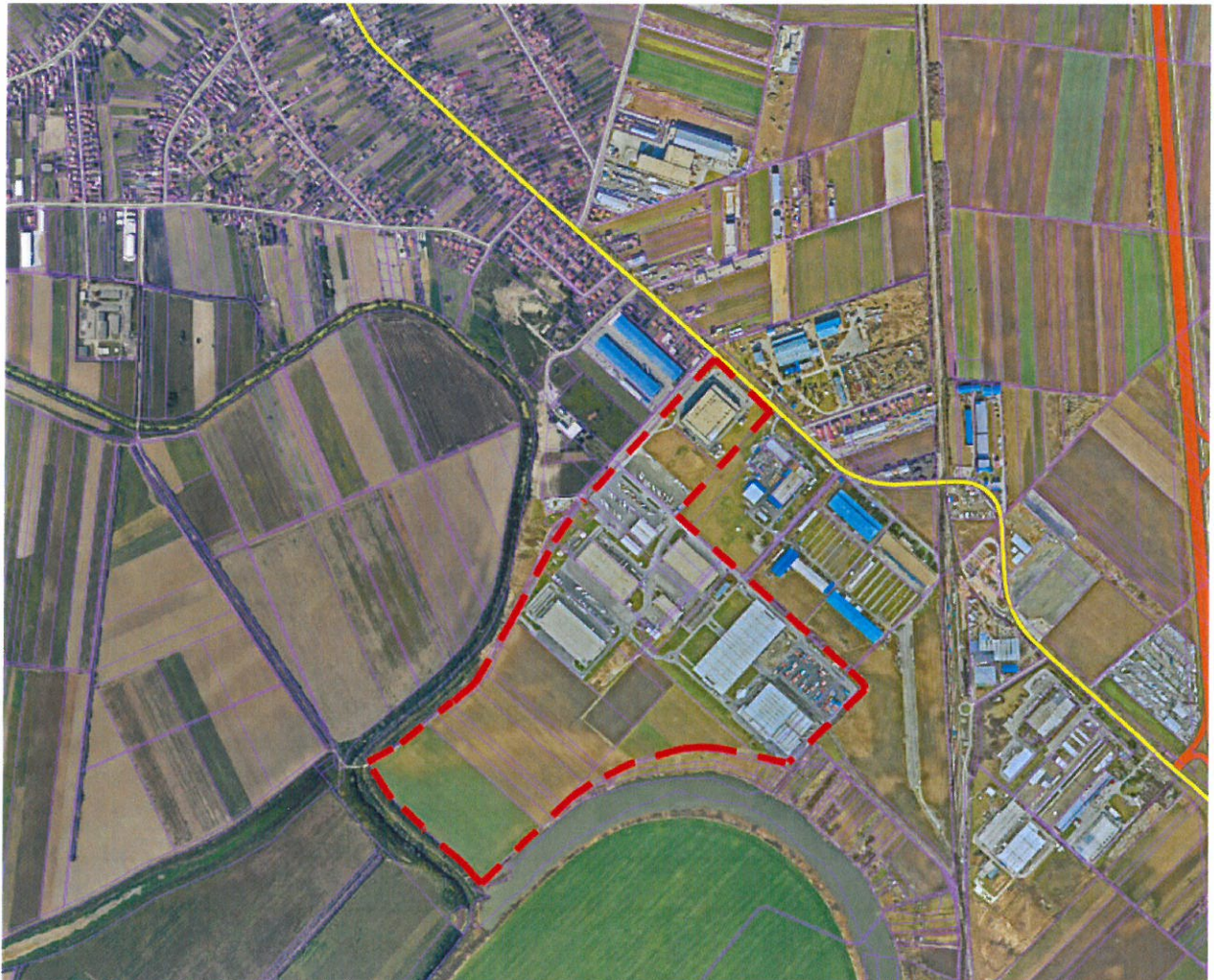
За потребе новог објекта Б технолошке воде из **ручне перионице аутомобила, малопродајног објекта са кухињом, као и технолошке (зауљене) отпадне воде које потичу са манипулативних површина ССГ и ТНГ, где се врши претакање горива**, потребно је обрадити на уређају за сепарацију уља, масти и бензина у циљу редуковања седиментних материја и угљоводоника пре њиховог упуштању у градски канализациони систем.

Канализациона мрежа:	
Фекална канализација (кратак опис)	Објекат се прикључује на постојећу интерну мрежу фекалне канализације која се налази унутар комплекса. Планирани прикључак је DN 200.
капацитет за фекалну канализацију:	6 l/s
Атмосферска канализација (кратак опис)	Објекат се прикључује делом на постојећу мрежу атмосферске канализације унутар комплекса на два места део око високорегалног складишта, а комплет кров хале 6 са припадајућим саобраћајницама се прикључује на нови прикључак на мелирациони канал.
капацитет за атмосферску канализацију:	775 л/с
Напомене: Изузев Хале 6, сви планирани објекти на комплексу ће се прикључити на канализациону мрежу унутар комплекса	

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

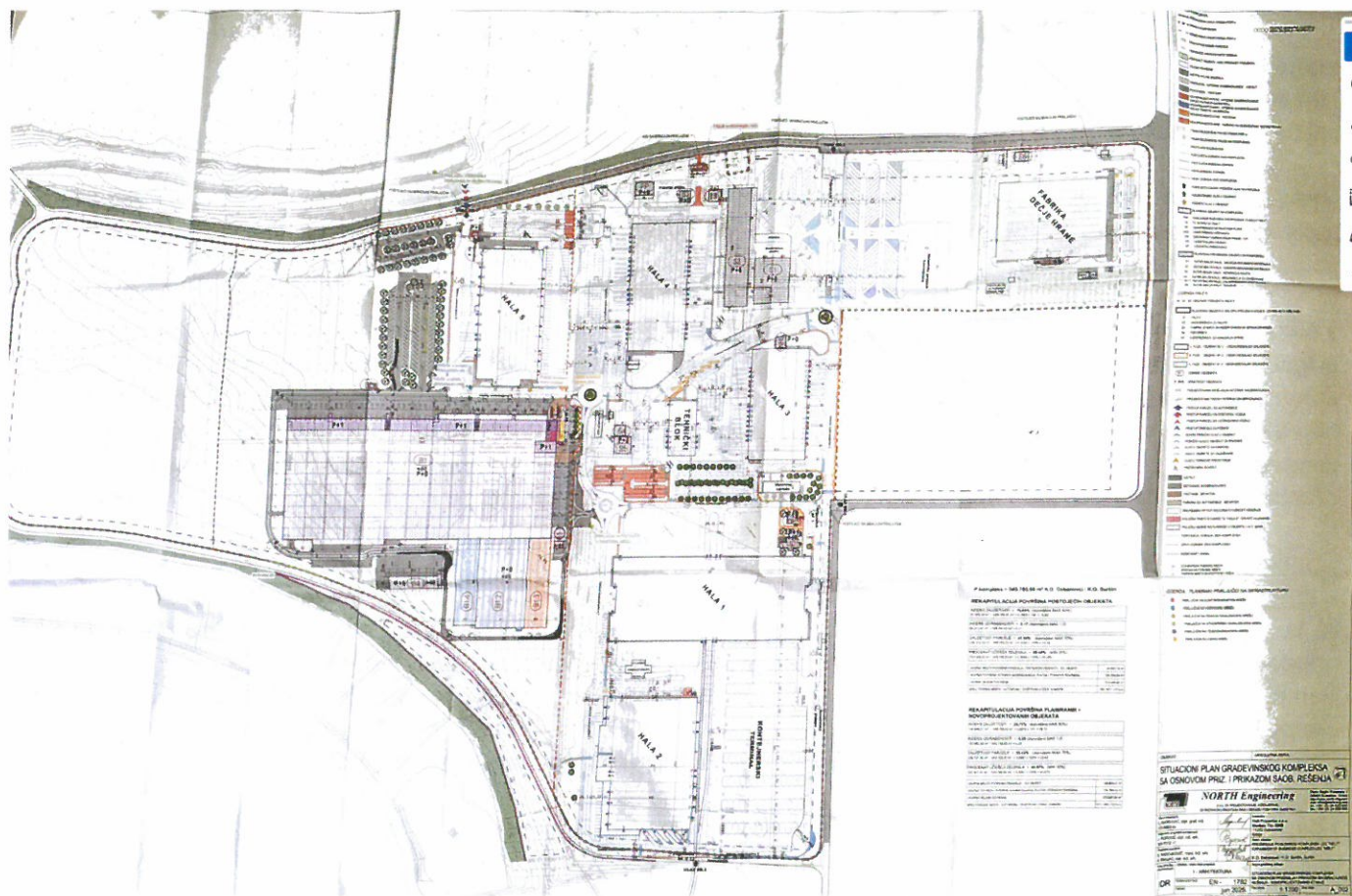
Одводњавање спољног уређења је сведено на прикључке објекта и урачунато је у њихове протоке.
Одводњавање слободних зелених површина је гравитационо ка каналу Галовица – постојећи терен је у паду ка каналу.



ДКП

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



СИТУАЦИЈА ИЗ УП-а-ситуациони план грађевинског комплекса са
основом приземља и приказом саобраћајног решења

У тренутном стању, на предметној локацији нема заснованог градског канализационог система, комплекс “ЛДЦ Нелт” путем интерне канализационе мреже прикупља отпадне воде и упушта их у канал Галовица. ЈКП “БВК” није надлежно за интерне инсталације.

Да би се објекат прикључио на градску канализациону мрежу потребно је покренути иницијативу за пројектовање и извођење уличне канализационе мреже у складу са хидротехничким и саобраћајним решењем према планској и пројектној документацији, што је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП. За потребе прикључења објекта, могућа је фазна реализација пројектоване канализационе мреже, тако да се претходно, хидрауличким прорачуном за подручје обухваћено планом, димензионише мрежа у циљу уклапања свих фазних решења у коначно јединствено хидротехничко решење одвођења вода.

У складу са важећом планском документацијом, предметна локација гравитира ка Батајничком канализационом систему, у оквиру кога је канализациона мрежа предвиђена по сепарационом систему. Главни реципијент кишних вода је канал Галовица, док се фекалне воде оријентишу према планираном колектору за употребљене воде Сремских насеља на деоници Сурчин-Добановци и даље (преко система црпних станица), у правцу насеља Угриновци, насеља Батајница до планираног постројења за прераду отпадних вода “Батајница” (ППОВ) и након третмана упуштају у Дунав.

За коришћење интерне канализационе мреже и испуста у складу са Идејним решењем и Планском документацијом потребно је обратити се надлежном водопривредном предузећу

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Податке за израду Пројекта за грађевинску дозволу објекта усагласити са будућом пројектном документацијом уличне канализационе мреже. Реализација прикључка ће бити могућа када се пројектована канализациона мрежа изведе и Пројекат изведеног стања преда ЈКП БВК.

Инвеститор саобраћајне и комуналне инфраструктуре на територији града Београда је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Урбанистички пројекат радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, планском документацијом и потребама објекта (хале) у складу са фазном изградњом, водећи рачуна да хидротехничко решење буде јединствено.

Урбанистичким пројектом, синхрон планом инсталација приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом сви горе наведених катастарских парцела, приказати постојећи начин одвођења вода који се напушта, дефинисати начин и место прикључења будућег објекта (Хала б) као и осталих већ изграђених објеката, усаглашен са саобраћајним решењем-колским приступом, интерним саобраћајницама, паркирањем, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама... приказати га синхрон планом инсталација.

Минималним пречником планиране фекалне канализације Ø250mm и минималним пречником планиране кишне канализације Ø300mm. Не дозвољава се упуштање кишних вода у фекални канал и обратно.

Нове прикључке кишне и фекалне канализације из Нове 2, димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са капацитетом постојеће уличне канализације, с тим да пречник цеви не може бити мањи од 150mm (максимални пречник 200mm), водећи рачуна о смеру течења канализације (у супротном смеру је правац течења).

Прикључке пројектовати на првенствено постојећи улични ревизиони силаз, у бочну банку уз обраду (жлеб) до уласка у кинету.

Гранични силаз пројектовати у оквиру парцеле, доступан за одржавање и интервенцију, до на 1,5m, искључиво у правој линији са падом од мин.2%-макс. 6%, од регулационе линије, (са каскадом од min60cm – max300cm).

За ГРС, пројектом обезбедити несматан приступ за одржавање, ван колског приступа и места за паркирање. По траси прикључка није дозвољено постављање објеката, потпорних зидова, рампи, озелењавање (високим и жбунастим растињем), канделабра и паркинг простора...

Прикључење гаража, паркинг простора, интерних саобраћајница и других објеката и површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре граничног ревизионог силаза. Прикључење дренажних вода пројектовати преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза.

Из подземних етажа, које се не могу гравитационо прикључити, могуће је препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног силаза.

Пројектом приказати интерну кишну и фекалну канализацију и канализациони прикључак до уличне мреже (на ситуацији и подужном профилу).

Према подацима из Планске документације наглашавамо да квалитет испуштене воде у канал Галовица мора бити такав да не угрози прописане карактеристике за 2. класу воде реципијента при Q_{мин},95%, имајући у виду да је канал Галовица пролази кроз ужу зону заштите београдског изворишта.

У оквиру планираних комплекса формирати интерну фекалну и кишну канализациону мрежу тако да се обезбеди заштита подземних вода и воде у каналу Галовица. Воде потенцијално загађене (са паркинга, бетонских површина...), канализовати провођењем кроз таложнике и сепараторе, пре упуштања у градску канализацију.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12). Посебно важи за воде које се упуштају у канализацију после термотехничког третмана.

Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладне јаме, шахт поклопци ГРС, ретензије...), нису део надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

ЗА 40103000 001/06

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Услови се издају на захтев инвеститора “NELT PROPERTIES” д.о.о. Ул.маршала Тита 226б,11272 Добановци, са достављеним техничким описом, ситуацијом у размери Р=1:200 Информацијом о локацији број 353-018-649/2025 од 19.08.2025.године, решења о издавању водне дозволе број 4705/3 од 09.08.2024.године (упис водних дозвола 496 од 09.08.2024.год).

У предходној сарадњи издати су услови канализације за израду локацијских услова за потребе :

- изградње саобраћајнице, Улица нова 2-3, од km 0+382 до km 0+796.18, на катастарским парцелама 5388/1, 5387/5, 5386/4, 5385/5, 5385/7, 5384/7, 5384/5, 5384/8, 5383/5, 5383/7, 5509/3, 5383/6 и 5382/4 и деловима катастарских парцела бр. 5381/2 и 5380/2, све КО Добановци, у Београду, бр. ROP-SRN-6982-LOC-2/2018, К-483/2019 од 3.7.2019. године и
- потребе изградње фабрике дечије хране у улици Маршала Тита бб, на катастарској парцели број 5400, КО Добановци, у Београду, бр. ROP-BGDU-4979-LOCH-2/2016, У-822/2016 од 20.7.2016. године.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

По усвајању урбанистичког пројекта можете поднети захтев за добијање локацијских услова за предметни објекат, у оквиру обједињене процедуре уз обавезу да се уз идејно решење достави извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилог ових услова и текст и синхрон план из урбанистичког пројекта).

напомена:

- услови се дају без графичког прилога;
- подаци за дефинисање услова канализације – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за локацијске услове и Идејно решење у обједињеној процедури, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

обрадила :

Мирјана Пеликан, хидро.тех.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.



ЗА 40103000 001/06



Друштво с ограниченом одговорношћу „Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Сава - Дунав“ Нови Београд
11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs;
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25;
Факс: 011/311-29-27

Број: 1452/11

Датум: 23.04.2026.

PM

„NELT PROPERTIES“ д.о.о.

Ул. Маршала Тита 2266
11272 Добановци

ПРЕДМЕТ: Услови у поступку израде урбанистичко техничке документације- урбанистичког пројекта за проширење комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ на деловима к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим к.п. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целим к.п. бр. 6108, 4372/6 КО Сурчин.

Наш број: 1452 од 03.02.2026. године

1. Општи подаци

1.1. Назив планског документа:

Урбанистички пројекат за проширење комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ на деловима к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим к.п. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целим к.п. бр. 6108, 4372/6 КО Сурчин.

Планска документација вишег реда:

- ПДР дела радне зоне Сурчин-добановци за подручје регионалног пута Р 267 и канала Галовица у Добановцима, Општина Сурчин („Сл.лист града Београда“, бр. 42/07);
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)
- ППР система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“. Бр. 110/19)

Стратешка документа:

- Просторни план Републике Србије („Сл. гл. РС“, број 88/10) и Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гл. РС“, број 3/17).
- Уредба о утврђивању Плана управљања водама на територији Републике Србије до 2027. године („Сл. гл. Републике Србије“, број 33/23).
- Уредба о утврђивању Водопривредне основе Републике Србије („Сл. гл. РС“, број 11/02)
- Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гл. РС“, број 3/17).

Остала обавезујућа документа :

Уредба о утврђивању Општег плана за одбрану од поплава („Сл. гласник РС“, бр. 70/25);
Наредба о утврђивању Оперативног плана за одбрану од поплава за 2026. годину („Сл. гласник РС“, бр. 117/25).

1.2. Хидрографски подаци:

Најближи водоток: Канал Галовица

Водно подручје: Сава.

Водна јединица: Београд (ДС1)

1.3. Хидролошки подаци: /

1.4. Остали подаци:

Инвеститор израде предметног Урбанистичког пројекта је „NELT PROPERTIES“ д.о.о., Ул. Маршала Тита 226б, Добановци (МБ: 17304712, ПИБ: 100037645).

Катастарске парцеле које улазе у обухват УП су: делови к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целе к.п. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целе к.п. бр. 6108, 4372/6 КО Сурчин.

Уз захтев за издавање услова, за потребе израде урбанистичког пројекта, пројектовање и прикључење, за проширење комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“, достављена је следећа документација:

- Захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за проширење комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ са детаљним описом постојећег и планираног стања;
- Информација о локацији број 353-018-649/2025 од 19.08.2025. године издата од стране градске општине Сурчин, Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове;
- АПР предузећа од 02.02.2026. године;
- Решење о издавању водне дозволе број 4705/3 од 09.08.2024. године издата од стране ЈВП „Србијаводе“, ВПЦ „Сава Дунав“;
- Услови за предузимање мера техничке заштите број 67-30/2025 од 11.09.2025. године издати од стране Завода за заштиту споменика културе Града Београда;
- Решење о условима заштите природе број 021-3405/3 од 19.09.2025. године издато од стране Завода за заштиту природе Србије;
- Прегледна ситуација у размери 1:1200 од септембра 2025. године, урађена од стране „NORTH Engineering“ из Суботице.
- Резултати теренског ДПТ опита из 2024. године урађен од стране „GT Soil Inženjering“ из Београда;
- Извештај о геофизичким истраживањима терена за потребе изградње привредног објекта, хала 6 у оквиру комплекса „NELT“ у Добановцима, из 2024. године, урађен од стране Бироа за инжењерске активности „ИНЖЕЊЕРСКА ГЕОФИЗИКА“ из Београда;
- Прпрачун дозвољеног оптерећења на тло урађен од стране „GT Soil Inženjering“ из Београда;
- Резултати геостатичких прорачуна слегања насипа и прорачуна шипова урађени од стране „GT Soil Inženjering“ из Београда;
- Геотехнички елаборат за потребе изградње складишног објекта – Хале 6 у комплексу „NELT“, број ГТ 01/25 од јануара 2025. године, урађен од стране „GT Soil Inženjering“ из Београда;
- Извештај о испитивању земљишта број I 1495/24 од 30.12.2024. године, издат од стране Института МОЛ д.о.о.;
- Геотехнички извештај са резултатима додатних динамичких пенетрационих опита у зони изградње складишног објекта- хале 6 у комплексу НЕЛТ у Добановцима, број I-Z 40/25 од 20.05.2025. године.

Увидом у архиву ЈВП „Србијаводе“ утврђено је да је за постојеће објекте комплекса „NELT СО“ издата водна дозвола број 5752/5 од 25.12.2025. године а за „Фабрику дечје хране“ (с обзиром да је она у оквиру комплекса „НЕЛТ“ и да се испуштање отпадних вода врши преко изливних грађевина компаније „NELT СО“) издата је Водна дозвола број 11603/3 од 19.11.2025. године.

2. Подаци од значаја за издавање услова

Предузеће за спољну и унутрашњу трговину и услуге „Nelt Co“ д.о.о. у Добановцима, пружа услуге у области дистрибуције, логистике и маркетинга. Налази се на удаљености од 2,5 km од центра Добановаца, са десна стране пута Добановци-Сурчин. Комплекс је подељен на четири зоне: царински терминал, складишно-дистрибутивни подсистем, претоварно-складишни подсистем и пословно-трговачки подсистем.

Укупна површина пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ је око 549.785м², а укупна површина претећих сдржаја зона зеленила и рекреације је око 10.197м².

Планирана нова изградња у комплексу :

А. Објекти у обухвату Хале 6:

1. Објекат Б1(Б1.2, Б1.3, Б1.4) – Изградња хале 6 са високорегалним складиштем
2. Објекат Б2-Надстрешница за палете
3. Објекат Б3-Пумпна станица са резервоаром за спринклер
4. Објекат Б4-Портирница
5. Објекат Б5-Надстрешница за комунални отпад

Изградња објекта Хале 6 планирана је у више фаза:

- Фаза 1 – објекат Б1- Хала 6 са пратећим објектима потребним за њено исправно функционисање
- Фаза 2 – објекат Б1.2 – Високорегално складиште
- Фаза 3 – објекат Б1.3 – Високорегално складиште
- Фаза 4 – објекат Б1.4 – Високорегално складиште

Б. Остали објекти планирани на комплексу:

6. Прикључно разводно постројење 10(35)кВ „Нелт1“
7. ТЦ 35/10 „Нелт 1“
8. Надстрешница на палетном плацу
9. Надстрешница код Хале 3
10. Доградња „Фабрике деље хране“
11. Угоститељски објекат
12. Дисконтна продавница
13. Шатор С1-магацин рекламног материјала
14. Шатор С2-магацин рекламног материјала
15. Шатор С3-репарација палета
16. Шатор С4-одржавање
17. Шатор С5-пољопривредна механизација
18. Шатор С6-магацин

Укупан број остварених паркинг места након завршене изградње нових ПМ не комплексу је:

- 1173 ПМ за аутомобиле;
- 209 ПМ за доставна возила;
- 112 ПМ за теретна возила;
- 8 ПМ за аутобусе.

Водовод

Снабдевање предметног комплекса водом планирано је прикључком на водоводну мрежу у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“. Вода се користи за санитарне потребе. За потребе гашења пожара у комплексу користи се бунарка вода из постојећег бунара. Капацитет за санитарну воду је 3л/с, за хидрантску мрежу 30 л/с, док је за спринклер систем запремина резервоара цца605м³.

Канализациона мрежа

На предметној локацији не постоји улична (кишна и фекална) канализациона мрежа. Тренутно не постоје техничке могућности прикључења планираног објекта на канализациону мрежу. Унутрашње инсталације у објектима и комплексу планирају се за атмосферске и употребљене воде. За све кишне и употребљене воде које не испуњавају услове за директно прикључење на градску канализацију предвидети одговарајући третман – сепаратор, расхладну јаму, таложник.

За санитарно-фекалне отпадне воде се прикључују на постојећу интерну канализациону мрежу и одводе на постојећи ППОВ који може да прими капацитет планираних отпадних вода из објекта.

За атмосферске воде са манипулативних и паркинг површина планирано је, након третмана на сепаратору лаких нафтних деривата, делом прикључак на интерну канализациону мрежу а за део се планира нова изливна грађевина у канал Галовица.

3. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)

3.1. Урбанистичку документацију урадити у складу са важећим прописима и нормативима, с тим да предузеће које се бави израдом пројектне документације мора имати потврду о референцама и лиценцама за пројектанте;

3.2. У оквиру претходних радова за израду урбанистичког пројекта извршити детаљно геодетско снимање за формирање катастарско - топографског плана у погодној размери. Сва потребна снимања урадити у апсолутним котама, а пројекат приказати у државном координатном систему;

3.3. За потребе израде урбанистичког пројекта за планиране објекте извршити све потребне истражне радове и обезбедити потребне планске подлоге (урбанистичке, геодетске, хидролошке, инжењерскогеолошко-геотехничка и хидрогеолошка и др.) како би се на основу њих дала одговарајућа техничка решења;

3.4. Приликом израде урбанистичког пројекта водити рачуна о посредном или непосредном утицају на актуелни и будући режим површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода, уважавајући меродавне коте терена и захтеве објекта. Неопходно је усагласити планиране потребе са Просторним планом Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 88/10) и Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17). Посебно обратити пажњу када је у питању заштита од великих вода, заштита вода као и коришћење вода;

3.5. Урбанистички пројекат урадити у складу са важећом планском документацијом вишег реда;

3.6. Решити све имовинско правне односе везане за ангажовање земљишта у индивидуалном власништву и јавној својини.

3.7. Пројектом се морају дефинисати елементи функционисања објекта у условима високих подземних вода. Дефинисати актуелну коту подземних вода и за очекиване утицаје извршити одговарајуће прорачуне стабилности планираних објеката; Предвидети систем дренаже и заштиту објекта од утицаја подземних вода;

3.8. За потребе уређења локације и изградње комплекса, предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите предметног подручја од спољних, атмосферских и подземних вода, уважавајући меродавне коте насипања терена и изградњу објеката пратеће инфраструктуре и планиране активности. Код формирања насута терена и изградње комплекса, водити рачуна о очувању функције одводњавања околног терена.

3.9. Према карактеристичним вредностима интензитета кише, спровести потребне прорачуне за одређивање количина атмосферских вода, које треба евакуисати са површине комплекса;

3.10. За потребе водоснабдевања предметног комплекса извршити прикључење на Јавни градски водовод у складу са условима надлежног комуналног предузећа ЈКП "БВК".

3.11. За потребе одвођења отпадних вода предвидети прикључење канализационе мреже планираног комплекса на Јавну канализацију према условима ЈКП "БВК", када се за то створе услови.

3.12. Евакуацију санитарно фекалних отпадних вода прикључити постојећој интерној канализационој мрежи и спровести до постојећег ППОВ након кога се испушта у канал Галовица. Извршити прорачун којим ће се приказати да ли постојећи ППОВ може прихватити нову количину санитарно-фекалних отпадних вода и адекватно пречистити.

3.13. Манипулативне површине, сервисне/приступне саобраћајнице и паркинзи морају бити изграђени од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина, у складу са вишим планским документима.

