



**iS d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting**

Ada, 9. Maj 8.

Tel: 063/547-122

PIB: 101482269

Matični broj: 08615373

Tekući račun: 160-310331-89

**E – 22/19-UP**

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA  
URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE,  
PARCELE BROJ 1461/17 KO BEOČIN  
ZA IZGRADNJU SKLADIŠNOG OBJEKTA**

Naručilac: **"MARS" DOO iz Beočina,  
Trg Beočinske fabrike cementa broj 1**

Lokacija: **Beočin, Trg Beočinske fabrike cementa  
Katastarska parcela broj 1461/17 K.O. Beočin**

Obrađivač: **"IS" DOO ADA, ulica 9 maja, broj 8**

Vrsta dokumenta: **URBANISTIČKI PROJEKAT**

Odgovorni urbanista za  
rukovođenjem izradom  
urbanističkog projekta: **Eleonora Apro dipl.ing.arh.**

Konsultani: **Vlada Abramović dipl.ing.građ.  
Nandor Tot dipl.ing.el.**

Direktor:

Apro Eleonora dipl.ing.arh.

Ada, 08.04.2019. godine



## SADRŽAJ:

### A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje Agencije za privredne registre
- Rešenje za određivanje odgovornog urbaniste
- Kopija licence odgovornog urbaniste

### B. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

1. Zahtev za izradu urbanističkog projekta
2. Kopija katastarskog plana sa KAT-KOM, broj 953-1/2019-28
3. Katastarsko-topografski plan, koji je izradio O.D. Geopanonija" Novi Sad
4. Informacija o lokaciji broj 03-353-12, dana 05.03.2018. godine
5. Tehnička informacija, koju je izdao JKP "BEOČIN" Beočin, broj 174/1, dana 20.03.2019. godine
6. Tehnička informacija o ispunjenosti uslova za izgradnju pomoćnog -skaldišnog objekta , koju je izdao JP "TOPLANA" Beočin, broj 145, dana 26.03.2019. godine

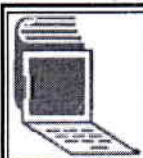
### C. TEKSTUALNI DEO.

0. Uvod
1. Pravni i planski osnov za izradu urbanističkog projekta
2. Obuhvat urbanističkog projekta
3. Uslovi izgradnje
4. Numerički pokazatelji
5. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
6. Saobraćajna i komunalna infrastruktura sa priključcima na spoljnu mrežu
7. Inženjerskogeološki uslovi
8. Mere zaštite životne sredine
9. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
10. Uslovi za nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom
11. Tehnički opis objekta
12. Opšte odredbe

### D. GRAFIČKI PRILOZI

1. Položaj lokacije sa izvodom iz Plana generalne regulacije naselja Beočin - Plan namene površina na nivou urbanističkih zona
2. Položaj lokacije sa izvodom iz Izmene i dopune plana Detaljne regulacije kompleksa LAFARGE-BFC - Planirana pretežna namena površina
3. Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata
4. Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije
5. Prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu
6. Idejno rešenje skladišnog objekta
  - 6.1. Osnova prizemlja
  - 6.2. Osnova krova
  - 6.3. Preseci
  - 6.4. Izgledi

# **OPŠTA DOKUMENTACIJA**



8000049215528

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 08615373

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име IS DOO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ADA

Скраћено пословно име IS DOO ADA

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина Ада

Место Ада

Улица 9. Мај

Број и слово 8

Спрат, број стана и слово / /

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ****Подаци оснивања**

Датум оснивања 3. јул 1998

**Време трајања**

Време трајања привредног субјекта Неограничено

**Претежна делатност**

Шифра делатности 7111

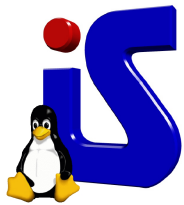
Назив делатности Архитектонска делатност

**Остали идентификациони подаци**

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 101482269

**Подаци од значаја за правни промет****Текући рачуни**





# iS doo za projektovanje, inženjering i konsalting

24430 Ada, 9. Maj br.8 Tel: 063/547-122, 547-937 Fax: 063/298-337 e-mail: isada@isada.co.rs

Matični broj: **08615373**

PIB: **101482269**

Tekući račun: **160-310331-89**

Broj: 16/19-R

Dana: 14.03.2019.god.

Na osnovu člana 62. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" broj 72/2009, 81/2009, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US i 98/2013-odluka US, 132/2015, 145/2014 i 83/18), donosim sledeće:

## REŠENJE

o određivanju odgovornog urbanistu za izradu  
URBANISTIČKOG PROJEKTA  
broj projekta E-22/19-UP  
čiji je Naručilac "MARS" DOO Beočin

1. Za odgovornog urbanistu se određuje:
  - Apro Eleonora dipl.ing.arh. broj licence 200 0210 03

---

Kereši Robert



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

Елеонора З. Апро

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0407964825109

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0210 03



У Београду,  
02. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.

**DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA**



Broj: 762/19

Dana: 09.04.2019 godine

**“IS” DOO ADA**

**9. maj broj 8**

**24430 Ada**

## **ZAHTEV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA**

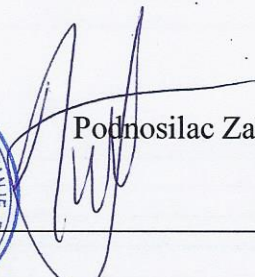
Zahtev za izradu Urbanističkog projekta za potrebe urbanističko – arhitektonske razrade lokacije parcele broj 1461/17 KO Beočin za izgradnju skladišta. Urbanistički projekat razraditi u skladu sa Idejnim rešenjem za skladišni objekat P+0 izrađivača Abramović inženjering, Stari Ledinci, smernica iz planova višeg reda i Zakona i Pravilnika koje regulišu ovaj oblast.

Uz Zahtev se prilaže:

- Kopija plana
- Idejno rešenje
- Katastarsko-topografski plan

Urbanistički projekat isporučiti u tri štampana primerka i elektronski.

Podnosilac Zahteva:





Број: 953-1/2019-28

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА *са КАТ-КОМ*

КО БЕОЧИН

Катастарска парцела број 1461/17

Размера штампе 1: 1000



Напомена:

Датум и време издавања:

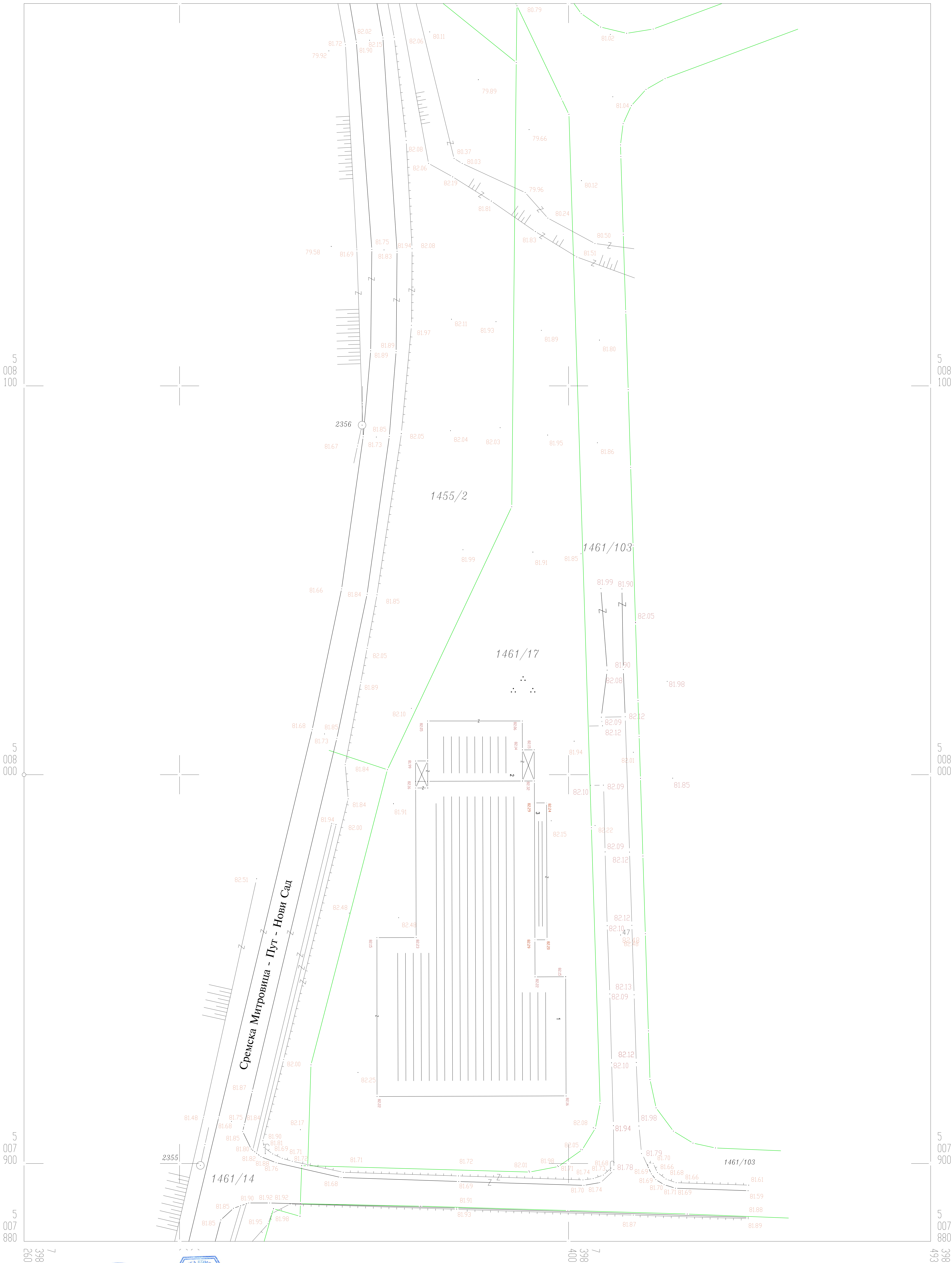
08.03.2019; 10<sup>10</sup>



Овлашћено лице:

*[Signature]*

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
Локације: ”Катастарска парцела број 1461/17 К.о. Беочин”



Оверава :



КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЗЕ ЛИСТОВА  
ОПШТИНА БЕОЧИН  
К.о.Беочин

РАЗМЕРА 1:1000

Катастарско - топографски план израдио:  
О.Д. ” Геопанонија ” Нови Сад,  
Петра Драпшина 46

Директор:







РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БЕОЧИН  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за инспекцијске послове, урбанизам  
и заштиту животне средине  
Број: 03-353-12  
Дана: 05.03.2018. године  
Б Е О Ч И Н

Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине Општинске управе општине Беоцин, на основу члана 53. став 2. и чл. 134. став 2. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09, 81/09-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013 решење УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), и на основу члана 11. Одлуке о Општинској управи («Сл. лист општине Беоцин» бр. 3/14, 5/15 и 15/16»), а поводом захтева "МАРС" доо из Беочина, Трг БФЦ бр. 1, за изградњу помоћног – складишног објекта, издаје

### **ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу број 1461/17 КО Беоцин**

урађену на основу планских докумената, а сходно члану 53. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09, 81/09-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013 решење УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018).

На основу **Плана генералне регулације насеља Беоцин** („Службени лист општине Беоцин“ бр. 02/2015 и 07/2018) кат. парцела бр. **1461/17 КО Беоцин** налази се у грађевинском подручју са наменом површине **радне зоне**.

У складу са Захтевом, изградња складишног објекта у зони радних садржаја дозвољена је према следећим условима:

#### **Врста и намена објеката**

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња:

- Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти). У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта.
- Други објекти на парцели: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трафостанице, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и слично, као и економски објекти, који задовољавају услове заштите животне средине.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине.

Планира се изградња објеката намењених за производне погоне индустрије, пољопривреде, мале привреде, трговине на велико и мало, изложбено-продајне салоне, логистичке центре, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за пољопривредну робу, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), магацинске просторе и пратеће садржаје, сервисе и услуге, као и остале делатности које могу осигурати прописане мере заштите животне средине.

Објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

Величина парцеле у радној зони мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,0 m<sup>2</sup>, са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m. Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом. Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није лимитирана.

### **Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле**

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за мин. 5,0 m. Изузетно, неки помоћни објекти који се налазе на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије.

На грађевинској парцели објекти могу бити постављени као слободностојећи и као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је повучена 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је увучена 10,0 m, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на 10,0 m од бочне границе парцеле, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Планиране радне комплексе формирати тако да се репрезентативни - пословни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни - производни, складишни и помоћни објекти, у дубину комплекса.

### **Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле**

У зони радних садржаја испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:



- Индекс заузетости парцеле је максимално 70% (у индекс заузетости се рачунају сви објекти и саобраћајно манипулативне површине на парцели, јер је потребно обезбедити мин 30% за зелене површине.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 2,1.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

### **Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

У зони радних садржаја испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износи:

- пословни објекат је спратности макс. П+2+Пк или укупне висине макс. 15,0 m;
- производни и складишни објекат је спратности макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m, с тим да може бити и виши, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.

Висина објекта - од нулте коте терене, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног главног (производног, пословног или складишног) објекта, са наменом дозвољеном по Плану, а по правилима грађења овог Плана.

На свакој грађевинској парцели у објекту који је у функцији рада и пословања могућа је изградња једне стамбене јединице за сопствене потребе.

На парцелама намењеним за рад и пословање могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта.

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса.

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажно-бетонске, за рад на 20 кV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,8 m X 6,3 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Трафостаница се може градити/инсталирати и у оквиру других објеката, уз задовољење услова противпожарне заштите. Средњенапонску 20 кV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

У функцији производних енергетских објеката могу се градити следећи садржаји: производни објекти, који производе енергију (топлотну, електричну и др.), соларни колектори, трансформаторска и разводна постројења, пословни објекти, као и средњенапонски и нисконапонски подземни водови. Комплекс енергетског објекта мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронском комуникационом инфраструктуром. Соларни панели се могу постављати на објекте, стубове или на тло преко носача. Електроенергетску мрежу и осталу неопходну инфраструктуру у функцији производног енергетског објекта треба каблирати.

Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у зони радних садржаја, у оквиру објекта (у и на објекту) или у оквиру комплекса/парцеле појединачних корисника, по могућности на ободу насеља.

Објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, а комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. Минимална површина за комплекс РБС треба да буде 10,0x10,0 m. У комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица. До комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама треба обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 кV, а слободна површина комплекса се мора озеленити. Антене се могу поставити и на постојеће више објекте (кров зграде).

