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

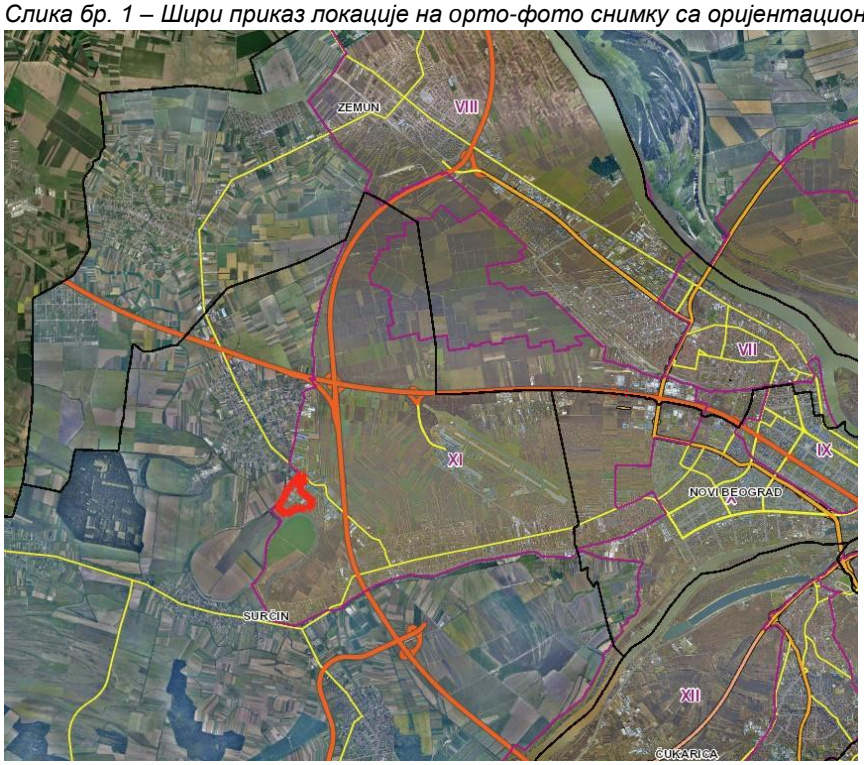
Повод за израду Урбанистичког пројекта је условљеност планским документом и захтев власника „NELT PROPERTIES“ Д.О.О. Ул. Маршала Тита бр. 226б, Добановци за израду урбанистичког пројекта за проширење пословног комплекса LDC „NELT“ даљом разрадом локације, прецизирањем планираних намена и преузимања урбанистичко - 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 – Шири 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, бресквe, 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



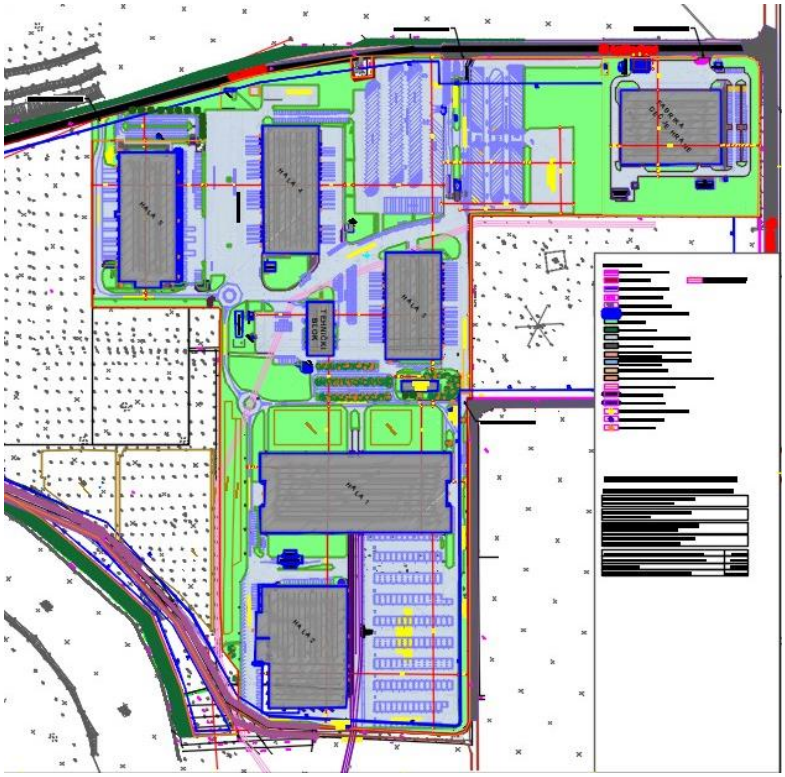
5. Постојећа изграђеност у оквиру комплекса LDC „NELT“.