3.14. Као привремено решење до стицања услова за прикључење на градску канализацију, а у складу са ПДР-ом (с обзиром да се планира испуштање у мелиорациони канал Галовица), предвидети такав уређај за пречишћавање (таложник механичких нечистоћа, сепаратор масти и

уља) атмосферских вода са манипулативних простора, паркинга као и саобраћајних површина као и вода од прања и од одржавања тих површина, да квалитет воде на излазу из уређаја одговара Прилогу 2 Глава II, друге отпадне воде, одељак 4, табела 4.1 из Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 67/11, 48/12 и 1/16).

3.15.С обзиром да ће се пречишћене воде испуштати у мелиорациони канал Галовица извршити прорачун којим ће се показати да прилив додатних количина вода са комплекса не изазова изливање воде из постојећег корита канала Галовица, односно да не може доћи до плавлeња парцела на обалама канала. Уколико прорачун покаже да долази до изливања воде из корита предвидети водонепропусне подземне резервоаре за прихват пречишћених атмосферских вода, из којих се касније та вода може контролисано упуштати у мелиорациони канал или техничком документацијом предвидети динамику и начин пражњења од стране надлежног предузећа.

3.16.Уколико се не могу решити имовинско правни односи за постојећи испуст у бару Тврдењаву (стари назив -бара Сурчиловица), а како је и ПДР-ом прописано да се у бару смеју испуштати само пречишћене атмосферске воде предвидети Урбанистичким пројектом новог дела комплекса и прихват вода из перионице а по могућности и атмосферских вода са старог дела комплекса а које се испуштају у бару Тврдењаву (стари назив -бара Сурчиловица).

3.17.Пројектном документацијом дефинисанти укупну потребну количину воде за наводњавање/заливање зелених површина предметног комплекса, у вегетационом периоду, изражену у m^3 .

3.18.Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

- Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др закон);
- Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/11 и 48/12 и 1/16);
- Одлука о спровођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода града Београда („Сл.лист града Београда“ бр. 6/10, 29/14 и 29/13);
- Правилник о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима ("Сл. гласник РС", бр. 18/24).

3.19.На уређајима за третман загађених вода (потенцијално зауљених атмосферских вода) предвидети вођице за затварање у случају хаваријских ситуација у циљу спречавања загађења подземних вода;

3.20.Предвидети да се чишћење садржаја из свих уређаја за пречишћавање отпадних вода врши од стране овлашћеног правног лица, уз обавезно издати документ о преузимању, кретању и депоновању опасног отпада на адекватним локацијама из свих уређаја.

3.21.Обезбедити да овлашћена лабораторија врши периодично (квартално на годишњем нивоу) одређивање квалитета отпадних вода пре и после пречишћивача отпадних вода а у складу са Правилник о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима ("Сл. гласник РС", бр. 18/24), уз достављање анализа квалитета отпадних вода предузећу .

3.22.У оквиру предметног комплекса предвидети наменски одређено место или делове објеката и потребни плато за смештај контејнера за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада на начин којим се спречава његово расипање. Инвеститор/ корисник је у обавези да изврши класификацију свог отпада, који настаје на предметном комплексу, и у складу са категорисаним отпадом обезбеди рециклажу и одлагање истог преко адекватног правног лица који има акредитацију за управљање наведеним врстама отпада, а у складу са предвиђеном динамиком. Плато за смештај контејнера мора бити урађени од водонепропусног материјала, како би се избегла могућност инфилтрације и загађења подземних вода.

3.23.Уколико се планира постављање уљног трансформатора, предвидети водонепропусну каду за прихват евентуално исцурелог уља. Техничком документацијом предвидети да се за потребе пражњења резервоара који је планиран за прихват уља из водонепропусних када у случају хаварије трансформатора, прибави уговор са овлашћеним правним лицем. Резервоар за прихват уља треба да има атест произвођача и да буде хидраулички испитан на непропусност, након уградње, а касније периодично или након акцидента у складу са прописима;

3.24.За могуће хаваријске случајеве, који могу утицати на квалитет површинских и подземних

вода, дефинисати потребне превентивне мере које инвеститор мора предузети у свим фазама реализације;

3.25. За све друге активности, мора се предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода;

3.26. Дефинисати потребно време за реализацију свих активности, узимајући у обзир и неочекиване хидролошке околности у зони радова;

3.27. Дефинисати технологију извођења земљаних радова и место одлагања материјала. Одлагање овог материјала у водотоке, стараче, канале, на обале и насипе није дозвољено;

3.28. У поступку прибављања Локацијских услова, неопходно је кроз ЦЕОП прибавити Водне услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чланом 41. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 96/23), чланом 117. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон) и Правилником о садржини и обрасцу захтева за издавање водних аката, садржини мишљења у поступку издавања водних услова и садржини извештаја у поступку издавања водне дозволе („Сл. гласник РС“, број 72/17, 44/18-др.закон и 12/22), јер се они издају по прибављеном мишљењу Републичког хидрометеоролошког завода и Агенције за заштиту животне средине.

**РУКОВОДИЛАЦ
ВПЦ „Сава-Дунав“**

Александар Николић, дипл.инж.грађ.

Доставити:

-Подносиоцу захтева;

-Одељењу за водно добро, водни режим и водна акта (х2),

-Архиви.



"NELT Properties" d.o.o.

Ул.Маршала Тита 266 б

11272 Добановци

Електродистрибуција Србије

Сектор за планирање и инвестиције Београд

Наш број: 104/07, 4591/25

Господар Јевремова 28

11 000 Београд

Београд 12.2.2026.

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова за потребе издавања услова за израду урбанистичког пројекта које је у "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС Београд) заведено под бр. 4591/25 од 27.08.2025. године, достављамо

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

у поступку издавања услова за израду урбанистичког пројекта за потребе проширења пословног комплекса ЛЦД „НЕЛТ на деловима КП 5374, 5375/2, 5375/3, 7575/41870 КО Добановци и целим 5365/35366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/35383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин и делови КП 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и цела КП 6108 и 4372/6 КО Сурчин

1.Постојеће стање електродистрибутивне мреже предметног подручја:

У сарадњи са Службом за техничку документацију Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд достављамо вам ЦД са подацима о постојећим ЕЕО у предметној зони или у њеној непосредној близини.

2.Планирано стање електродистрибутивне мреже предметног подручја:

Укупна површина пословног објекта ЛЦД „НЕЛТ“ је око 549.785 m².

За напајање електричном енергијом планираних потрошача $P_j=5$ MW потребно је изградити следеће електроенергетске објекте:

2.1. Изградити ТС 110/35 kV „Београд 44-Сурчин“

Локација за ТС 110/35 kV "Сурчин", капацитета 2x63 MVA, са инсталисаним снагама енергетских трансформатора 2x31,5 MVA, предвиђена је Планом генералне регулације за део привредне зоне Јаково, градска општина Сурчин. Будућа ТС 110/35 kV "Сурчин" предвиђена је на грађевинској парцели на делу КП 5313 КО Сурчин.

2.2. На одговарајућем месту, на слободном делу плаца који припада НЕЛТ, а до ког се долази директним приступом са асфалтног пута, изградити грађевински објекат (у даљем тексту ОМП)



за смештај: СН разводног постројења 35 kV (ПРП), мерне опреме, опреме за даљински надзор, управљање и комуникацију, као и опреме за сопствену потрошњу.

У ОМП се смешта постројење ПРП „Нелт 1“ које се састоји од 7 (седам) 35 kV ћелија, у следећем распореду:

- Ћелија кућног трансформатора ($B_{кт}$);
- Водна ($B_{дсее1}$);
- Водна ($B_{дсее2}$);
- Спојна ($B_{сп}$);
- Мерна ($M_{ен}$);
- Водна ($B_{нелт1}$);
- Водна ($B_{нелт2}$);

У грађевинском објекту за смештај постројења, треба предвидети и обезбедити простор за уградњу још три ћелије (по захтеву странке). Постројење треба да има могућност проширења са обе стране.

2.3. Након изградње ТС из тачке 2.1. потребно је изградити прикључне 35 kV надземне/подземне водове за прикључење ПРП „Нелт 1“ од ТС 110/35 kV „Београд 44-Сурчин“ до ПРП „НЕЛТ 1“.

2.3.1. За потребе напајања потрошача у оквиру комплекса на напонском нивоу 10 kV потребно је изградити ТС 35/10 kV „Нелт 2“ са два/три трансформатора снаге у складу са потребама потрошача.

2.3.2. За напајања планиране ТС 35/10 kV „Нелт 2“ од ПРП описаног у тачки 2.2. предвидети 35kV водове за које је потребно обезбедити трасе кроз парцеле у власништву “NELT Properties” d.o.o.

2.4. Електроенергетску мрежу 10 kV за прикључење потрошача свести у оквиру комплекса НЕЛТ у ТС 35/10 kV „Нелт 2“ по њеном уклапању у 35kV мрежу.

3. Инвеститор је у обавези да поштује следеће:

3.1. Заштитни појас за подземне 35 kV електроенергетске водове (каблове), износи 1 метар;

3.2. Уколико се, при извођењу радова угрожавају подземни 35 kV водови потребно их је заштитити или изместити на безбедно место;

3.3. Уколико је потребно измештање постојећих 35 kV подземних водова, измештање извести подземним водовима типа и пресека проводника ХНЕ 49-А 3х(1х185/25) mm²;

3.4. Радове у близини подземних водова 35 kV вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења;

3.5. Уколико се трасе подземних 35 kV водова нађу испод коловоза водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø 160 mm, при чему треба оставити 100 % резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 35 kV;

3.6. Дуж целе трасе кабловских водова 35 kV, за потребе “Електродистрибуција Србија” д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), предвидети у рову уз електроенергетски кабловски вод 35 kV по две полиетиленске цеви пречника Ø 40 mm, одговарајуће дужине, као и ревизионе шахтове, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова;

3.7. Приликом измештања 35 kV водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у новим трасама водова;



3.8. Све потребне радове у вези са заштитом и измештањем наведених електроенергетских 35 kV водова извести у складу, са важећим одредбама:

- Закона о енергетици ("Службени гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018-др.закон, 40/2021, 35/2023-др.закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025-др.закон).

- Правила о раду ДСЕЕ 35/23, 62/23, 94/24 и 109/25

- Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

- Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Службени лист СФРЈ", број 4/1974, 13/1978 и Службени лист СРЈ број 61/1995).

- Правилника о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Службени лист СРЈ", број 61/1995).

са важећим стандардима:

- SRPS N.C0.105:1987 – Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења ("Службени гласник РС број 91/2009).

- SRPS N.C0.101:1989 – Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – Заштита од опасности ("Службени гласник РС број 91/2009).

- SRPS N.C0.102:1989 – Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – Заштита од сметњи ("Службени гласник РС", број 68/1986).

3.9. За трасе нових водова за прикључење ПРП „НЕЛТ 1“ који се налазе ван комплекса ЛЦД „НЕЛТ“ потребно је обезбедити комплетну техничку документацију.

4.Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта:

4.1. Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

4.2. Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини 35 kV електроенергетских објеката инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Служби за одржавање ЕЕО високог напона "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, улица Војводе Степе број 412, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.

4.3. Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне 35 kV електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за одржавање ЕЕО високог напона "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, улица Војводе Степе број 422.

4.4. Приликом изградње нових водова за прикључење ПРП или у случају потребе за измештањем постојећих електроенергетских објеката морају се обезбедити трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, улица Војводе Степе број 422. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чланом 217. Закона о енергетици ("Службени гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018-др.закон, 40/2021, 35/2023-др.закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025-др.закон), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

4.5. При извођењу радова задржати све постојеће галванске везе.

4.6. Заштита од напона корака, напона додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области.



4.7. Инвеститор је дужан да се, пре подношења захтева за прибављање грађевинске дозволе / решења о одобрењу за извођење радова, директно обрати "Електродистрибуција Србија" д.о.о. Београд ради:

- Прибављања позитивног мишљења на пројектно решење извођења електроенергетских објеката (ЕЕО) који су у надлежности "Електродистрибуција Србија" д.о.о. Београд.

- Закључивања Уговора о измештању постојећих ЕЕО.

- Закључивања Уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд ради приступа електроенергетским објектима на парцелама власника послужног добра.

4.8. За измештене трасе електроенергетских 35 kV водова прибавити сагласност Службе за техничку документацију "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Господар Јевремова 26-28/IV (приложити 3 ситуације у папиру и једну уцртану (формат .dwg) на ЦД-у).

5. Ови Услови имају важност 24 месеца, односно до истека рока важења локацијских услова издатих у складу са њима.