Висина антенског стуба на који се постављају антене, биће одређена по конкретним захтевима (предузећа за телекомуникације или другог имаоца система електронског комуникационог уређаја), а исти у зависности од релевантних фактора (конфигурација тла, место емисионих антена и пријемних антена, постизање слободног РР коридора) може достизати висину и преко 50,0 m. Најмања удаљеност антенског стуба од осталих објеката треба да буде једнака висини стуба.

Радни комплекси могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије и врата на уличној оградџи не могу се отворити ван регулационе линије.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута - улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка).

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,0 m, а ширина колске саобраћајнице мин. 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру радних комплекса треба димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују, а препорука је за средње тешки саобраћај.

У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова
- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5x5,0 m, за теретно возило минимално 3,0x6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила).

Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора, али се за конкретне локације и радне садржаје паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују.

Паркинзи за бицикле се изводе по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 m<sup>2</sup> по бициклу.

### **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.

Ускладити архитектонски израз свих објеката на парцели, а слободне површине парковски озеленити. Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену

објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса поштовати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од објекта или дела објекта у ком бораве или се дуже задржавају људи, уколико то техничким прописима није другачије одређено.

У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Остали услови (за испаде на објекту, отворене спољне степенице и друге грађевинске елементе објекта) су исти као у оквиру зоне становања.

### **Заштита суседних објеката**

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се поставља на заједничку међу (границу парцеле) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште).

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, висине парчета од мин. 1,8 m, а површине до макс. 0,8 m<sup>2</sup>.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине, које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама и зонама друге намене, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 10,0 m.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

### **Услови за обнову и реконструкцију објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови датих Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

### **Локације за које је предвиђена израда урбанистичког пројекта**

Урбанистички пројекат се обавезно ради за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, када је то у интересу општине и инвеститора, за формирану грађевинску парцелу, а пре издавања локацијске дозволе.

Урбанистички пројекат се ради за радне садржаје (за садржаје привредних делатности чија се изградња не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, као и за постојеће парцеле које су мање од минимално дозвољених у зони радних садржаја).

### **ЗАКЉУЧАК:**

Обзиром на постојећу изграђеност комплекса, облик и величину парцеле, за изградњу складишта на кат. парц. бр. 1461/7 КО Беоцин неопходно је ближе прецизирати правила градње пре издавања локацијских услова, односно неопходна је израда Урбанистичког пројекта, који ће дефинисати урбанистичко-архитектонско решење и услове, чијом изградњом се неће нарушити услови животне средине, као ни други урбанистички параметри који важе у конкретној зони.

**Информација о локацији важи док је на снази план на основу ког је издата.**

**Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.**

О б р а д и о:  
Илија Јефтић

Руководилац одељења:  
Љубица Цесарец

*Д о с т а в и т и:*  
1. Подносиоцу захтева  
2. А р х и в и



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "Б Е О Ч И Н"

Десанке Максимовић 52, Беоцин

Тел: 021/871-246; Тел/факс: 021/871-245

E-mail: office@jkpbeocin.co.rs

Т.Р. 340-1426-17 ПИБ: 101235168 ЕПЦДВ: 132635827 М.Б. 08028362 Ш.Д. 3811 Р.Б. 21008028362

Беоцин 20.03.2019.

Број: 174/1

" МАРС " ДОО

ТРГ БФЦ БР.1

21300 Беоцин

У складу са Законом о планирању и изградњи , и пратећим Правилницима ,  
Захтева за издавање техничке информације о испуњености услова за изградњу  
помоћног складишног објекта на катастарској парцели бр, 1461/17 КО Беоцин  
Јавно комунално предузеће " Беоцин " издаје:

#### ТЕХНИЧКУ ИНФОРМАЦИЈУ

за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду  
локације за изградњу помоћно складишног објекта наручиоца " Марс" доо .

- Предметна локација са изграђеним објектима, је постојећи корисник за  
утошак воде и одвођење отпадних вода. Снабдевање водом планираних  
садржаја обезбеђује се продужењем постојеће инфраструктуре водовода  
и канализације
- ЈКП" Беоцин" није укључено на развој мреже у оквиру постојећег  
комплекса, сваки корисник је о свом трошку изводи повезивање и развој у  
оквиру комплекса, планирати са накнадним продужењем истог називног  
пречника

Проширењем комплекса, након употребне дозволе, кориснику се на постојећи рачун  
повећава ставка обрачуна изношење смећа по м2 / према важећем ценовнику ЈКП" Беоцин"

Референт

Љиљана Ћирић

Руководилац

Ђура Кендл

ЈКП"Беоцин"  
Директор

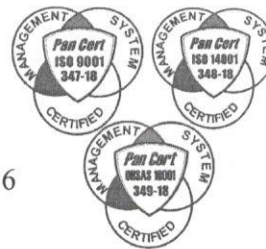


Јован Свирчевић дипл.менаџ





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТОПЛАНА“ Беоцин  
Омладинска 54, 21300 Беоцин  
Жиро рачун: 340-2843-34, 160-62912-05;  
ПИБ: 101235213; МБ: 08247323, ЈБКЈС: 81738  
Тел: 021/871-326, 021/870-126; Факс: 021/871-326  
jptoplanabeocin@mts.rs, www.jptoplanabeocin.rs