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 пројкета – 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 регулатииви, 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, бунар1и2.
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



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. Rešenje o upotrebnoj dozvoli: br. 351.30-86-2/2011 od 03.12.2012. Pravosnažna 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.
		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**	
		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. pravosnažna od 29.03.2012. god. 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.
		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

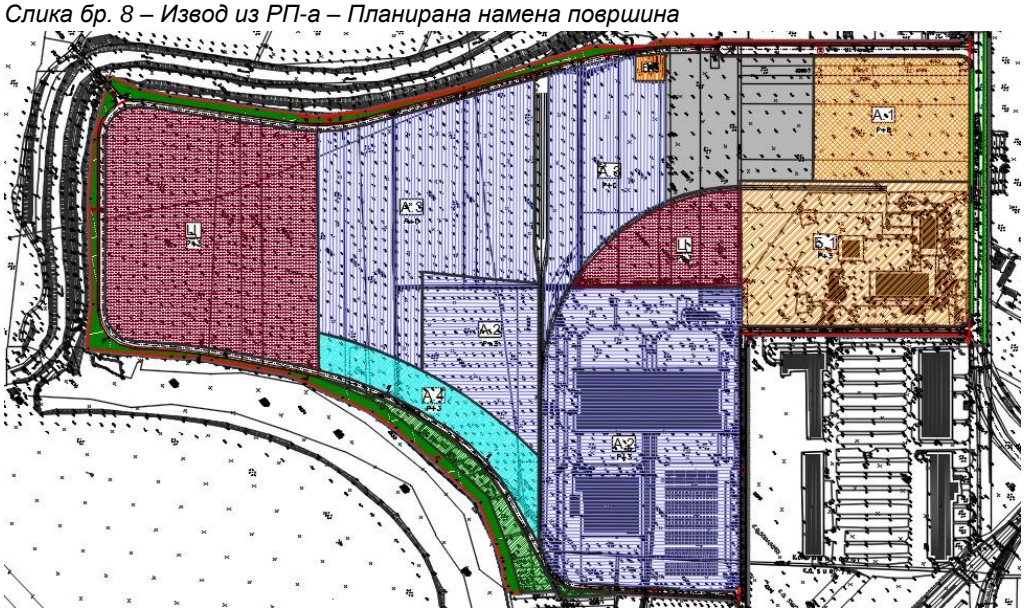
Планиране намене простора су дефинисане графичким прилогом из ПДР-а *03 "Планирана намена површина са планом парцелације јавног грађевинског земљишта"*. Овако дефинисане намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу 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 колоседи

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;
- сладишни систем са оплемењивањем робе;
- систем зе 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 командну 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 цетар 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 саобраћанице) 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 објеката	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 дограгити 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 наменаподразумева и друге компатибилне намене (привредне зоне, комерцијалне зоне, спортско-рекреативне комплексе, објекте комуналне инфраструктуре и сл.).

За намене унутар појединачних зона дозвољава се могућ ност 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 објеката 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 100m^2 БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једновремено запослених

1ПМ на 100m^2 БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једновремено 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

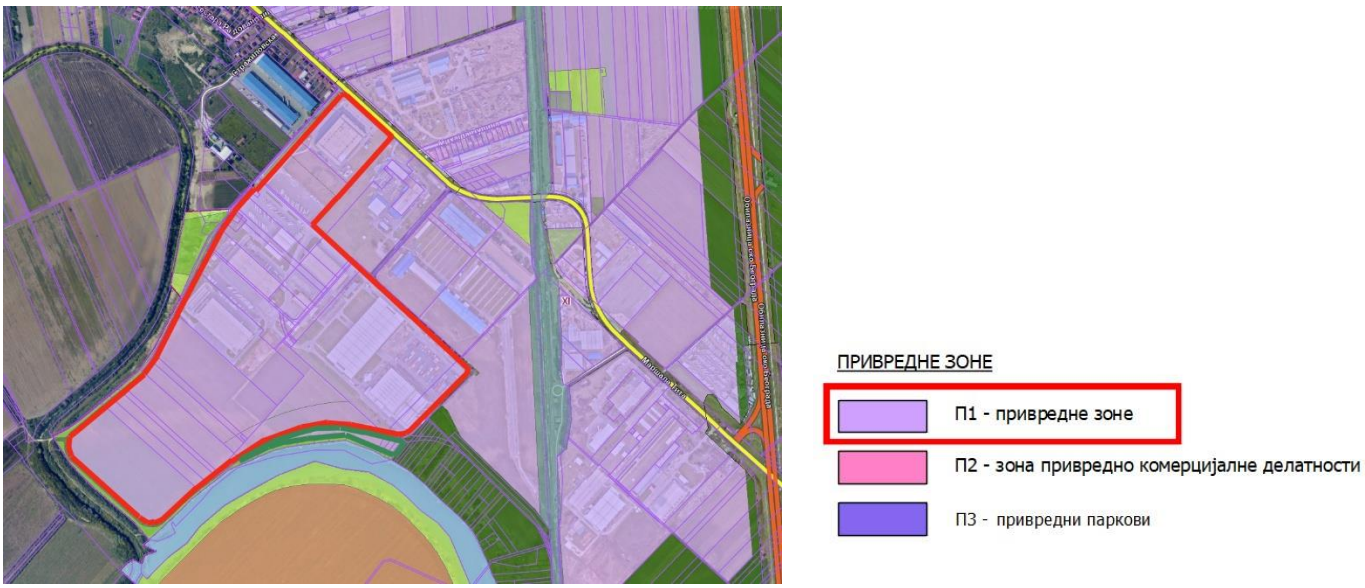
Дозвољено је ограђивање парцела.