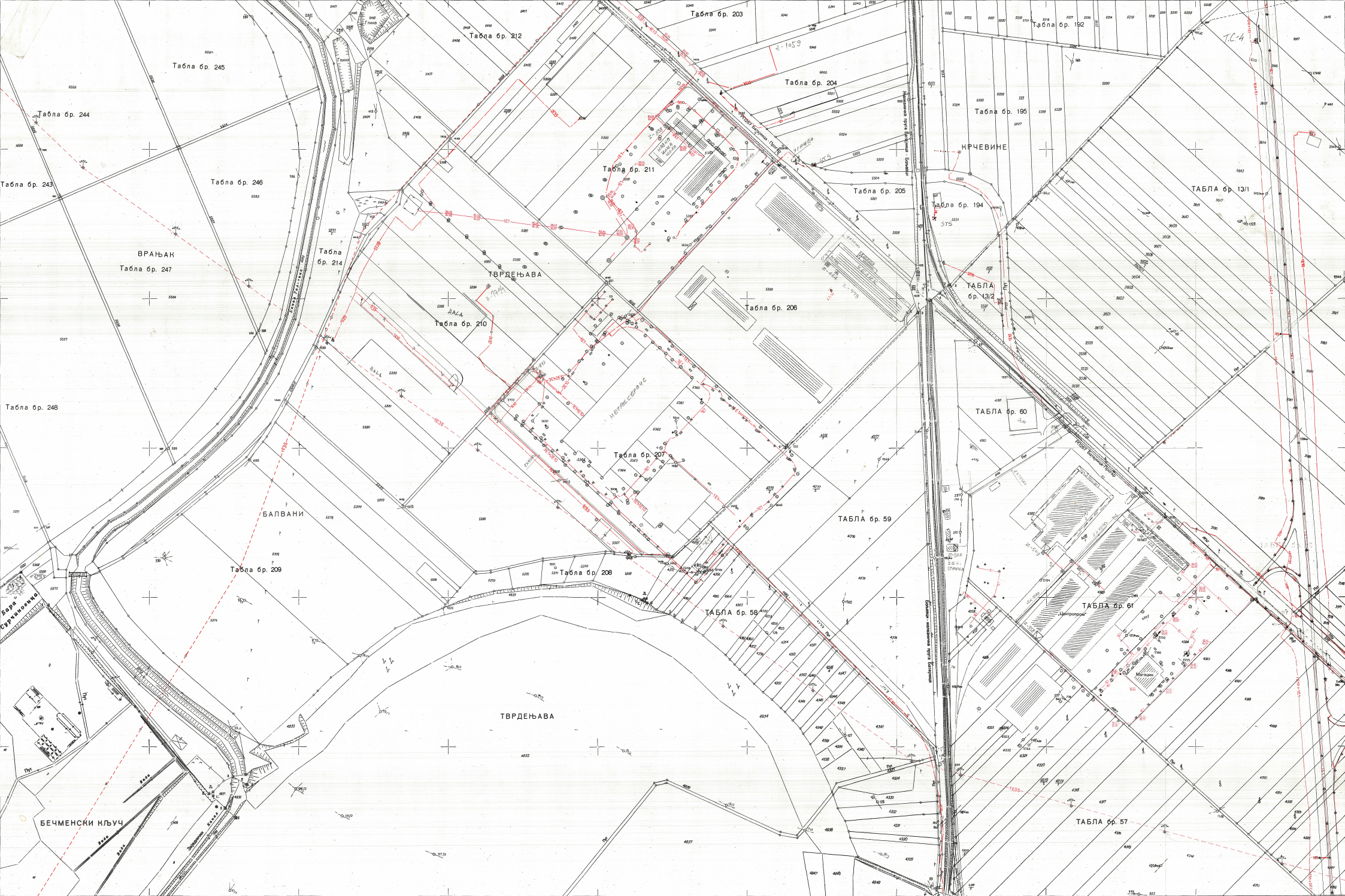
6. Ови Услови обавезују "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова. Ови Услови обавезују ЕДС Београд, само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

Доставити: - 82.110
- 01.110

Прилог: ЦД са постојећим ЕЕО

Сектор за планирање и инвестиције
Директор

Горан Стојановић, дипл.ел.инж.



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 383095/2 -2025

ДАТУМ: 12.09.2025. 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

„NELT PROPERTIES“ д.о.о.

Ул. Маршала Тита бр. 226Б
11272 Добановци

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ на деловима к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим к.п. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације на деловима к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целим к.п. бр. 6108, 4372/6 КО Сурчин

ВЕЗА бр.: 383095/1-2025 од 27.08.2025. год.

Поштовани,

У вези Вашег захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ на деловима к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим к.п. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације на деловима к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целим к.п. бр. 6108, 4372/6 КО Сурчин, достављамо вам услове из надлежности предузећа "Телеком Србија" а.д..

❖ Постојеће стање тк објекта

Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у ПЕ цеви, слободно у земљани ров или надземно, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

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

- тк окна

- подземни бакарни тк каблови
- подземни оптички тк каблови
- надземни оптички тк каблови
- МСАН уређаји
- унутрашњи тк изводи
- завршне оптичке кутије (ЗОК)
- patch панели

❖ Технички услови

➤ Заштита постојећих тк објеката

Напомињемо да оријентационо уцртани постојећи тк објекти не смеју бити угрожени изградњом предметних објеката, као и објеката комуналне инфраструктуре за предметне објекте.

Заштиту и обезбеђење постојећих тк објеката треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих тк објеката.

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

Све детаље око заштите и обезбеђења постојећих тк објеката договорити са овлашћеним представником „Телекома Србија“.

Приликом извођења радова у близини постојећих инсталација „Телекома Србија“ обавезно је присуство надзорног органа.

➤ Прикључење на тк мрежу

На предметном подручју се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже, а у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

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, потребно обезбедити приступ предметним објектима путем тк канализације.

У постојећим објектима комплекса, у управној згради и фабрици дечје хране, постоје приводни бакарни и оптички тк каблови, и концентрација тк инсталација. У планираним предметним објектима предвидети помоћне концентрације и њихово повезивање са главном тк концентрацијом у објектима управне зграде и фабрици дечје хране интерном тк канализацијом (једна цев ПЕ Ø50 мм). У предметним објектима планирати изградњу потребних унутрашњих тк инсталација ЕКМ (Електронска Комуникациона Мрежа), до свих просторија, односно до прикључних места на којима је потребно обезбедити одговарајућу тк услугу.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објеката, 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 90м (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметним објектима 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 предметним објектима, 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 предметних објеката 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 објеката 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 траса дефинисаних издатим условима.

3. 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.

4. Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на постојеће и планиране тк објекте. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката.

5. Пројекат израде унутрашњих тк инсталација предметних објеката 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..

6. 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/факс 011/2431-220 или mail: najava.radova@telekom.rs.

7. Приликом избора извођача за изградњу унутрашњих тк инсталација ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

8. По завршетку радова на изградњи унутрашњих инсталација потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

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

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.

9. Овим условима дате су препоруке за изградњу унутрашњих тк инсталација у циљу стварања могућности прикључења предметних објеката 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).

10. За прикључење предметних објеката на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекте, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

11. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на проширење пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“, пројектовање и изградњу унутрашњих тк инсталација, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објеката и слично, инвеститор је у обавези да настале промене пријави и затражи измену услова.

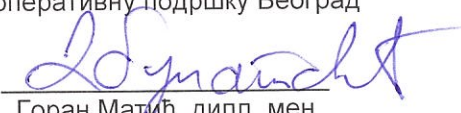
12. У случају евентуалног оштећења постојећих тк објеката или прекида тк саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме "Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).

13. Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ 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 проширење пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“, 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.



- LEGENDA:**
- tk okno
 - podzemni bakarni tk kabl
 - podzemni optički tk kabl
 - nadzemni optički tk kabl
 - MSAN uređaj
 - unutrašnji tk izvod
 - završna optička kutija (ZOK)
 - patch panel

„NELT PROPERTIES“ ДОО**Ул. Маршала Тита бр.226Б****11272 Добановци****ПАК 201606**

Ваш број: _____

Наш број: 06-07-11/1362/1Датум: 24. 09. 2025**РН 1310/25**

Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“, на деловима к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим к.п. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације, делови к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целим к.п. бр. 6108, 4372/6 КО Сурчин

Поштовани,

Поводом захтева наш бр. 06-07-11/1362 од 27.08.2025.год., за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“, на деловима к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим к.п. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације, делови к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целим к.п. бр. 6108, 4372/6 КО Сурчин, обавештавамо Вас:

При изради пројектно – техничке документације и изградњи потребно је у свему се придржавати:

- Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015),
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр.20/92),
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", бр.10/90 и 52/90),
- Интерних техничких правила за пројектовање и изградњу гасоводних објеката на систему ЈП Србијагас, (Нови Сад, Октобар 2009. године)
- и Техничких услова датих у наставку текста.

Технички услови за изградњу:

- Постојећа мерно регулациона станица у надлежности ЈП "Србијагас" (МРС са које се унутрашњи развод у оквиру предузећа „NELT PROPERTIES“ ДОО снабдева природним гасом), тј. мерна опрема у станици, мора да мери минималну и максималну потрошњу (мерни систем мора да покрива цео опсег мерења протока) и након предвиђених радова на проширењу пословног комплекса и измена на унутрашњим гасним инсталацијама.
- Пројекат за грађевинску дозволу или Идејни пројекат гасних инсталација, као и Пројекат за извођење, потребно је доставити ЈП "Србијагас" на сагласност у односу на ове услове.
- Динамику извођења радова и прикључења новог потрошача на унутрашњим гасним инсталацијама је потребно усагласити са ЈП "Србијагас".

Рок важности овог документа је две године од дана издавања.

С поштовањем,

Копије:

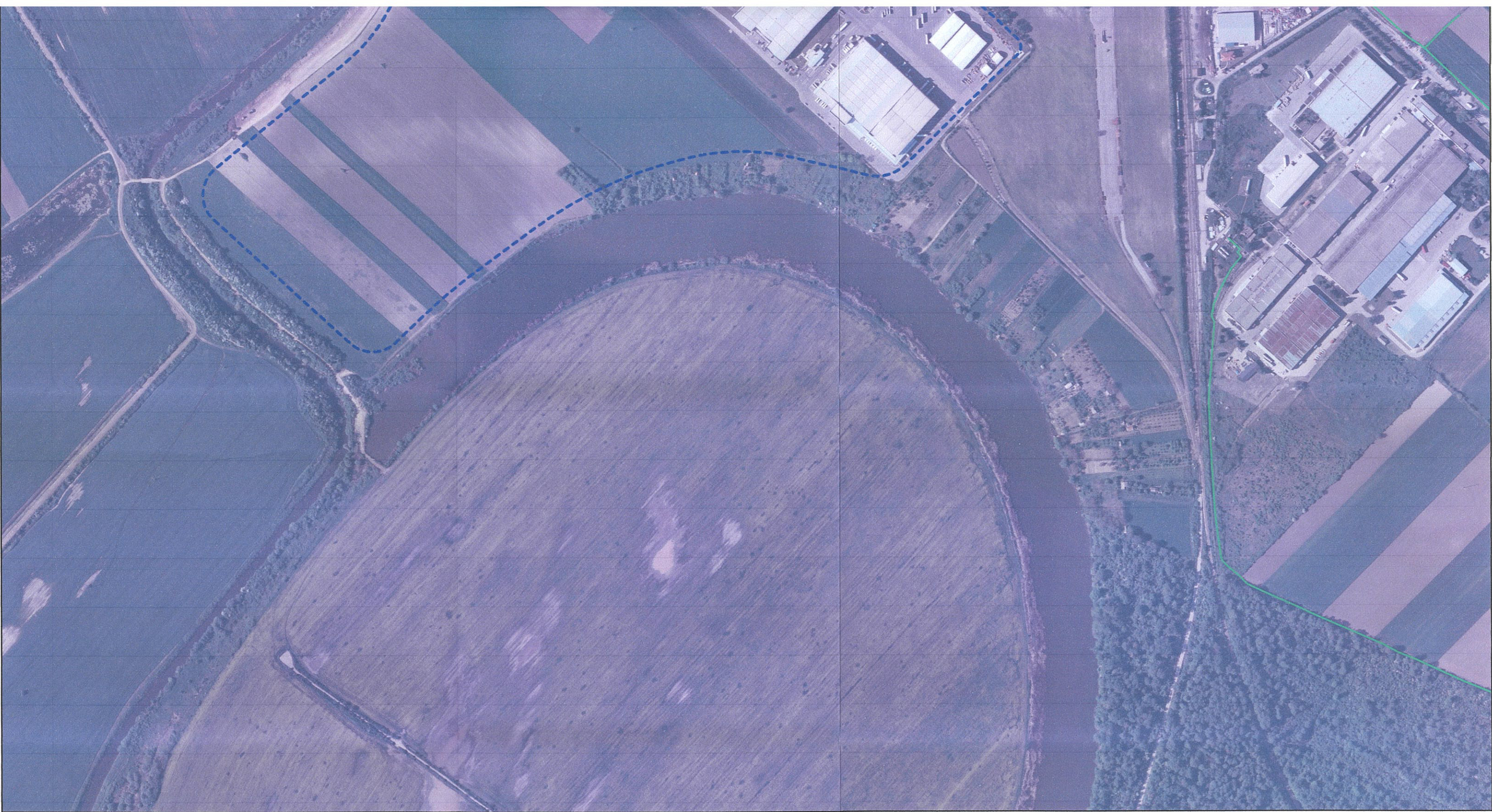
- Сектору за Развој
- Архиви

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
За ДИРЕКТОР


Владимир Ликић, дипл.инж.маш.







LEGENDA:

-  Distributivna gasovodna mreza
od celicnih cevi MOP 16 bar
-  Distributivna gasovodna mreza
od polietilenskih cevi MOP 4bar
-  Granica UP

OBRADA: Nikola Cukanovic
struk.inz.geodez.

DATUM: 16.09.2025. g.