Број: 145  
Дана: 26.03.2019.  
Беоцин

Пројектни биро Абрамовић инжењеринг  
Хоповска 11, Стари Лединци

На основу Вашег захтева број УП-0104/19 од 15.01.2019. године, а који смо запримили дана 25.03.2019. године под заводним бројем 144, за издавање техничке информације о испуњености услова за изградњу помоћног-складишног објекта на катастарској парцели број 1461/17 К.О. Беоцин; те у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 65/10-одлука УС, 24/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018) те на основу члана 17. Закона о путевима („Службени гласник РС“ број 41/2018 и 95/2018-др. закон) и на основу Одлуке о изменама и допунама одлуке о комуналним делатностима Општине Беоцин број 01-011-99/17 од дана 15.06.2017. године и Одлуке о поверавању управљања општинским путевима и улицама и другим јавним површинама на територији општине Беоцин број 01-011-86/2017 од дана 15.06.2017. године, издаје се:

## ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

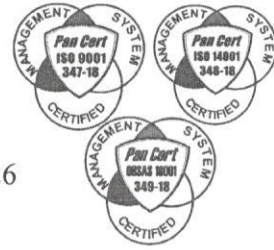
**о испуњености услова за изградњу помоћног-складишног објекта на катастарској парцели број 1461/17 К.О. Беоцин**

Приликом пројектовања и изградње прикључка на саобраћајну инфраструктуру придржавати се следећих услова:

- Основна саобраћајна инфраструктура у радној зони „Бизнис парка“ у Беоцину је делимично изграђена. Формирани су улични коридори и делимично изграђени коловози, те је омогућен колски и пешачки приступ парцелама;
- Саобраћајно прикључење парцеле бр. 1461/17 дефинисано је преко јавне саобраћајне површине на кат. парц. бр. 1461/103 КО Беоцин, са омогућеним приступом са источне и западне стране комплекса;
- У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,0 m, а ширина колске саобраћајнице је мин. 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите;
- За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5x5,0 m, за теретно возило минимално 3,0x6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила). Паркинзи за бицикле се изводе по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 m<sup>2</sup> по



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТОПЛАНА“ Беоцин  
Омладинска 54, 21300 Беоцин  
Жиро рачун: 340-2843-34, 160-62912-05;  
ПИБ: 101235213; МБ: 08247323, ЈБКЈС: 81738  
Тел: 021/871-326, 021/870-126; Факс: 021/871-326  
jptoplanabeocin@mts.rs, www.jptoplanabeocin.rs



- Прикључење на постојећу саобраћајницу, извести уз придржавање – обезбеђивање услова прегледности и неометаног укључивања и поштовања постојеће висинске коте пута;
- Све евентуалне штете на околним саобраћајницама, подземним инсталацијама и околним јавним површинама приликом извођења радова, морају бити саниране о трошку Инвеститора;
- Све што није обухваћено овим условима, придржавати се услова из Плана генералне регулације насеља Беоцин („Службени лист општине Беоцин“ бр. 02/2015 и 07/2018) и Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса Lafarge-БФЦ („Службени лист општине Беоцин“, бр. 03/2019).

Обрадио:  
Шеф рачуноводства

  
Мина Минић



  
Директор  
Владимир Микић



## **TEKSTUALNI DEO**



## 0. UVOD

Na zahtev Investitora "MARS" d.o.o. Beočin, sprovođenjem odredbi važeće planske dokumentacije pristupilo se izradi Urbanističkog projekta za urbanističku razradu lokacije za izgradnju skladišta u okviru postojećeg kompleksa za proizvodnju delova od metala u Beočinu, na katastarskoj parceli broj 1461/17 K.O. Beočin.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je definisanje lokacije skladišta i priključaka na komunalnu infrastrukturu. Planom generalne regulacije naselja Beočin u poglavlju 8. Smernice za sprovođenje planova navodi se:

...“Usvajanjem Plana generalne regulacije naselja Beočin stvaraju se uslovi za direktno izdavanje uslova iz Plana kao i dalju razradu i sprovođenje ovog Plana, i to:

- izdavanjem lokacijske dozvole;
- izradom planova detaljne regulacije;
- izradom Urbanističkih projekata;
- izradom projekta parcelacije, odnosno projekata preparcelacije, za potrebe formiranja građevinskih parcela.

Za predmetnu lokaciju je rađen i usvojen Urbanistički projekat 2010. godine kojim je predviđena izgradnja proizvodne hale koja je i realizovana. Razvojnim programom Naručioca ukazala se potreba za izgradnju skladišta koji predhodnim projektom nije bilo predviđeno i zbog toga je pristupljeno izradi Urbanističkog projekta.