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

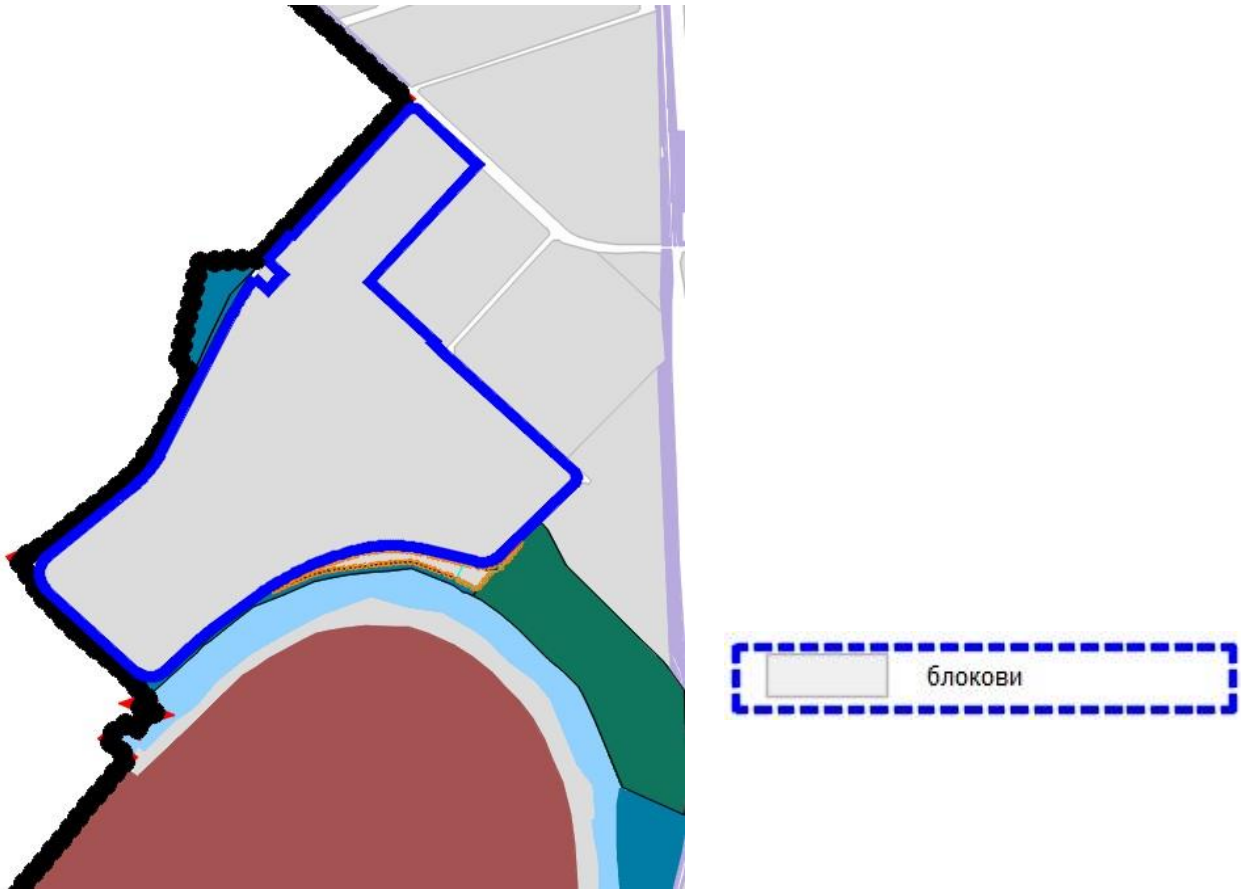


Слика бр. 10: Извод из ПГР-а „Подела на зоне са истим правилима грађења“ са оријентационим положајем пратећих (додатних) садржаја зона зеленила и рекреације делом у површинама намењеним за привредне зоне П1, а делом у јавним зеленим површинама – шуме.



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 катасатрске 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 174.657,00м^2.

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 састава грађевинског комплекса, а које ће се детаљније разрађивати другим Урбанистичким пројкетима 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 објекат 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	**10.993,00м²**	**14.122,00м²**
ГП 2 - 1 = КП 6077 КО Добановци П=28.348м²	**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=110.289,00м²	**1. Хала 3**	**8.171,00м²**	**9.887.00м²**
	2. Хала 4	**9.630,00м²**	**11.066.81м²**
	3. Технички блок	**1.911,00м²**	**2.161,00м²**
	4. ППОВ	**106,00м²**	**107,00м²**
	5.Спринклер	**42.00м²**	**42.00м²**
	6. Резервоар за воду	**237,00м²**	**237,00м²**
	7. Бунар 2	**5,00м²**	**5,00м²**
	8. ТС 10/0,4	**22,00м²**	**22,00м²**
	9. ТС 10/0,4	**15,00м²**	**15,00м²**
	10. Котларница (нема одобрење)	**120,00м²**	**120,00м²**
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 2-2	**20.259,00м²**	**23.662,81м²**
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=174.657,00м²	**1. Хала 5**	**10.820,00м²**	**17.063,00м²**
	2. Бунар 2	**5,00м²**	**5,00м²**
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП 2-3	**10.825,00м²**	**17.068,00м²**
ГП 3-1 делови кп 5375/2, 5375/3, 5375/4 КО Добановци П=25.663,00м²	**///**	**///**	**///**
ГП 3 -2 део кп 5374 КО Добановци. П=57.306,00м²	**///**	**///**	**///**
ГП5 = КП 6075 КО Добановци П=107.465,00м²	**1. Управна зграда**	**499,00м²**	**2.039,57м²**
	2. Хала 1	**20.323,00м²**	**20.335,00м²**
	3. Хала 2 + анекси	**8.220,00+ 2.645,00 468,00+274,00+465,00= 12.072,00м²**	**13.951,00м²**
	4. Перионица , Котларница, ДЕА	**412,00м²**	**412,00м²**
	9. Портирница	**48,00м²**	**48,00м²**