RAZMERA: 1:5000



JAVNO PREDUZEĆE SRBIJAGAS
ORGANIZACIONI DEO BEOGRAD
11070 NOVI BEOGRAD, AUTOPUT 11

SEKTOR ZA RAZVOJ
SLUŽBA ZA STRATEŠKI RAZVOJ

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и
урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.5–104/2026
24.03.2026. године



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

„Nelt properties“ d.o.o.
Ул Маршала Тита бр. 2266
Добановци

У вези са вашим захтевом за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ „Нелт“ на катстарским парцелама наведеним у захтеву, Секретаријат за саобраћај вам доставља следеће услове:

1. Регулациону линију преузети из Плана детаљне регулације дела радне зоне Сурчин - Добановци за подручје између регионалног пута П 267 и канала Галовица у Добановцима, општина Сурчин („Сл.лист града Београда“, бр. 63/15).
2. Могуће је задржати постојеће колске приступе и отворити један нови колски приступ из Улице Нова 2, за потребе приступа возила Електродистрибуције новом објекту ПРП-а на комплексу.
3. Колски приступ димензионисати у складу са меродавним возилом, тако да возило може ући и изаћи са парцеле ходом унапред без додатног маневрисања (на улици).
Колски приступ, у односу на обим и структуру планираног саобраћаја на парцели, могуће је пројектовати у нивоу коловоза (на делу „лепеза“ колског приступа које секу тротоар, упустити ивичњаке у ширини тротоара, како би кретање пешака остало у континуитету) или преко упуштеног ивичњака/ојачаног тротоара.
4. Све површине, унутар кат.парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила.
5. Простор на парцели, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон).
6. Када се планира приступ доставних/теретних возила, потребно је посебно разрадити шему кретања доставних/теретних возила на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу.
7. Препорука је да се у оквиру предметне парцеле обезбеди једносмерно кретање теретних возила.
Уколико није могуће обезбедити једносмерно кретање теретних возила на предметној парцели, односно ако је предвиђено двосмерно кретање теретних возила у оквиру парцеле, неопходно је пројектовати окретницу, односно простор за маневрисање, тако да возила уђу/изађу са парцеле ходом унапред.
Препорука је да се одвоје токови кретања путничких и теретних возила у оквиру предметних парцела.
8. Препорука је да се пројектују издвојене површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1,5 метара, повезане са тротоарима на околним улицама.
9. Како се у постојећем комплексу гради нови објекат, ново саобраћајно решење пројектовати тако да се обезбеди приступ и функционисање свих постојећих и нових садржаја унутар комплекса.

10. Број места за смештај путничких возила, за нове капацитете, потребно је одредити према нормативу, минимум за:
- пословање: 1 ПМ на 60 m² НГП;
 - магацин: 1ПМ на 100 m² БРГП или на 3 једноремено запослена.
11. Како је за постојеће објекте био остварен одређени број паркинг места на парцели, потребно је новим решењем паркирања задржати постојећи број паркинг места, односно, потребно је да буде задовољен минималан број паркинг места за све капацитете.
12. Од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за паркинг места под углом од 90° - 3,7m x 4,8m односно 5,9m x 5,0m за два спојена ПМ), а минимално једно паркинг место.
- У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде не пројектовати са растер елементима.
13. Сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели, изван површине јавног пута.
- Улазак/излазак возила на/са парцеле пројектовати ходом унапред.
14. Уколико је објект са предбаштом, односно уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију, тај простор се може користити за паркирање при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, односно није дозвољено маневрисање преко јавне саобраћајне површине (тротоара).
15. Уколико се планира фазност изградње, одговарајући број паркинг места (у складу са нормативима) мора бити пројектован за сваку појединачну фазу.
16. Димензије паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020 године).

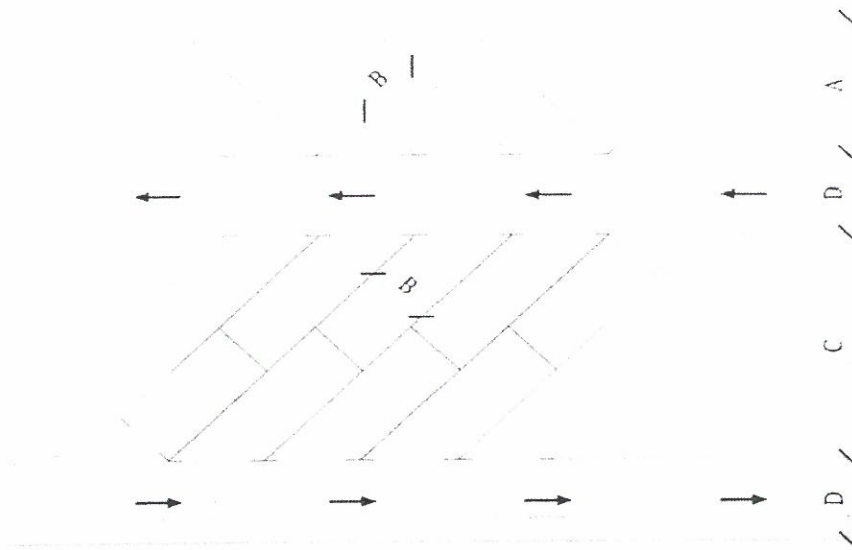
Управна паркинг (гаражна) места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,5m x 5,0m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од 5,0m (за паркирање ходом уназад), односно 7,4m (за паркирање ходом унапред).

Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°, могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6m (без обзира на начин паркирања, односно за сва паркинг места пројектовати маневарски простор ширине 6m).

Подужна паркинг места (0°), пројектовати са димензијама не мањим од 2,0m x 5,5m и простором за маневрисање минималне ширине 3,5m.

Места за косо паркирање (под углом) пројектовати у складу са следећим димензијама:

Тип возила	Мере у метрима				
	α	A	B	C	D
Путнички аутомобили	30°	3,7	2,5	6,3	2,7
	35°	4,0	2,5	6,9	2,7
	40°	4,2	2,5	7,5	2,7
	45°	4,4	2,5	8,0	2,7
	50°	4,6	2,5	8,5	3,1
	55°	4,7	2,5	8,9	3,2
	60°	4,8	2,5	9,3	3,8
	65°	4,9	2,5	9,6	4,5
	70°	5,0	2,5	9,8	5,2
	75°	5,0	2,5	10,0	5,8
	80°	5,0	2,5	10,0	6,4
	85°	5,0	2,5	10,0	7,0



При пројектовању подужних и косих паркинг места у гаражи, имати у виду да су иста димензионисана за паркирање у правцу кретања возила и да је неопходно пројектовати маневарски простор довољних димензија да возило може да се окрене за 180°, тако да возило изађе из гараже ходом унапред. Код подужних паркинг места нарочито водити рачуна да на прво/последње паркинг место у низу возило може да уђе/изађе са паркинг места (паркирање ходом уназад).

Уколико се пројектују паркинг места опремљена електро пуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектована у складу са стандардом, а, у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).

17. Паркинг места и простор за маневрисање возила (за паркинг места под углом од 90°) пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.
18. У складу са планираним технолошким процесима будућих објеката, уколико је потребно пројектовати паркинг места за доставна/теретна возила, као и места за утовар/истовар робе и места за чекање на утовар/истовар.
Димензије паркинг места за доставна/теретна возила и простор за маневрисање одредити у складу са изабраним меродавним возилом.
19. Пројектовати простор за паркирање бицикала („П“ профили, чешљеви и сл.).
20. Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр.22/2015).
21. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл. лист Београда“ бр.27/02, 11/05, 6/10-др.одлука, 2/11, 10/11-др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17). Уколико се постављање контејнера планира у зони колских приступа водити рачуна да се не угрози прегледност прикључка на јавни пут.
22. Пре почетка извођења радова на јавној саобраћајној површини, потребно је доставити пројекат привременог одвијања саобраћаја (режима саобраћаја), а у свему према важећој законској регулативи.

Обрадила: Јелена Црногорац, маг.инж.саобр.

в.д. заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Бојан Бован, дипл. правник



Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за јавни превоз
Ул. 27. марта 43-45
11000 Београд
XXXIV – 03 Бр. 346.8 – 136/2025
13.01.2026.



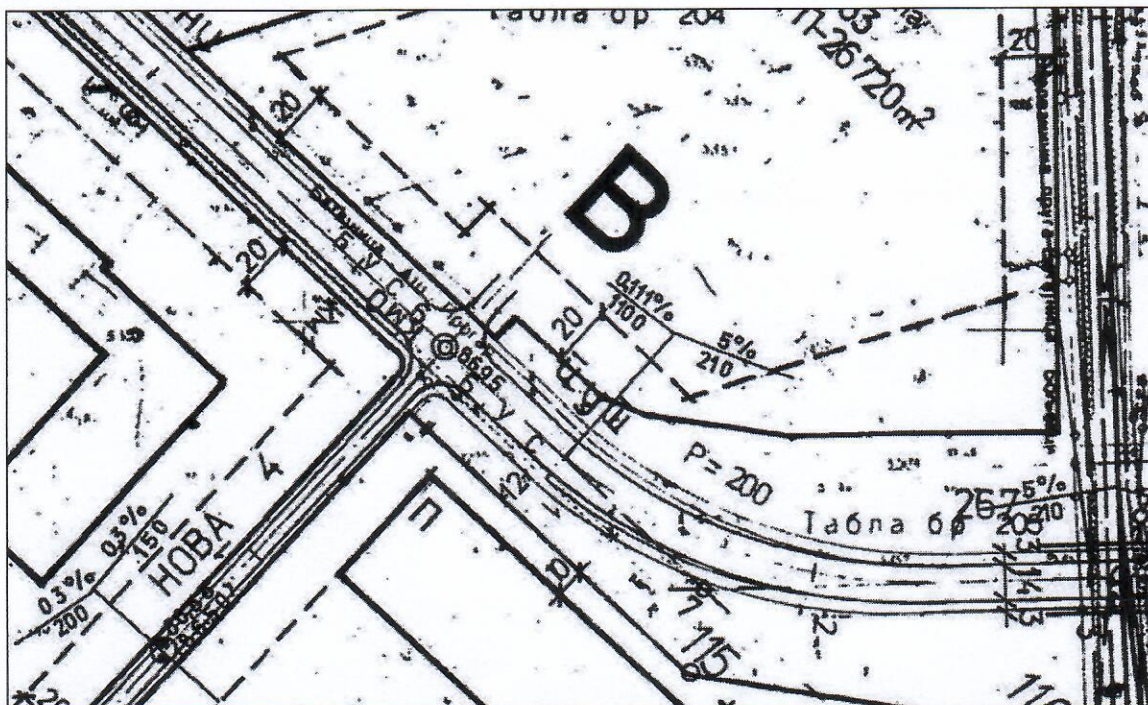
„NELT PROPERTIES“ д.о.о.
Ул. Маршала Тита 2266
11272 Добановци

Поштовани,

На основу захтева за достављањем саобраћајно-техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за ПРОШИРЕЊЕ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ЛДЦ "НЕЛТ" на деловима кп бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 к.о. Добановци и целим кп. бр. к.п.бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 К.О. Добановци и 5080 К.О. Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 и цела 4372/6 КО Сурчин и цела к.п. бр. 6108 КО Добановци, Секретаријат за јавни превоз у складу са планским поставкама и смерницама развоја јавног линијског превоза доставља следеће саобраћајно-техничке услове:

- Секретаријат за јавни превоз планира да задржи постојеће трасе аутобуских линија 603, 606, 603Н трасом улица Железничка - Маршала Тита (државни пут IIБ реда бр. 319) у оба смера, и оставља могућност реорганизације мреже линија ЈЛП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом мреже постојећих линија.
- Није планирано вођење траса линија ЈЛП дуж улица Нова 1, Нова 2 (Љубице Марић) и Нова 3.
- Задржавају се стечене урбанистичке обавезе у погледу регулације саобраћајница из „ПДР ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ СУРЧИН - ДОБАНОВЦИ ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ РЕГИОНАЛНОГ ПУТА П-267 И КАНАЛА ГАЛОВИЦА У ДОБАНОВЦИМА, ОПШТИНА СУРЧИН, Сл. лист града Београда бр. 42/07“, „РП РАДНЕ ЗОНЕ "СУРЧИН-ДОБАНОВЦИ, Службени лист града Београда бр. 9/02", "Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде, Службени лист града Београда бр. 102/21, 6/23, 105/23, 11/24, 144/24", "Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX), Службени лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23)".
- Планирано је проширење регулације улице Маршала Тита у континуитету са по 2 саобраћајне траке по смеру, укупне ширине коловоза 14.0 m (крајње десне саобраћајне траке за возила ЈЛП ширине 3.5 m), са тротоарима ширине по 3.0 m и појасом зеленила према „РП РАДНЕ ЗОНЕ "СУРЧИН-ДОБАНОВЦИ, Службени лист града Београда бр. 9/02".
- Задржавају се прикључци приступних саобраћајница Нова 1 и Нова 2 на улицу Маршала Тита према „ПДР ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ СУРЧИН - ДОБАНОВЦИ ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ РЕГИОНАЛНОГ ПУТА П-267 И КАНАЛА ГАЛОВИЦА У ДОБАНОВЦИМА, ОПШТИНА СУРЧИН, Сл. лист града Београда бр. 42/07".
- Колске приступе могуће је планирати са секундарне саобраћајне мреже (улице Нова 1, Нова 2 и Нова 3) према условима Секретаријата за саобраћај. Не планирати нове колске приступе из улице Маршала Тита (државни пут IIБ реда бр. 319).
- На делу прикључка улице Нова 2 на улицу Маршала Тита нема постојећих ни планираних стајалишта јавног линијског превоза.
- На делу прикључка улице Нова 1 (Нова 4) на улицу Маршала Тита задржавају се постојећа стајалишта јавног линијског превоза „Индустријска зона Добановци" у улици Маршала Тита у оба смера након раскрснице са улицом Нова 1 (Нова 4). Планиране позиције предметних стајалишта се такође

задржавају према „РЕГУЛАЦИОНОМ ПЛАНУ РАДНЕ ЗОНЕ "СУРЧИН-ДОБАНОВЦИ, Службени лист града Београда бр. 9/02" (Слика 1.).