## 1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

- Pravni osnov:

- Zakon o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik Republike Srbije, broj 72/2009 i 81/2009-ispavka, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US i 98/2013-US, 132/14, 145/14 i 83/18) i
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Službeni glasnik RS broj 64/2015)

- Planski osnov:

- Plan generalne regulacije naselja Beočin ("Službeni list opštine Beočin" broj 02/2015 i 07/18) u daljem tekstu PGR
- Izmena i dopuna Plana detaljne regulacije kompleksa Lafarge-BFC-Beočin ("Službeni list opštine Beočin 03/19)

- Korišćena dokumentacija:

- Kopija plana
- Katastarsko – topografski plan
- Idejni projekat SKLADIŠTA koju je izradio Projektni biro ABRAMOVIĆ INŽENJERING Stari Ledinci IDR-03BE/19

## 2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Obuhvat urbanističkog projekta je parcela broj 1461/17 K.O. Beočin. Površina parcele iznosi 10867,00m<sup>2</sup>. Parcela se vodi kao gradsko građevinsko zemljište, a prema Planu generalne regulacije pripada ostalom građevinskom zemljištu. Parcela se nalazi u radnoj zoni. Na parceli je izgrađena proizvodne hale i pomoćni objekat.

Parcela ima pristup površini javne namene.

Podnosilac zahteva za izradu Urbanističkog projekta i Investitor predmetnog skladišta je "MARS" DOO Beočin.



### **3. USLOVI IZGRADNJE**

#### **3.1. Izvod iz Plana**

##### **3.1.1. Iz plana generalne regulacije naselja Beočin**

Predmetna parcela se nalazi u radnoj zoni.

U okviru parcele dozvoljena je izgradnja:

- Glavnog objekta: poslovni, proizvodni, skaldišni objekti i u kombinaciji. U radnoj zoni nije dozvoljena izgradnja stambenog objekta.
- Drugi objekti na parceli: portirnice, čuvarske i vagarske kućice, garaže, ostave i magacini, silosi, nadstrešnice, i objekti za mašine i vozila, kolske vage, sanitarni propusnici, tipske trafo stanice, proizvodni energetski objekti, kotlarnice, vodonepropusne septičke jame, bunari, ograde i slično.

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u ovoj zoni su sve proizvodne, poslovne, uslužne i radne aktivnosti manjeg ili većeg obima, uključujući i industrijske proizvodne pogone i kapacitete, uz obezbeđenje uslova zaštite životne sredine.

Objekti mogu da se grade kao: slobodnostojeće, dvojni ili kao objekti u (prekinutom ili neprekinutom nizu), a sve u zavisnosti od tehničko-tehnološkog procesa proizvodnje i propisanih uslova zaštite.

Građevinska linija je uvučena u odnosu na regulacione liniju za minimum 5,0m.

Organizaciju dvorišta radnog kompleksa treba usmeriti ka severnoj, odnosno zapadnoj strani. Sa tim u vezi, građevinska linija od granice susedne parcele sa istočne (odnosno južne) strane je povučena 5,0m. Eventulano, dozvoljena je udaljenost na minimalno 1,0m, pod uslovom da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite, tj, da međusobni razmak između objekata na dve susedne parcele bude veći od polovine visine višeg objekta, ali ne manji od 4,0m.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele:

- Indeks zauzetosti parcele je maksimalno 70% (u indeks zauzetosti se računaju svi objekti i saobraćajno manipulativne površine na parceli, jer je potrebno obezbediti min. 30% za zelene površine.
- Indeks izgrađenosti parcele je maksimalno 2,1.
- U sklopu parcele obezbediti min. 30% zelenih površina.

Najveća dozvoljena spratnost ili visina objekata:

- poslovni objekat je spratnosti maks P+2+Pk ili ukupne visine maks. 15,0m
- proizvodni i skaldišni objekat je spratnsoti maks P+1 ili ukupne visine maks. 9,0m s tim da može biti i viši. ako to zahteva tehnološki proces proizvodnje, odnosno skladištenje
- pomoćni objekat je maks. spratnosti P, ili maks. visine 4,0m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu jedan stan jedno parking mesto ili 70m<sup>2</sup> korisnog prostora. Ukoliko se na samoj parceli ne može se obezbediti broj parking mesta može se u uličnom koridoru planirati izgradnja parking prostora, ukoliko se time ne remeti korišćenje javne funkcije, funkcionisanje saobraćaja i uslova okruženja.

##### **3.1.2. Iz Izmene i dopune Plana detaljne regulacije kompleksa LAFARGE-BFC Beočin**

Predmetna parcela se nalazi u zoni radnih površina biznis parka.

Pravila građenja i uređenja u izmeni i dopuni Plana detaljne regulacije su preuzeta iz Plana generalne regulacije naselja Beočin za radnu zonu.