	10. Вага	**41,00м²**	**41,00м²**
	11. Бензинска станица	**19,00м²**	**19,00м²**
	Индустријски колосек-Контејнерски терминал	///	///
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП5	**33.414,00м²**	**36.845,57м²**
ГП8 = КП 5080 КО Сурчин П= 12.506,00м²	**4. Део Хале 2**	**2.654,00м²**	**2.817,77м²**
	Индустријски колосек-Контејнерски терминал	///	///
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП8	**2.654,00м²**	**2.817,77м²**
КОМПЛЕКС ЛДЦ НЕЛТ		**78.145,00м²**	**94.516,15м²**

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 (м²)**	**БРГП (м²)**
ГП6 = КП 6108 КО Добановци П= 7.908,00м²	**2. стамб. објекат**	**24,00м²**	**24,00м²**
	3. Помоћна зграда	**13,00м²**	**13,00м²**
	4. Павиљон	**329,00м²**	**329,00м²**
	Воћњак крушке и виноград	///	///
	УКУПНО ОБЈЕКТИ НА ГП6	**366,00м² Из = 4,63% < од макс 10%**	**366,00м² 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=3.133,00м²	**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 инвоститора 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 предиђена 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 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.

8.2. Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара објеката 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 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 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	Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут.	Формира се грађевинска парцела ГП 2 – 3. Укупна	Формира се грађевински комплекс LDC „NELT“ који

грађевинске парцеле	• 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.	површина је **174.657 м²**.	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**.
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		Остварено растојање **Објекат Б1** од бочних	Остварено растојање **Објекат Б1** од бочних

бочне границе парцеле	Минимално растојање објеката од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта	граница парцеле (ГП 2-2 и ГП 5) износи од 20.5 – 25.7м. Остварено растојање према ГПЗ-1 износи 78.20м. Висина објекта **Б1** је 16,0м. Остварено растојање је веће од ½ висине	граница парцеле (ГП 2-2 и ГП 5) износи од 20.5 – 25.7м. Остварено растојање према ГПЗ-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 заузетости за одређене зоне могу се комбиновати у смислу рационалнијег коришћења и заузећа земљишта, али тако да се максимални индекс изграђености не прелази.	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 складишно-дистрибутивни подсистем А.2. и преузимају се урбанистички параметри за наведену зону.	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 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.	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**.

	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.		
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	Положај пратећих објеката у функцији Хале 6 задовољавају услов за удаљење од бочне

		границе парцеле	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 (Објекати 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 ОБЈЕКАТА 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 ОБЈЕКАТА 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 • Индустријски 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, Индустријски 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 Индустријски колосек.	Планирани објекти на ГП 2-2 налазе се у зонама А.2, А.3, А.4, Ц, Паркинзи и манипулативни платои, Индустријски 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 Индустријски колосек.
услови за формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут. • Дозвољена је изградња на постојећим катастарским парцелама без обзира на	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

	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.		самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела. Укупна површина пословног комплекса ЛДЦ "НЕЛТ" је **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.	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		**ПРП 10 (35)kV „Нелт 1" 145,00м² (0,11%)**	**ПРП 10 (35)kV „Нелт 1" 145,00м² (0,021%)**

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%	**ТС 35/10/0,4kV „Нелт 1“ 195,00м² (0,18%)**	**ТС 35/10/0,4kV „Нелт 1“ 195,00м² (0,035%)**
		Надстрешница на палетном плацу 305,00м² (0,27%)	**Надстрешница на палетном плацу 305,00м² (0,055%)**
		Надстрешница код Хале 131,00м² (0,12%)	**Надстрешница код Хале 131,00м² (0,0023%)**
		Објекат С1 – магацин 2.086,00м² (1,89%)	**Објекат С1 – магацин 2.086,00м² (0,38%)**
		Објекат С2 – магацин 3.564,00м² (3,23%)	**Објекат С2 – магацин 3.564,00м² (0,65%)**
		Објекат С3 – репарација палета 146,00м² (0,13%)	**Објекат С3 – репарација палета 146,00м² (0,026%)**
		Објекат С4 – сервис одржавање 146,00м² (0,13%)	**Објекат С3 – репарација палета 146,00м² (0,026%)**
		Објекат С5 – магацин пољопривредне механизације 372,00м² (0,33%)	**Објекат С5 – магацин пољопривредне механизације 372,00м² (0,067%)**
УКУПНО Из објекти планирани на ГП 2 - 2		**7.090,00м² (6,40%)**	**7.090,00м² (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” 145,00м² (0,001)**	**ПРП 10 (35) кВ “Нелт 1” 145,00м² (0,0002)**
		ТС 35/10/0,4 “Нелт 1” 195,00м² (0,002)	**ТС 35/10/0,4 “Нелт 1” 195,00м² (0,0004)**
		Надстрешница на палетном плацу ПП 305,00м² (0,0027)	**Надстрешница на палетном плацу ПП 305,00м² (0,0005)**
		Надстрешница код Хале 3 - НХ3 131,00м² (0,001)	**Надстрешница код Хале 3 - НХ3 131,00м² (0,0002)**
		Објекат С1 – магацин 2.086,00м² (0,018)	**Објекат С1 – магацин 2.086,00м² 0,0038**
		Објекат С2 – магацин 3.564,00м² (0,032)	**Објекат С2 – магацин 3.564,00м² 0,0064**
		Објекат С3 – репарација палета 146,00м² (0,001)	**Објекат С3 – репарација палета 146,00м² 0,0002**
		Објекат С4 – сервис одржавање 146,00м² (0,001)	**Објекат С4 – сервис одржавање 146,00м² 0,0002**
		Објекат С5 – магацин пољопривредне механ. 372,00м² (0,003)	**Објекат С5 – магацин пољопривредне механ. 372,00м² 0,0006**
УКУПНО Ии објекти планирани на ГП 2-2		**7.090,00м² (0.064)**	**7.090,00м² (0.012)**
Максимална спратност објекта ЗОНА А.2 – складишно-		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