Слика 1. Планирана стајалишта према „РЕГУЛАЦИОНОМ ПЛАНУ РАДНЕ ЗОНЕ "СУРЧИН-ДОБАНОВЦИ, Службени лист града Београда бр. 9/02"

• Омогућити пешацима кретање пешачким стазама у континуитету ка постојећим стајалиштима јавног линијског превоза у складу са "Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама", („Службени гласник РС", бр. 22/2015).

С поштовањем,

Доставити:

- Наслову
- а/а

в.д. заменика начелника Градске управе града Београда
Секретар Секретаријата за јавни превоз



Славен Андрић



ЈП „ПУТЕВИ БЕОГРАДА“

Седиште: 27. марта, 43-45, адреса за пријем поште: Булевар војводе Мишића бр.41 Београд;
ПАК 116115



Београд
www.begrad.rs

III бр. 350-55/26
05.02.2026. год.

А.Ф.О.



SR1DPS2602100004

„NELT PROPERTIES“ д.о.о.
Ул. Маршала Тита 226 б
11272 Добановци

Предмет: Издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ "НЕЛТ" на деловима кп. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим кп. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови кп. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 и цела 4372/6 КО Сурчин и цела кп. бр. 6108 КО Добановци

Веза: Ваш захтев који је заведен у ЈП „Путеви Београда“ под III бр. 350-55/26 дана 04.02.2026. год.

У складу са вашим захтевом за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ "НЕЛТ" на деловима кп. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим кп. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови кп. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 и цела 4372/6 КО Сурчин и цела кп. бр. 6108 КО Добановци, који је заведен у ЈП „Путеви Београда“ под III бр. 350-55/26 од 04.02.2026. год. и на основу достављене документације уз исти, ЈП „Путеви Београда“ даје услове за пројектовање из своје надлежности који се односе на контактну зону комплекса на претходно наведеним катастарским парцелама из предметног захтева (на којима је планирана изградња предметног објекта) и јавних саобраћајних површина које представљају јавне путеве из надлежности Града Београда (појам јавног пута сагласно Закону о путевима („Сл. гласник РС" бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон)), као нпр. на прикључења инсталационих водова у контактної зони, на колске приступе - улазе/излазе планираног комплекса на јавне саобраћајне површине, на заштиту јавних саобраћајних површина и тсл, сагласно динамици привођења локације намени у целини и то:

1. Техничку документацију за потребе предметних радова урадити у складу са законским и подзаконским актима који уређују област планирања и изградње и прибавити одговарајуће одобрење за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи.

Техничку документацију урадити у складу са важећим прописима, правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и тсл.

2. Поступити у свему у складу са условима Секретаријата за саобраћај Градске управе града Београда (видети напомене).

3. Пројектном документацијом неопходно је обухватити димензионисање коловозне конструкције за колске приступе (улазе/излазе) предметног комплекса на јавне саобраћајне површине (у смислу јавног пута из надлежности Града Београда) сагласно правилима струке (неприхватљиво је паушално дефинисање дебљине слојева коловоза, врсте материјала уграђеног у исти, начина уградње и тсл.).

4. Водити рачуна о нивелацији и комплетном систему одводњавања, тако да се у било којој фази реализације и експлоатацији ни на који начин не угрози: ефикасно одводњавање јавних саобраћајних површина, објекти, остале површине и тсл.

5. Посебно обратити пажњу да се по добијању услова ЈКП, ЈП-а и осталих надлежних имаоца јавних овлашћења, као и сагласно важећим документима просторног и урбанистичког планирања инсталације у зони прикључења, као и евентуално предвиђене заштитне колоне/цеви, каналице, кабловска канализација, касете, галерије, коморе, канали и др., које су лоциране подземно у односу јавне саобраћајне површине, не смеју уграђивати/постављати у слојеве коловозне/тротоарске/бициклистичке конструкције. Минимална дубина горње ивице/коте наведених елемената не сме бити мања од 80 цм у случају када се постављају испод коловоза, односно 65 цм у случају тротоара/бициклистичке стазе (наведено важи у случају да је дебљина коловозне конструкције до 80 цм, односно дебљина тротоарске/бициклистичке конструкције до 65 цм, у супротном дубина горње ивице/коте наведених елемената мора бити већа од дебљине коловозне/тротоарске/бициклистичке конструкције). Ради заштите напред наведених елемената подземних инсталација приликом извођења радова на одржавању и реконструкцији коловозних/тротоарских/бициклистичких конструкција са припадајућим путним елементима/објектима/инжењерским конструкцијама, постављању саобраћајне сигнализације и тсл. потребно је предвидети заштитни слој у складу са конкретним условима, уз придржавање свих важећих прописа, норматива и правила струке.

Изузетно могуће је локално плиће полагање инсталација са потребним заштитама уколико је то условљено просторним/техничким могућностима и ограничењима (нпр. плиће положене постојеће инсталације на које се врши прикључење, зона укрштања два инсталациона вода, у случају ако је неприхватљиво измештање постојећих инсталација у инвестиционо/техничком смислу и тсл.).

У даљој пројектној разради, обзиром на претходно наведено у овој тачки услова, оставити могућност да се предвиди адекватна дубина инсталација у оквиру предметних катастарских парцела на којима се планира изградња предметног комплекса.

Такође, у површинске слојеве коловозне конструкције допуштено је постављање елемената за систем адаптибилног управљања или регулисања саобраћаја, чије је функционисање условљено плитким постављањем.

Инсталације обележити траком упозорења.

6. Обезбедити све потребне мере везане за безбедно извођење радова, а све у складу са важећим прописима, правилницима, стандардима, нормативима и тсл.

Приликом извођења радова извести адекватну заштиту постојећих инсталација, уколико су исте угрожене предметним радовима. Такође, уколико се радови изводе у непосредној зони објеката/инжењерских конструкција исте изводити уз посебан опрез и уз примену свих потребних мера заштите, а неопходно је обезбедити и одговарајући заштитни размак, тако да ни на који начин не буду угрожени наведени елементи, као и да се омогуће несметани радови на њиховом одржавању, санацији и тсл.

7. У делу излаза на јавни пут, како би се спречило изношење блата, каменог агрегата, песка и тсл. на јавне саобраћајне површине, саобраћајне површине у оквиру катастарских парцела на којима је планирана изградња предметног комплекса потребно је урадити са чврстом подлогом и адекватном завршном обрадом (асфалтни застор, бетонски застор, застор од префабрикованих бетонских елемената, камене коцке, камених плоча и тсл.).

Потребно је да делови прилазних саобраћајних површина у оквиру истог буду урађени на напред описан начин у минималној дужини од 10 м рачунајући од ивице коловоза. Наведено се односи и на градилишне путеве уколико постоји потреба за истим.

8. Приликом извођења радова, предузети све мере заштите тупа пута од евентуалног урушавања или оштећења, оштећења других инсталација, објеката/инжењерских конструкција, површина, канала и тсл., а све у складу са важећим прописима, правилницима, стандардима, нормативима и тсл.

Сва оштећења јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута) која настану током изградње предметног комплекса са припадајућим инсталацијама, површинама, објектима и тсл. одмах поправити и вратити исте у првобитно и исправно стање.

9. Приликом извођења радова предвидети адекватно техничко решење за спој конструкција саобраћајних површина у оквиру предметних катастарских парцела на којима је планирана изградња предметног комплекса са контактним саобраћајним површинама, као и за спој са објектима (шахтови, сливници, галерије и тсл.), нпр. употребом везних трака итд.

10. Тотеми, КПК, МРО, ограда/рампе за контролу приступа/капије и други пратећи објекти/елементи и тсл. (укључујући и носаче, темеље и тсл.) не могу бити постављени у оквиру јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности града Београда) односно изнад/испод њих и морају бити обезбеђена сва сигурна/заштитна растојања, све у складу са важећом законском регулативом и правилима струке.

11. На основу члана 49. Закона о путевима („Сл. гласник РС" бр. 41/2018, 95/18 – др. закон и 92/2023-др. закон), став 1., тачке 4) и тачке 19), забрањено је испуштање вода, отпадних вода и других течности на пут, као и свако друго чињење којим се оштећује или би се могао оштетити јавни пут, умањити захтевана прегледност, омета одвијање саобраћаја, односно угрожава безбедно одвијање саобраћаја на јавном путу. Сходно томе дефинисати адекватно техничко решење.

НАПОМЕНЕ:

- Услови за потребе израде урбанистичког пројекта се дају у форми услова за пројектовање и прикључење обзиром на одредбе члана 57. Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

- Секретаријат за саобраћај Градске управе града Београда је надлежан за издавање саобраћајно-техничких услова. Услови ЈП „Путеви Београда“ се дају са аспекта проблематике одржавања и заштите јавних путева из надлежности Града Београда, обзиром на садашње стање преузетих обавеза ЈП "Путеви Београда". Сходно томе сугерише се да се обави сарадња са Секретаријатом за саобраћај Градске управе града Београда у вези прибављања услова из њихове надлежности.

- Саобраћајне површине у оквиру катастарских парцела на којима је планирана изградња предметног комплекса нису у надлежности ЈП „Путеви Београда“ (изузев у смислу заштите јавног пута – видети тч. 6. услова). Наведено обзиром да су у надлежности ЈП „Путеви Београда“ јавне саобраћајне површине које представљају јавне путеве из надлежности Града Београда (појам јавног пута сагласно напред наведеном Закону о путевима). Сагласно наведеном саобраћајне површине у оквиру предметног комплекса нису обухваћене овим условима изузев у смислу заштите јавног пута, а како је то дато у тч. 6. услова.

- Уколико је потребно изградити/реконструисати/изместити нове инсталације/прикључке/објекте изван катастарских парцела на којима је планирана изградња предметног комплекса, а које су предмет ових локацијских услова (нпр. за потребе повезивање инсталација предвиђених у предметним катастарским парцелама са мрежом инсталација итд.), исти треба да су обухваћени одговарајућим захтевом за издавање услова.

- Инвеститор је у обавези да се обрати ЈП "Путеви Београда", као управљачу јавних путева на територији града Београда, ради регулисања *накнада за коришћење јавних путева* у складу са чл. 186. Закона о накнадама за коришћење јавних добара ("Сл. гласник РС", бр. 95/2018, 49/2019, 86/2019 – усклађени дин. изн., 156/2020 – усклађени дин. изн., 15/2021 – доп. усклађених дин. изн., 15/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 120/2023 - усклађени дин. изн., 99/2024 - усклађени дин. изн., 109/2025 и 118/2025 - усклађени дин. изн.) и сагласно са Одлуком о накнадама за коришћење јавних путева за територију Града Београда ("Сл. лист Града Београда", бр. 118/18, 26/19, 17/20, 9/21, 120/21, 109/23 и 13/24).
- Пре извођења радова потребно је од стране надлежног органа за послове саобраћаја и ЈП „Путеви Београда“ прибавити одговарајуће акте у складу са чланом 4. Одлуке о заштити општинских путева и улица на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 17/20).

Такође, при изради техничке документације придржавати се одредаба напред цитиране Одлуке, као и у свим поступањима везано за реализацију објекта.

- Напред наведени услови не садрже чињенице које се односе на изградњу недостајуће инфраструктуре из важећег Закона о планирању и изградњи и пратећих подзаконских аката, укључујући и разматрање потребе за изградњом исте (недостајућих јавних саобраћајних површина) и достављање типског уговора о њеној изградњи. Услови се дају са аспекта проблематике одржавања и заштите јавних путева из надлежности Града Београда, обзиром на садашње стање преузетих обавеза ЈП "Путеви Београда".
- Елементе датих услова који се не разрађују на нивоу детаљности техничке документације која се подноси за издавање одговарајућег одобрења за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи разрадити на нивоу Пројекта за извођење радова.
- Уколико је потребно изградити нове инсталације/прикључке/објекте (са свим припадајућим елементима) и/или реконструисати/изместити постојеће за потребе радова који су предмет ових услова/поднетог захтева, исти су обавеза Инвеститора предметних радова, односно трошкови или било који радови у вези истих нису обавеза ЈП „Путеви Београда“.

Доставити:

- Наслову
- Сектору за планове, техничку и пројектну документацију
- Архиви



Александар Милентијевић, дипл.инж.грађ.

“NELT PROPERTIES“ DOO

11272 ДОБАНОВЦИ
Маршала Титаа бр.2266V 36820-1/2025
Београд, 18.09.2025.

Предмет: Услови ЈКП „Београд-пут“ у поступку сарадње на изради Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ на деловима КП 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4, КО Добановци и целим КП 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и КП 5080 КО Сурчин, са пратећим садржајем зона зеленила и рекреације делови КП 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целим КП 6108, 4372/6 КО Сурчин.