### 3.2. Postojeći objekti

Na parceli su izgrađene proizvodne hale i pomoćni objekat, sa pratećom infrastrukturom. Postojeći objekti su prizemni. U okviru postojeće proizvodne hale je formiran proizvodni, administrativni i ekonomski deo.

U okviru kompleksa je izgrađena saobraćajna infrastruktura koja opslužuje postojeće sadržaje. Kolski pristup kompleksu je sa istočne strane kompleksa.

Postojeći objekti su priključeni na: vodovodnu, kanalizacionu i elektromrežu.

Vodovodna mreža kompleksa je priključena na javnu vodovodnu mrežu preko vodovodnog šahta sa vodomermom.

Kanalizaciona mreža kompleksa je priključena na javnu kanalizacionu mrežu.

Snabdevanje električnom energijom je rešen priključkom na TS koja pripada Lafarge BFC. Glavni razvodni orman je postavljen na zidu proizvodne hale.

### 3.3. Namena prostora i objekata

U skladu sa Idejnim rešenjem koju je izradio Projektni biro Abramović inženjering Stari Ledinci, broj projekta IDR-03BE/19 i zahteva Investitora je izrađen urbanistički projekat za uređenje kompleksa na parceli broj 1461/17 KO Beočin. Idejnim projektom je predviđena izgradnja skladišnog objekta, spratnosti: P+0.

Planirani skladišni objekat je trapezastog oblika. Ukupna bruto površina je 833,30m<sup>2</sup>. U objektu su predviđeni sledeći sadržaji: skladište, kancelarija i dva WC-a sa predprostorom. Pristup objektu je rešen sa severne i južne strane objekta preko industrijskih rolo vrata.

Ukupna neto površina skladišnog objekta je 824,30m<sup>2</sup>.

Urbanističkim projektom je predviđeno proširenje unutrašnjih saobraćajnih površina sa kojih će se opsluživati planirani skladišni objekat. Pored saobraćajnice koja služi za kolski pristup skladišnom objektu i vrši se istovar i odvoz robe i sirovine, predviđen je parking prostor za putnička vozila.

### 3.4. Regualcija i nivelacija

Planirani objekat je slobodnostojeći. Građevinska linija planiranog objekta je uvučena od regulacione linije minimum 5,00m. Tačan položaj objekta je data kotama dužina u grafičkom delu ovog projekta.

Predlog nivelacionog rešenja je usklađen sa postojećem konfiguracijom terena, postojećim i planiranim kotama javnog puta i unutrašnjih saobraćajnica. Kota poda planiranog objekta je podignut od okolnog trotoara za 30cm. Visinske kote su prikazane u grafičkom prilogu 5 stim da se projektantu ostavlja mogućnost da kote mogu pretrpeti manje izmene prilikom izrade projekta parternog uređenja.

### 3.5. Spratnost objekata

Planirani objekat je prizeman.

Ukupna visina objekta je 7,21m od okolnog terena. Unutrašnja čista visina skladišta do donjeg pojasa rešetke je 5,00m.

### 3.6. Faznost gradnje

Nije predviđena fazna gradnja.

### 3.7. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Kolsko – pešački pristup kompleksu je omogućen preko postojećeg kolsko-pešačkog



pristupa i sa novoplaniranog pristupa.

Planiranim saobraćajnim rešenjem je obezbeđen potreban saobraćajno – manipulativni prostor i uslov za funkcionisanje saobraćaja bez remećenja okruženja.

U okviru kompleksa, sa južne strane postoji parking prostor za putnička vozila (18 parking mesta), ovim projektom je predviđena izgradnja novog parking prostora za putnička vozila ( 18 parking mesta) u severnom delu kompleksa. Parking prostor je predviđen za parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i rukovodstva. Broj parking mesta je određen prema očekivanom broju korisnika obzirom na broj zaposlenih i mogućnošću da zaposleni koriste javni prevoz koji je dostupan.

Nove saobraćajne površine u okviru kompleksa i novi pristup kompleksu mora zadovoljiti uslove za prohodnosti merodavnog vozila (radijus okretanja  $R_{min}=10m$ ), U pogledu nosivosti saobraćajne površine priključka moraju imati odgovarajuće elemente (min. 60kN), uz sve potrebne nivelacione parametre za kvalitetnu odvodnju.

### **3.8. Zaštita susednih objekata**

Projektom je planirani objekat odmaknut od svih međa. Udaljenost objekta je min. 5,00m.

Planirani objekat je odmaknut od postojećih objekata na parceli, minimalna udaljenost je 5,00m.

Prilikom projektovanja skladišta preduzete su potrebne mere zaštite životne sredine, tako da planirani sadržaj neće ugroziti životnu sredinu.

Saobraćajne površine su tako projektovane da atmosferske vode sa saobraćajnih površina se sakupljaju uličnim slivnicima i sistemom rigola i kanaleta, odakle se odvođe u zacevljenu atmosfersku kanalizaciju.