дистрибутивни подсистем	П+3	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 - НХ3 П+0 висина венца 7,00м	Надстрешница код Хале 3 - НХ3 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 ОБЈЕКАТА 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 8.171.00м^2**	
	2. Хала 4 9.630.00м^2	
	3. Технички блок 1.911,00м^2	
	4. ППОВ 106,00м^2	
	5. Спринклер 42,00м^2	
	6. Резервоар ПП воде 237,00м^2	**20.259,00м^2**
	7. Бунар 2 5,00м^2	**(3,68%)**
	8. ТС 10/0,4кВ 22.00м^2	
	9. ТС10/0,4Кв 15.00м^2	
	10. Котларница 120,00м^2	

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 ОБЈЕКАТА 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 дечје 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 = 33.548,00м^2**	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 м^2**.

Грађевинске линије	Планиране грађевинске линије на 30,0м од јавних саобраћајних површина Ул Маршала Тита и Ул. Нова 2	Објекат Фабрике дечије хране као и доградња истог су у оквиру зоне грађења унутар грађевинских линија.	Објекат Фабрике дечије хране као и доградња истог су у оквиру зоне грађења унутар грађевинских линија.
Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објеката 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 186,00м^2 (0,55%)**	**Доградња фабрике дечије хране 186,00м^2 (0,034%)**
УКУПНО објекти планирани на ГП 1		**186,00м^2 (0,55%)**	**186,00м^2 (0,034%)**
Индекс изграђености	1.0	**Доградња фабрике дечије хране 186,00м^2 (0,055)**	**Доградња фабрике дечије хране 186,00м^2 (0,0003)**
УКУПНО планирани објекти на ГП1 Ии		**186,00м^2 (0,055)**	**186,00м^2 (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 ОБЈЕКАТА 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 ОБЈЕКАТА 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**	**ПОСТОЈЕЋА 110**

	6ПМ за инвалиде што износи 5% од укупног броја паркинг места	**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 објеката – 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 објеката 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 455,00м² (0,42%)**	**Угоститељски објекат 455,00м² (0,08%)**
		Дисконтна продавница 156,00м² (0,14%)	**Дисконтна продавница 156,00м² (0,03%)**
УКУПНО објекти планирани на ГП 5		**611,00м² (0,56%)**	**611,00м² (0,11%)**
Индекс изграђености	1.0	**Угоститељски објекат 688,00м² (0,006)**	**Угоститељски објекат 688,00м² (0,001)**
		Дисконтна продавница 156,00м² (0,001)	**Дисконтна продавница 156,00м² (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	**107.465,00м²**	**549.782,00м²**
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА СВИХ НОВОПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА НА ГП 5 (Из)	**611,00м² Из = 0,56%**	**611,00м² Из = 0,11%**
	1. Управна зграда 499.00м²	
	2. Хала 1	

ПОСТОЈЕЋИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ НА ГП 5 (Из)	**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 41,00м2** **11. Бензинска станица 19,00м^2** **Индустријски колосек – Контејнерски терминал 0,00**	**33.414,00м^2**
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 ОБЈЕКАТА 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 ОБЈЕКАТА 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 •Индустријски 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 Индустријски 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 Индустријски колосек.	Зона складишно-дистрибутивни подсистем А.2.. Задржава се зона А.1 – царински терминали на ГП1 Укида се интерни Индустријски 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. Минимална површина новоформираних грађевинских парцела је 0,14 ha.	ГП1 = КП 5400 КО Добановци П=33.548,00м^2 ГП 2 - 1 = КП 6077 КО Добановци П=28.348м^2 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	ГП1 = КП 5400 КО Добановци П=33.548,00м^2 ГП 2 - 1 = КП 6077 КО Добановци П=28.348м^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,	**УКУПНО ГРАЂЕВИНСКИ КОМПЛЕКС ЛДЦ НЕЛТ : 549.782м^2**

		Добановци П=117.240,00м^2	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=110.289,00м2	
		ГП 2-3 П = 43.884,00м^2	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). П = 174.657,00м^2	
		ГП 2-4 6106 КО Добановци), П = 45.357,00м2		
		ГП 2 – 5 к.п. 5375/1, 5376/1, 5377/1 и 5378/2 КО Добановци П =42.752,00м^2		
		ГП4 - КП 6107 КО Добановци П = 35.734.00м^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=107.465,00м2	ГП5 = КП 6075 КО Добановци П=107.465,00м2	
		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%)	310.409,22м2 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 измешу 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 технилошког 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 улице 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 исходовања 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:

- Интерне саобраћајнице;
- Платои и саобраћајнице за манипулацију камиона и виљушкара;
- Платои за постављање машинске опреме и ДЕА;
- Површине за паркирање возила;
- Пешачке површине;
- 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 PPOV u 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 35/10/0,4кВ “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
- Индустријски 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 апослутне 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 апослутна кота приземља објеката ће бити усвојена до исходовања 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 ограђеног 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	max. висина објеката	max. индекс изграђености (и)	Max. 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 инвоститора 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 предиђена 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 објеката 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 спрсатности планираних објеката у комплексу ЛДЦ „Нелт“

	НАЗИВ ОБЈЕКТА			НАМЕНА ОБЈЕКТА	ПОВРШИНА бруто			УКУПНО БРУТО	ВИСИНА (м)	СПР
					приземље	галерија	спрат			
ОБУХВАТ ХАЛЕ 6	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
	НХ3	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 145,00м
- Објекат Б1.2 – Високорегално складиште..... 54,00m x 103,00м
- Објекат Б1.3 – Високорегално складиште..... 23,90m x 100,00м
- Објекат Б1.4 – Високорегално складиште..... 23,90m x 96,80м
- Објекат Б2 – Надстрешница за палете..... 56,60m x 18,00м
- Објекат Б3 – Пумпна станица и резервоар за СПР ..... 12,00м x 22,20м
- Објекат Б4 – Портирница ..... 6,70m x 10,20м
- Објекат Б5 – Надстрешница за комунални отпад ..... 6,40м x 5,40м

Б. Остали објекти планирани на комплексу:

- ПРП – Прикључно разводно постројење “Нелт 1”..... 18,00м x 6,50м
- ТС – Трафо станица 35/10/0,4 кВ “Нелт 1”..... 14,35m x 13,55м
- РР – Надстрешница на палетном плацу..... 20,90m x 14,70м

- НХ3 – Надстрешница код Хале 3..... 10,95m x 11,60м
- ЦИП – Доградња “Фабрике дечје хране”..... 28,95m x 7,60м
- УО – Угоститељски објекат..... 22,25m x 24,45м
- ДП – Дисконтна продавница..... 12,35m x 12,25м
- С1 – Објекат – магацин рекламног материјала..... 40,00m x 51,00м
- С2 – Објекат – магацин рекламног материјала..... 26,30m x 138,50м
- С3 – Објекат – репарација палета..... 12,08m x 12,08м
- С4 – Објекат – одржавање..... 12,08m x 12,08м
- С5 – Објекат – пољопривредна механизација..... 19,52m x 19,02

ФУНКЦИЈА, ОРГАНИЗАЦИЈА, КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКАТА

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 исходовања 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 формирани 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 пуниоица 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 АСРС 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 монтажно-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 улазнох хола и из складишта путем челичног степеништа.
ДЕА и клима коморе се постављају спољa, на платоима предвиђеним за њихово постављање.
Објекат 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 занисности од места уградње и делом зидани Ytong блоковима – техничке просторије и канцеларије у приземљу због заштите удара од виљушкара.
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 кречe (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 60x60cm ili 60x120cm 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 парапетном АБ гредом. Боје фасаде према захтеву инвеститора. Улазни део у објекат 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 високореглано 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 феро 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 констукцију 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 605м^3.
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 фундиране 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 новопројектованог паркинг за путничка возила. Капија за улаз радника ће бити изведена у складу са већ постојећом код Хале 5.

Кота пода приземља објекта ±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 1,1м^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 објека.
Испред објекта је планирано извођење приступне саобраћајнице, за потребе довоза и уноса опреме у пријемно разводно постројење.
Кострукција 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 објека у коме се налази кабловски канал дубине 150 цм.
Фасадни зидови су планирани од фасадних сендвиче панела дебљине д=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 д=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 убетонирају анкерне плоче са анкерима.

НХ3 - 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 новопројектоване 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 једнострани 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 премошћује 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 1,1x1,7m, док су калкански стубови зглобно ослоњени на темеље самце димензија 1,0x1,0m.
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 – „Цлеаининг 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 od 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 inoxa 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.
Новопројектовани угоститељски објекат је слободностојећи, састављен од транспортних контејнера – деветнаест manjih (“High цубе 20фт“- спољних димензија 2,47x6,09x2,90m) и шест већих (“High цубе 40фт“– спољних димензија 2,47x12,22x2.90m).
Објекат има приземље и спрат. Основе приземља и спрата су разуђене. Приземље је у укупном габариту димензија 22,23x24,45m, а спрат димензија 12,35x18,27m.
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 комунукације 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 2.20-2.50м, на спрату 2.30-2.50м.
Референтна висинска кота ±0.00 је кота приземља и одговара апсолутној висинској коти од +87.15м. Кота готовог пода приземља је од терена одигнута за 45 цм.
Висина највише тачке крова објекта мерена од коте пода приземља је 6,20м, што одговара апсолутној висинској коти од +93,35м.

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.
Новопројектовани 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 dimenzija 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 2.30-2.50м.
Референтна висинска кота ±0.00 је кота приземља и одговара апсолутној висинској коти од +87.15м. Кота готовог пода приземља је од терена одигнута за 45 цм.
Висина највише тачке крова објекта мерена од коте пода приземља је 2,65м, што одговара апсолутној висинској коти од +89,90м.

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 18º.