На основу вашег захтева од 29.08.2025. заведеног код ЈКП „Београд пут“ под бројем IV/3 36820/2025 дана 29.08.2025. и приложене документације, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019- др.закон, 9/20, 52/2021 и 62/2023), ЈКП „Београд пут“ доставља следеће услове:

- Предметни пројекат радити на ажурној геодетској подлози.
- Предметни пројекат урадити у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) (“Службени лист града Београда” бр.20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/2021, 27/2022, 45/2023, 66/2023 и 91/2023); са ПДРом дела радне зоне Сурчин-Добановци за подручје између регионалног пута Р 267 и канала Галовица у Добановцима, општина Сурчин (“Службени лист града Београда” бр.42/07).
- Обавезно је коришћење катастра водова као и њихова претходна провера од стране одговарајућих надлежних организација.
- У нивелационом смислу обавезно је поштовати нивелацију улица на које се наслања простор у границама ових услова.
- Није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката у регулационом простору улица (подземни темељи зграда, еркери, магацински простор, резервоари и др.).
- Регулациони простор свих саобраћајница мора служити искључиво основној намени - неометаном одвијању јавног, комуналног, снабдевачког, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и смештај комуналних и саобраћајних инсталација и зеленила.



- Пројектант-планер мора примењивати важеће стандарде, техничке прописе и норме везане за планирање и пројектовање саобраћајница.
- Приликом нивелационог решавања нових саобраћајних површина избегавати велики број ниских места, односно предвидети гравитационо отицање површинских вода на што већим површинама.
- Приликом пројектовања нових саобраћајница предвидети адекватну коловозну конструкцију сходно саобраћајном оптерећењу које се очекује.
- Елементе саобраћајница планирати у складу са оптерећењем и планираном врстом саобраћаја.
- За интерне саобраћајнице које омогућују прилаз паркинзима (гаражама), а које ће поред тога служити за снабдевање, противпожарне и комуналне потребе, предвидети коловозну конструкцију сходно саобраћајном оптерећењу које се очекује.
- Димензије паркинг места и приступних прилаза на отвореним паркинзима дефинисати у складу са важећим стандардима.
- Пројектовањем посебних рампи и прилаза омогућити приступ објекту лицима са посебним потребама.
- Новопроектване инсталације не смеју угрозити стабилност коловозне конструкције, тротоара и паркинга нити ометати њихово одржавање. Начин полагања предметних инсталација мора бити у складу са важећим законским прописима и нормативима из ове области као и условима осталих надлежних институција како се не би угрозило нормално одвијање и безбедност саобраћаја на предметној саобраћајници.
- Трасе нових инсталација морају се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод саобраћајнице (поштовати прописима предвиђена растојања и углове укрштања).
- Ускладити постојеће и нове инсталације кроз синхрон план.
- Предметни пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019- др.закон, 9/20, 52/2021 и 62/2023).

Обрадила:

Сања Милановић, грађ.инж.



ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР
Александар Свилар, дипл.грађ.инж.



ДИРЕКТОРАТ ЦИВИЛНОГ ВАЗДУХОПЛОВСТВА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
CIVIL AVIATION DIRECTORATE OF THE REPUBLIC OF SERBIA

Број: 4/4-10-0272/2025-000 ²
Београд: ⁰⁴ .09.2025. године

NELT PROPERTIES DOO

Ул. Маршала Тита 2266
11272 Добановци
Београд
Република Србија

Предмет: Захтев за издавање техничких услова и података за потребе израде
Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ "НЕЛТ"
Веза: Ваш допис који је заведен у Директорату цивилног ваздухопловства
Републике Србије под бројем 4/4-10-0272/2025-0001 од 27.08.2025. године

Поштовани,

У вези са Вашим захтевом којим се за потребе израде Урбанистичког пројекта
за проширење пословног комплекса ЛДЦ "НЕЛТ" у КО Добановци и КО Сурчин
(у даљем тексту УП), траже услови из наше надлежности, обавештавамо Вас о
следећем:

Увидом у поднету документацију утврђено је да је планирано следеће:

1. Планирана је изградња објеката у обухвату хале 6 и то:
 - 1.1. Објекат Б1, максималне висине - +32,00 метара, фазна изградња
 - 1.2. Објекат Б2
 - 1.3. Објекат Б3
 - 1.4. Објекат Б4
 - 1.5. Објекат Б5
 - 1.6. Остали припадајући објекти за изградњу на комплексу, максималне висине
- + 11,00 метара
- Укупно планирана изградња -БРГП 56.714,30 + 8.254,85 m2 на оквирној
надморској висини терена +85 mnn.

Увидом у податке од значаја за безбедност ваздушног саобраћаја, Директорат
цивилног ваздухопловства Републике Србије је констатовао:

1. У границама обухвата предметног УП нема објеката од значаја за цивилни
ваздушни саобраћај.
2. Ван граница обухвата предметног УП, у суседним подручјима налазе се
постојећи објекти од значаја за одвијање ваздушног саобраћаја, са површима за
ограничење препрека и заштитним зонама на које може имати утицај
планирана изградња и објекти:



2.1. Аеродромска инфраструктура

2.1.1. Аеродром Никола Тесла Београд

- Координате референтне тачке – N 444910 E 0201825, референтне висине ELEV - 336 FT, правац прилаза 12 – 30 степени, намењен летовима VFR/IFR, дању, ноћу и условима смањене видљивости, оператера аеродрома “ BELGRADE AIRPORT d.o.o. Beograd“. Удаљеност планираних објеката од продужене осе полетно-слетних стаза аеродрома Београд је око 3500 метара.

2.1.2. Хелидром BD AGRO

- Координате референтне тачке – N 444907 E 201224, референтне висине ELEV - 76 метара правац прилаза 302 – 122 степени, намењен летовима дању VFR, оператера аеродрома “ BD Agro A.D. Lole Ribara bb 11272 Dobanovci“. Удаљеност планираних објеката је на око 2400 метара од референтне тачке хелидрома.

2.2. Објекти и инфраструктура пружаоца услуга у ваздушном саобраћају

- Локација је у околини радио уређаја: Радарска станица Београд, PSR, SSR (удаљеност 6798.18m)

3. Ван граница и у границама предметног плана налази се ваздушни простор намењен летењу за који је предвиђено надвишавање објеката и препрека у циљу постизања безбедног одстојања и одвијања ваздушног саобраћаја.

Са становишта безбедности ваздушног саобраћаја, а на основу података из поднетог захтева у погледу локације, положаја и габарита планираних објеката, Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије констатује:

1. Могућа је градња и постављање објеката из поднетог захтева у КО Сурчин и КО Добановци
2. Сходно члану 7. Градња и постављање објеката у близини хелидрома-Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС”, број 39/21 и 25/24), инвеститор је у обавези да поднесе захтев Директорату за издавање сагласности за изградњу или постављање објеката, инсталација и уређаја на подручју или изван подручја аеродрома.

На основу релевантних чињеница, Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије доставља следеће опште услове за израду планске документације, изградњу и постављање објеката, уређаја и инсталација на подручју и изван подручја аеродрома који као препрека могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја и који као препрека могу да утичу на могу да утичу на рад радио-уређаја:



ДИРЕКТОРАТ ЦИВИЛНОГ ВАЗДУХОПЛОВСТВА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
CIVIL AVIATION DIRECTORATE OF THE REPUBLIC OF SERBIA

1. Општи услови – изградња и постављање објеката, уређаја и инсталација на подручју и изван подручја аеродрома који као препрека могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја

- У складу са чланом 117. Закона о ваздушном саобраћају („Сл.гласник РС“ бр.73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15-др.закон, 83/18, 9/20, 62/23 и 19/25) за изградњу или постављање објеката, инсталација и уређаја на подручју или изван подручја аеродрома, а који као препрека могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја мора да се прибави сагласност Директората.

2. Општи услови – изградња и постављање објеката уређаја и инсталација на подручју и изван подручја аеродрома који као препрека могу да утичу на рад радио-уређаја

- У складу са чланом 119. Закона о ваздушном саобраћају („Сл.гласник РС“ бр.73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15-др.закон, 83/18, 9/20, 62/23 и 19/25) за изградњу или постављање објеката, инсталација и уређаја на подручју или изван подручја аеродрома, а који као препрека могу да утичу на рад радио-уређаја који се користе у ваздушној пловидби, мора да се прибави сагласност Директората.

Наведену регулативу, Закон о ваздушном саобраћају и Правилнике можете преузети са интернет сајта Директората цивилног ваздухопловства РС www.cad.gov.rs.

Контакт особе Директората цивилног ваздухопловства РС, за потребе поступка подношења захтева, образаца, такси, мишљења и других питања, Владимир Словић, +381648031614, Срђан Тирнанић, +381648033563, Дејан Вученовић +381 64 517 2225.

С поштовањем,

ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРКЕ


Владимир Павловић




ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

NELT PROPERTIES d.o.o.

11272 Добановци
ул. Маршала Тита бр.2266

наш број: 13337/12
датум: 02.09.2025. год.

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта

Поводом достављеног захтева, а у вези успостављања сарадње на изради Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЈДЦ „НЕЛТ“ на деловима КП 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим КП 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови КП 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целим КП 6108, 4372/6 КО Сурчин, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За евакуацију отпада састава као кућно смеће из постојећих објеката у предметном комплексу, тренутно се користе **метални контејнери** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m. Поменута технологија треба да остане и након изградње нових објеката, при чему њихов потребан број треба одредити према очекиваној количини отпада коју ће генерисати запослени радници и корисници, а не према нормативу: 1 контејнер на 800m² корисне површине сваког новог објекта или објекта предвиђеног за доградњу, с обзиром да се ради о великој површини складишног и производног простора за који се наведени норматив не примењује. Уколико се набави мањи број судова за смеће, а укаже се потреба за њиховим чешћим пражњењем од три пута недељно, колико је предвиђено *оперативним планом*, сваки накнадни долазак по позиву, третираће се као ванредна услуга и додатно ће се наплаћивати према усвојеном ценовнику.

Према *Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019 78/2019 и 26/2021), контејнери морају бити смештени у *оквиру граница комплекса*, у близини објеката којима припадају, на избетонираним платоима или у ограђеним нишама, уз интерну саобраћајницу или на максимално 15m удаљености од коловоза, колико износи дозвољена дужина њиховог ручног гурања од стране ком. радника.

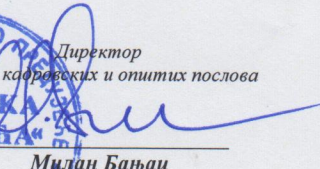
До позиције контејнера мора се обезбедити директан и несметан прилаз за ком. возила и раднике овог Предузећа и равна, избетонирана подлога, без степеника, са нагибом до 3%, по којој ће се судови ручно гурати.

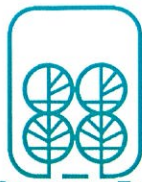
Возила за одвоз смећа су габ. димензија: 8,60x2,50x3,50m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00m, па асфалтирана саобраћајница за њихов приступ до поменутих судова мора бити минималне ширине 3,5m у једном и 6,0m у два смера. Иста мора бити проходна или са изведеним слободним простором за манипулисање ком. возила, због забране њиховог кретања уназад.

Сакупљање амбалажног отпада обавља се у одговарајућим судовима, који се празне према склопљеном уговору са изабраним оператером.

Тачан број и локације контејнера треба приказати у пројектној документацији и Ситуационом плану, а при техничком пријему, представник овог Предузећа треба да утврди да ли су сви услови испоштовани на терену како би и судови новоизграђених објеката били укључени у *оперативни план* за пражњење.

Обрадила: 
Вера Јанков


Директор
правних, кадровских и општих послова

Милан Бајац



**JKP „Зеленило-Београд“
Београд**

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд
Телефон/Факс: +381 11 66 76 776; 26 30 506
Матични број: 07066597
ПИБ: 101511244
е-mail: info@zelenilo.rs
web: www.zelenilo.rs

Број : 14034/1

Датум: 02.09.2025.

08 SEP 2025

„NELT PROPERTIES“

Маршала Тита 226 б

11262 Добановци

Поводом захтева (наш број 14034 од 27.08.2025.године) за издавање услова и података из наше надлежности за потребе израде **Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“** на деловима катастарских парцела број 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 К.О. Добановци и целим катастарским парцелама број 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 К.О. Добановци и 5080 К.О. Сурчин, са пратећим садржајем зона зеленила и рекреације на деловима катастарских парцела 4369/3, 4370/5, 4371/5 К.О. Сурчин и целим катастарским парцелама број 6108 и 4372/6 К.О. Сурчин, обавештавамо вас да нисмо надлежни за површине које припадају општини Сурчин.

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

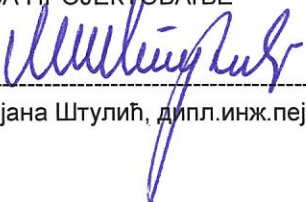
• СЕКТОР ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА: Мали Калемегдан 8, централа: 26 22 344 • СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ: Рајкова 15, централа: 66 90 441 • СЕКТОР ЗА БИЉНУ ПРОИЗВОДЊУ: Војводе Степе 405, централа: 39 74 965 • СЕКТОР ЗА ТРАНСПОРТ И МЕХАНИЗАЦИЈУ: Рајкова 15, централа: 66 75 574 • СЕКТОР ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ПОСЛОВЕ: Рајкова 15, централа: 66 70 084 • СЕКТОР ЗА ПРАВНЕ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА: Рајкова 15, централа: 22 84 643 • СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ: Рајкова 15, централа: 22 84 643 • СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ЗАШТИТУ ОБЈЕКТА: Рајкова 15, централа: 66 76 183 • ЦЕНТАР ЗА ИНФОРМИСАЊЕ: Мали Калемегдан 8, централа: 26 30 506



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 актами града“.

С поштовањем,

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ


Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ




Бојана Рогуља, инж.грађ.