На конкретном објекту 2x20x51 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 носивисти цераде. У формираној каналети поставља се олук опремљен грејним кабловима за одвод кишнице.
Објекат је опремљен аутоматским сегментним вратима дим. 2,50 x 3м и пешачким алуминијумским вратима дим 1 x 2,20 м.
Вентилација у објекту се врши путем прозора за проветравање, који се налазе у горњем делу сваке лађе објекта, дим 2 x 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 26,30x63,00m, односно 26,30x75,00m и висине у слемену 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 објекат 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.

C3 – Објекат – репарација палета

Објекат 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 објекат типа лаке хале код које се конструкција изводи од танких челичних кутијастих профила и облаже наменским цирадним ПВЦ платном. Објекат је у основи квадратног облика dimenzija 12,08x12,08 м и висине у слемену 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 објекат 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.

C4 – Објекат – одржавање

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. Објекат је у основи квадратног облика dimenzija 12,08x12,08 м и висине у слемену 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 објекат 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.

C5* – 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

Опрему - 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 +15ºЦ до +25ºЦ. 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 израдити 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 зграде 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 објеката је предвиђена саобраћајна површина за манипулацију PP vozila 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 фреквентим 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 монтажно-демнтажни објекти мањи од 20 м^2.
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 контактној 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 регинални пут Р267 на стационажама: 14+447,305 и 14+860,755).
Приступна саобраћајница (ул. Нова 2) изграђена је у дужини од око 800м.
Са ове саобраћајнице се остварује колски приступ из пословног комплекса на јавну саобраћајну површину.
До улазног пункта на паркинг простор комплекса "Нелт" Улица Нова 2 је регулационе ширине 20 m 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, односно њеног изграђеног дела - Улице Љубице Марић са северозападне стране комплекса и то три контролисана приступа:

- приступ за 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 контролисани 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-Оструженица 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.

Приступне саобраћајнице у оквиру комплекса димензионисане су према габаритима меродавног возила – ТТВ, чиме је обезбеђен несметан приступ и кретање возила за гашење пожара до свих делова комплекса.

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.
За сваку фазу, као независну функционалну целину, обезбеђен је потребан број паркинг места. Паркинг места обезбеђују се комбинацијом постојећих паркинг места и паркинг места планираних новом изградњом.
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 једновремено запослених 1ПМ на 100м2 БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једновремено 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 једновремено 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 администратвног дела објекта износи 773,06м²
  773,06 м² / 60 = 12,88 = 13 ПМ
- Број запослених у складишту 420
  420 / 3 = 140,0 = 140 ПМ

УКУПНО потребно за новопројектовани објекат Хале 6 са пратећим објектима:
13 + 140 = 153 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 x 0,05 = 7,65 = 8 ПМ (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 ("Сл. Гласник РС" 22/2015 и 10/26).

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

- 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 објеката 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 објеката од продужене осе полетно-слетних стаза ареодрома Београд је око 3500м.
2. Хелиодром BD AGRO. Удаљеност планираних објеката је на око 2400м од референтна тачке хелиодрома.
3. Објекти и инфраструктура пружаоца услуга у ваздушном саобраћају. Локација је у околини радио уређаја: Радрсака 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 Добановцци и КО сурчин:
2. Сходно члану 7. Градња и постављање објеката у близини хелиодрома 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 хелиодрома.
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 хелиодрома, 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 хелиодрома, 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 објекат 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 ø250мм од азбест цементног материјала;
- у Ул. Љубице Марић (Нова 2) цевовод ø160мм од полиетиленског материјала трасиран са супротне стране улице.

Опис постојеће водоводне мреже у комплексу:

У оквиру предметног комплекса постављена је интерна мрежа мин пречника ø100 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 ø100мм и водомер димензија ø40мм бр, регистра 164252, бр. Водомера 2219778, а на адреси Ул. Маршала Тита бр. 226, прикључак ø100мм и водомер димензија ø40мм 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 ø100мм 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 Р=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 ø800мм 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)	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 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 Р=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 поред 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 резервоарае 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 2x63MBA, са инсталисаним снагама енергетских трансформатора 2x31,5MBA, 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 ($В_{кт}$);
- Водна ($В_{дсее1}$)
- Водна ($В_{дсее2}$)
- Спојна ($В_{сп}$)
- Мерна ($М_{еп}$)
- Водна ($В_{Нелт1}$)
- Водна ($В_{Нелт2}$)
-

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 потртебама 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 XHE 49-A 3x(1x185/25)мм^2;
- Радове у близини подземних водова35кВ 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 ø160мм, при чему треба оставити 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне волдове 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 ø40мм, 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 електроемергетским 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 важечим 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 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 објека.
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) кВ „Нелт 1“ је спратности Пр, и смештен је на на кат.пар. 5384/1 К.О. Добановци, општина Сурчин.

ФУНКЦИЈА
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.

Електроенергетска дистрибутивна мрежа	
Прикључак на ЕЕС	Планира се повезивање ПРП "Нелт 1" на ДСЕЕ помоћу два вода. Трансформаторска станица 35/10кВ „Нелт 1" се на јавну електродистрибутивну мрежу прикључује на 35кВ напонском нивоу у оквиру прикључно разводног постројења ПРП 10 (35)кВ „Нелт 1". Прикључак новопланираних објеката у обухвату Хале 6 на јавну електродистрибутивну мрежу реализоваће се преко трансформаторске станице ТС 35/10кВ „Нелт 1", на к.п. 5384/1 К.О. Добановци, општина Сурчин.
Укупан капацитет	**Трансформаторска станица 35/10кВ "Нелт 1"** **Одобрена потрошња**: 2260kW у првој фази – прикључење на 10 кВ, планирана потрошња у другој фази је око 4MBA са трансформатором 35/10 1x4MVA **Одобрена производња**: 2250 kW у првој фази – прикључење на 10 кВ као купац-произвођач, планирана производња у другој фази је око 5MBA која се прикључује на напонски ниво 10/35кВ са једним трансформатором од 5MBA и једним резервним трансформатором од 5 MBA. 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 спољашнјих извода повезани са дистрибутивном мрежом.
Пре планиране нове изградње у комплексу извршити заштиту постојећих ТК објеката у складу са овлашћеним предаставником „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 ø50мм).
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 пеђ панела у техничким просторијама не пређе 90,0м (не рачунајући печ каблове).
У предметним објектима планирани су простори за реалзацију 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 Р=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 Nm^3/h, а структура потрошача је:

- 1500 Nm^3/h за потребе станице за ЦНГ која би била лоцирана поред саобраћајнице (Ул. Нова 2, парцела 1)
- 1500 Nm^3/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 Nm^3/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 Nm^3/h. Уместо Пословне зграде Нелт, на предметној КП је изграђен објекат Фабрика дечје 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 Nm^3/h. Планирани период реализације је померен због промене инвестиционих планова услег глобалног стања и тиме измењеним тржишним условима.
Постојећа мерно регулациона станица (МРС) »Нелт« капацитета Q=3000 m^3/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 Co« д.о.о. притиска МОП 4 бар.
Постојећи потрошачи у надлежности ЈП „Србијагас“ су МРС1 (Q=350 m^3/h -напајање котларнице), МРС2 (Q=16 m^3/h - напајање Хале4, сет1), МРС3 (Q=10 m^3/h - напајање Хале4, сет2), МРС4 (Q= m^3/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 порошача у оквиру комплекса » Nelt Co« 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.
Раконструкцијом мерно регулационе станице (МРС) »Нелт« предвиђене су фазе, у складу са тренутним могућностима ЈП »Србијагас« за обезбеђење траженог капацитета и планираном развоју система који ће омогућити повећање капацитета на локацији:

За објекте „Nelt Co“ д.о.о.:
- 1.фаза – 136 m^3/h (110 m^3/h за напајање котларнице, 16 m^3/h за напајање Хале 4, сет 1 и m^3/h за напајање Хале 5, сет 2)
- 2.Фаза – 1500 m^3/h

За Фабрику дечије хране ФДХ:
- 1. фаза – 400 m^3/h
- 2. фаза – 1200 m^3/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 400$м^3$/час на 700$м^3$/час у оквиру постојећег прикључка
За Фабрику дечије хране која је изграђена у оквиру комплекса одобрен је капацитет 400$м^3$/час.
Укупно одобрено за комплекс 1.100$м^3$/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 PE63x5,8mm
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 инсталцију. 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 **УКУПНО**		1000 **3000**	100 **300**	100

Потребни капацитети за планирану изградњу – Угоститељски објекат – дисконтмна продавница

Гасоводна мрежа:	
прикључак на гасоводну мрежу	Објекат 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 Р=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 операторима 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: 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.
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 223.047,04м^2 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 детаљне 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 mnv.
• 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 74-79mnv.
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 фундирање како би се избегло фундирање 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 микрореоном обухваћен је део ерозионе терасе нагиба до 2˚ са апсолутним котама 77-80 mnv.
• 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 74-76mnv.

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 фундирање 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 80-85mnv.
• 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 2м треба подграђивати.

Микрорејон Ц4

• Овим микрореоном обухваћен је стрми део терена нагиба 10-15˚ са апсолутним котама 74-85mnv. 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 седимента.
• Терен је у природним условима услово 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 археолошкох 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 наиже на археолошке налазе и остатке који се не могу истражити само спровођењем заштитних археолошких интервенција радови ће бити обуистављени 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, публиковање 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 предтретман 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 флукса (В) не прелази 40 μT,
- определити 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 флукса; 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 – отпрашивање 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 прехрамбених 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 определити 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 отапада 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 упуству 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 натерија и др.

- Возила којима се настали грађевински отпад превози до крајњег одредишта морају имати циради 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 објеката. 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 објеката 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 лоикалне 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, „Службни 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 разради 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

Урбанистичи пројекат је урађен у складу са чл. 60 - 63. 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, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 і 80/2026)

Урбанистичким пројектом формира се грађевински комплекс LDC „NELT" као јединствена функционална целина, састављена од више међусобно повезаних функционалних целина, где се свака ГП састоји од једне или више катастарских парцела.

Приступне саобраћајнице у оквиру комплекса димензионисане су према габаритима меродавног возила – ТТВ, чиме је обезбеђен несметан приступ и кретање возила за гашење пожара до свих делова комплекса.

Изградња објеката Б1, Б1.2, Б1.3 и Б1.4, који су у обухвату Хале 6, предвиђена је у четири фазе. Свака фаза представља самосталну функционалну целину која може да функционише независно од осталих фаза.

Редослед реализације фаза није обавезујући.

За сваку фазу, као независну функционалну целину, обезбеђен је потребан број паркинг места. Паркинг места обезбеђују се комбинацијом постојећих паркинг места и паркинг места планираних новом изградњом.

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, септембар 2026 године

Одговорни урбаниста:

Милена Стевановић Шаљић дипл.инж.арх.

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