Доставити:

- Наслову
- Архиви
-



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

ГРАДА БЕОГРАДА

Бр: 67-30/2025
11.09. 2025 год.

БЕОГРАД

Калемегдан Горњи град 14

NELT Properties d.o.o.

Маршала Тита 2266

11272 Добановци

Предмет: Услови за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса LDC „NELT“ на деловима к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5374/4 КО Добановци и целим к.п. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целим к.п. бр. 6108, 4372/6 КО Сурчин

Дописом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. 67-30/2025 од 27.08.2025. године, обратили сте за достављање Услови за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса LDC „NELT“ на деловима к.п. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5374/4 КО Добановци и целим к.п. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације делови к.п. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целим к.п. бр. 6108, 4372/6 КО Сурчин.

На основу анализе коју је Завод за заштиту споменика културе града Београда извршио поводом вашег захтева, закључено је да се приликом дефинисања могућих интервенција које ће бити сагледане кроз израду Урбанистичког пројекта, морају поштовати следећи услови:

- Како не би дошло до уништења могућих археолошких налаза и остатака обавеза инвеститора је да се благовремено, а најкасније 20 радних дана пре почетка земљаних радова, обрати Заводу за заштиту споменика културе града Београда захтевом за организовањем археолошког надзора. Стални археолошки надзор и заштитне археолошке интервенције обавиће стручни сарадници-археолози Завода.
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109. Закона о културним добрима, „Сл. гласник РС“ бр. 71/94, 52/11- др. закон, 99/11- др. закон, 6/20-др. закон и 35/21- др. закон), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21).
- Уколико се током археолошког надзора наиђе на археолошке налазе и остатке који се не могу истражити само спровођењем заштитних археолошких интервенција радови ће бити обустављени до добијања Дозволе за обављање сондажних археолошких ископавања коју издаје Министарство културе и информисања (чл.112. Закона о културним добрима „Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. Закон, а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21). Археолошка ископавања ће се обављати на основу Програма ископавања чији је саставни део Предрачун неопходних финансијских средстава.

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

Образложење

Са аспекта заштите непокретних културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21) на предметном простору је евидентиран **археолошки локалитет Тврдењава**, који у складу са чл. 32. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21), ужива претходну заштиту која је трајна.

Локалитет лежи на платоу изнад канала Галовица. Са западне стране простор који захвата овај локалитет може се ограничити одсеком према каналу Галовица, а са источне стране путем Добановци – Сурчин. Локалитет захвата већу површину и према налазима са терена, вероватно се ради остацима једног античког утврђења и већем насељу око њега. Наилази се на обиље керамике, бронзани новац, тегуле са жигом C III ALP – cohors III Alpinorum eqvitata. Утврђење је вероватно припадало мрежи мањих кастела, који су штитили главне комуникације према Sirmiumu и у то време пловни канал Галовицу, уклапајући се у шири појас одбрамбеног система римског лимеса.

Током 2008. године на простору комплекса „NELT“ d.o.o. обављена су заштитна археолошка истраживања локалитета Тврдењава који се делимично налази и на простору компаније. Истраживања су обављена на простору планираном за изградњу Магацина 3 и 4 (технички блок).

У току кампање отворено је седам археолошких сонди различитих величина укупне површине 90м². Откривени су остаци праисторијског и античког културног слоја са налазима фрагмената керамике, животињских костију и коштаног алата.

Цео простор који се налази унутар комплекса NELT D.O.O. је детаљно рекогносциран како би се прецизније утврдиле границе пружања локалитета. Имајући у виду да предметни простор није у потпуности истражен постоји могућност наиласка на археолошке налазе и остатке током обављања земљаних радова. У циљу очувања могућег археолошког културног слоја неопходно је поштовати наведене услове.

Директор

Александар Ивановић, дипл. инж. арх.



Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Архиви
- Рачуноводству

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ
НОВИ БЕОГРАД, Јапанска бр. 35
Тел: +381 11/2093-802; 2093-803;
Факс: +381 11/2093-867

На основу члана 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10–исправка, 14/16, 95/18–др. закон и 71/21) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16, 95/18 – аутентично тумачење и 2/23- УС), решавајући по захтеву предузећа „Nelt Properties” d.o.o., ул. Маршала Тита бр. 226Б, 11272 Добановци, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ „Нелт”, Завод за заштиту природе Србије, дана 19.9.2025. године, под 03 Бр. 021-3405/3, доноси

РЕШЕЊЕ
о условима заштите природе

1. Локација за коју се планира израда Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ „Нелт” на деловима кат. парц. бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим кат. парц. бр. 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/1, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5389/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин, са пратећим (додатним) садржајем зона зеленила и рекреације на деловима кат. парц. бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5 КО Сурчин и целим кат. парц. бр. 6108, 4372/6 КО Сурчин, не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите на основу Закона о заштити природе.
2. Предметна локација се не налази у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10).

Сходно тач. 1. и 2. овог решења, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Планиране намене површина и урбанистичке параметре ускладити са наменама из Плана детаљне регулације дела радне зоне Сурчин – Добановци за подручје између регионалног пута Р 267 и канала Галовица у Добановцима, општина Сурчин („Службени лист града Београда”, број 42/07), Плана генералне регулације грађевинских подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда” бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и Планом генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист града Београда”, број 110/19);
- 2) Дефинисати инжењерскогеолошке услове којима ће се омогућити стабилност тла у току изградње и коришћења објеката. Спречити појаву ерозије и инжењерскогеолошких процеса у непосредном окружењу;
- 3) Не планирати изградњу објекта који може угрозити животну средину - буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за

- које нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења;
- 4) Урбанистичким пројектом предвидети потпуно инфраструктурно опремање предметне локације по високим еколошким стандардима. Изградњу комуналне инфраструктуре извести у складу са планираним грађевинским капацитетима. Посебну пажњу обратити на одвод отпадних вода;
 - 5) Сви објекти подземне инфраструктуре (канализациони систем, резервоари, јаме и др.) морају бити изоловани и непропусни. Посебну пажњу обратити на одвод отпадних вода. Уколико не постоје услови за прикључење на канализациону мрежу обавезна је израда водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до изградње канализационе мреже;
 - 6) Обезбедити заштиту и коришћење вода интегралним управљањем водама, спровођењем мера за очување површинских и подземних вода, њихових резерви, квалитета и количина, као и поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијенту складу са Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 - др. закон);
 - 7) У циљу постизања енергетске ефикасности објекта, приликом изградње предвидети прописана енергетска својства сходно Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, бр. 61/11), којима ће се смањити енергетски губици (адекватна изолација, столарија) и што ће знатно допринети заштити животне средине;
 - 8) Предвидети максимално очување и заштиту високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала). За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, предвидети прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова, како би се уклањање вегетације svelo на најмању меру;
 - 9) Уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе, сходно Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон);
 - 10) Планирати озелењавање слободних површина. Предност у озелењавању дати аутохтоним врстама, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу. Као декоративне могу се користити и врсте егзота, које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне. Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др. Укупно пејзажно уређење простора мора да се надовеже на зеленило околног простора и повеже у систем зеленила;
 - 11) Нове зелене површине усагласити са трасама надземних и подземних инсталација;
 - 12) Урбанистичким пројектом предвидети одговарајући паркинг простор, при чијој изградњи треба избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала и/или формирањем затрављених растер елемената;

- 13) Обезбедити одговарајући систем противпожарне заштите у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18 – др. закон);
 - 14) Предвидети обавезу да се време одлагања материјала неопходног за изградњу објекта максимално скрати, уколико може послужити као добро склониште за гмизавце и друге животиње, као и да се поштује услов да се евентуално уочене јединке безбедно врате у природу; Предвидети обавезу да се приликом постављања подземних инсталација и свих других радова, хумусни слој уклони, депонује и сачува, како би се могао и искористити за санацију и затрављивање;
 - 15) За потребе осветљавања предвидети примену ЛЕД технологија и да сноп светлости буде уперен ка тлу;
 - 16) Уколико правила градње предвиђају мање или веће вертикалне стаклене површине, предвидети стакла која умањују ефекат огледала у циљу смањења ризика од колизије и страдања птица на стакленим површинама;
 - 17) У току извођења радова потребно је одржавати максимални ниво комуналне хигијене. Комунални отпад настао у току радова сакупљати у судове који су за ту сврху намењени и редовно га евакуисати у сарадњи са надлежном комуналном службом, односно спровести систематско прикупљање чврстог отпада који се јавља у процесу изградње и боравка радника у зони градилишта;
 - 18) Предвидети обавезу да током извођења радова, сагласно Закону о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 6/2021), ниво буке не сме прећи граничне вредности за радну средину;
 - 19) Предвидети обавезу санирања свих деградираних површина и уклањања свих вишкова грађевинског материјала, опреме и машина.
 - 20) Урбанистичким пројектом дефинисати да уколико се током радова наиђе на геолошко - палеонтолошке или минералолошко - петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је, сагласно члану 99. Закона о заштити природе, дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица;
3. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 4. Пре усвајања Урбанистичког пројекта, потребно је од Завода за заштиту природе Србије прибавити мишљење о испуњености услова из овог решења.
 5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато, дужан је да поднесе захтев за издавање новог решења.
 6. При измени урбанистичко - техничке документације, потребно је поднети нови захтев.
 7. Такса за издавање стручне основе за издавање акта о условима заштите природе у износу од 22.800,00 динара одређена је у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 51/03-исправка, 61/05, 101/05-др. закон, 5/09, 54/09, 50/11, 93/12, 65/13-др.закон, 83/15, 112/15, 113/17, 3/18-исправка, 95/18, 86/19, 90/19-исправка, 144/20, 138/22, 92/23, 94/24 и Усклађеним динарским износима из Тарифе републичких административних такси 55/25) – Тарифни број 186а; став 2. тачка 1), подтачка (2).

Образложење

Предузеће „Nelt Properties” d.o.o., ул. Маршала Тита бр. 226Б, 11272 Добановци обратило се Заводу за заштиту природе Србије, захтевом заведеним под 03 Бр. 021-3405/1 од 27.8.2025. за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса ЛДЦ „Нелт”.

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Информација о локацији која садржи податке о могућностима и ограничењима градње на предметним катастарским парцелама (Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове, Градска општина Сурчин, 003360926-2025-92241-004-005-353-018 Број: 353-018-649/2025 од 19.8.2025. године);
- Графички прилог: Ситуациони план.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да се за кат. парц. наведене у тачки 1. овог решења планира израда Урбанистичког пројекта за потребе проширења пословног комплекса предузећа ЛДЦ „Нелт”. Идејно решење проширења пословног комплекса обухвата изградњу објеката у којима ће се одвијати процеси складиштења, административни послови и мањим делом производни процеси. Проширење пословног комплекса предвиђено је фазно и градиће се у складу са потребама инвеститора.

У комплексу су већ изведене интерне саобраћајнице, паркинг простори и отворени платои који су потребни за функционисање комплекса. Овом пројектном документацијом се све постојеће саобраћајне површине задржавају, неке се проширују и врши се реорганизација паркинг места за путничка и доставна возила.

Према Плану детаљне регулације дела радне зоне Сурчин – Добановци за подручје између регионалног пута Р 267 и канала Галовица у Добановцима, намена предметних кат. парц. је:

- површине остале намене – Ц – производно складиштене делатности,
- остало грађевинско земљиште – А.4 – царински терминал,
- површине остале намене – А.3. – претоварно-складишни подсистем,
- остало грађевинско земљиште – А.2 – складишно-дистрибутивни подсистем,
- остало грађевинско земљиште – А.1 – царински терминал,
- остало грађевинско земљиште – Б.2 – сервисно-пратећи објекти,
- остало грађевинско земљиште – паркинзи и манипулативни платои,
- остало грађевинско земљиште – зелене и рекреативне површине,
- остало грађевинско земљиште – индустријски колосек.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара Србије и документацију Завода утврђено је да се предметна локација за коју се планира израда Урбанистичког пројекта не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије.

Предметне активности се могу реализовати под условима дефинисаним овим Решењем.

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог решења.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје Заводу за заштиту природе Србије уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 610,00 динара на текући рачун бр. 840-0000031395845-78, позив на број 7401379251 по моделу 97.

в.д. ДИРЕКТОРА

Александра Дошлић



Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви x 2



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
07.7 бр. 217-663/2025 од 29.08.2025. године
Дана 15.09.2025. године
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4, Београд



SR1DPS2510090002

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 „NELT PROPERTIES“ д.о.о. Ул. Маршала Тита 2266, Добановци 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 проширење пословног комплекса ЛДЦ „НЕЛТ“ на деловима кп бр. 5374, 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци и целим на кп бр 5365/3, 5365/4, 5366/5, 5366/6, 5366/7, 5375/1, 5376/1, 5377/1, 5378/2, 5382/1, 5382/2, 5382/3, 5383/1, 5383/2, 5383/3, 5384/4, 5384/2, 5384/3, 5384/6, 5384/9, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5385/6, 5385/8, 5385/9, 5386/1, 5386/2, 5386/3, 5387/1, 5387/2, 5387/3, 5388/2, 5400, 5505/1, 5505/3, 5505/4, 5505/5, 5506/2, 5506/3, 5506/5, 6105, 6106, 6107, 6075, 6077 КО Добановци и 5080 КО Сурчин са пратећим и додатним садржајем зона зеленила и рекреације делови на кп бр. 4369/3, 4370/5, 4371/5, КО Сурчин и целим кп. бр. 6108, 4372/6 КО Сурчин.

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).

БТ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