## **4. NUMERIČKI POKAZATELJI**

### **Bilans planiranih površina:**

Površina parcele broj 1461/17 K.O. Beočin:	10.687,00 m <sup>2</sup>
Tip objekta:	slobodnostojeći
Bruto površina planiranog objekta:	833,30 m <sup>2</sup>
Razvijena bruto površina objekta:	833,30 m <sup>2</sup>
Neto površina objekta:	824,30m <sup>2</sup>
Spratnost objekta:	P+0
Relativne kote objekta:	Kota zaštitnog trotoara: +/-0,00 Kota poda prizemlja: +0,20 Kota venca objekta: +6,71
Visina venca od zaštitnog trotoara:	6,71m
Površina planiranih saobraćajnih površina:	1009,00 m <sup>2</sup>
Bruto površina postojećih objekata:	3633,00m <sup>2</sup>
Površina postojećih saobraćajnih površina:	1640,00
Indeks zauzetosti:	66,57 %
Indeks izgrađenosti:	665



Procenat zelenih površina:	33,42 %
Kategorija planiranog objekta:	B
Klasifikacioni broj planiranog objekta:	125221 - 100%

## 5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne, zelene površine u postojećem delu kompleksa su već uređene, urbanističkim projektom je predviđena dopunjenje zelenih površina oko planiranog skladišnog prostora, formiranjem drvodreda, soliternih stabala ili grupa dekorativnih sadnica sa elementima parternog ozelenjavanja primenom različitih vrsta šibljia i cvetnog sadnog materijala. Za ozelenjavanje se predlažu sledeće vrste: Celtis sp., Sophoja sp., Platanus sp., Picea sp., Abies sp.; od dekorativnog šibljia se predlažu: Juniperus sp., Pyracantha sp., Machonia sp., Spirea sp., Bubens sp., Forsithia sp. i dr.,

Sve slobodne površine namenjen zelenilu zatravniti smešom trava otpornih na gaženje. Ozelenjavanje uskalditi sa podzemnim i nadzemnom infrastrukturom prema tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina.

Drveće i šibljie saditi na određenoj udaljenosti od određenih instalacija:

	Drveće:	Šibljie:
Vodovod:	1,5m	
Kanalizacija:	1,5m	
Elektrokablova:	Do 2,5m	0,5m
TT mreža:	1,0m	
Gasovod:	1,5-2m	

Drveće saditi na udaljenosti 2m od kolovoza, a od objekta 4,5-7m.

Popločavanje pešačkih površina izvesti dekorativnim betonskim elementima ili tvrdim zastorom.

Kolsko saobraćajnicu izvesti od betona, asfalta ili betonskim elementima, sa padom prema zelenim površinama.

Parkinge popločati betonskim raster elementima.

Zelene površine u okviru parcele zauzimaju 33,42% od ukupne površine parcele.

U okviru kompleksa postaviti rasvetu za osvetljenje planiranih sadržaja.

## 6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

### 6.1. Saobraćajne površine

Tehničko rešenje saobraćajnih površina je proizašlo iz Izmene i dopune PDR i postojećih saobraćajnih površina i tehničke informacije za priključenje na saobraćajnu infrastrukturu.

Postojeće saobraćajnice u okviru kompleksa su priključene na postojeću internu saobraćajnicu Lafarge BFC Beočin. Projektom je predviđen još jedan priključak na internu saobraćajnicu.

Planirani priključak kao i nove saobraćajne površine u okviru kompleksa moraju zadovoljiti uslove za prohodnosti merodavnog vozila (radijus okretanja  $R_{min}=10m$ ), U pogledu nosivosti saobraćajne površine priključka moraju imati odgovarajuće elemente (min. 60kN), uz sve potrebne nivelacione parametre za kvalitetnu odvodnju.



Planirani priključak mora zadovoljiti uslove za prohodnosti merodavnog vozila (radijus okretanja  $R_{min}=10m$ ), u pogledu nosivosti saobraćajne površine priključka moraju imati odgovarajuće elemente (min. 60kN), uz sve potrebne nivelacione parametre za kvalitetnu odvodnju.

Projektom predviđene nove saobraćajne površine se nadovezuju na postojeću. Planirana saobraćajnica oko novog objekta je jednosmerna, širina saobraćajnice je 3,50m. U pogledu nosivosti saobraćajne površine moraju imati odgovarajuće elemente (min. 60kN), uz sve potrebne nivelacione parametre za kvalitetnu odvodnju.

U okviru kompleksa postoji parking prostor za putnička vozila (18 parking mesta), projektom je predviđena izgradnja još jednog parking prostora za koso parkiranje vozila (18 parking mesta).

## 6.2. Komunalna infrastruktura

Vodovod : Postojeći objekti su priključeni na javnu vodovodnu mrežu preko vodovodnog šahta sa vodomermom. Na parceli je izgrađena vodovodna i hidrantska mreža. Snabdevanje vodom skladišnog objekta je predviđeno priključkom na postojeću mrežu kompleksa, prema pribavljenim uslovima i saglasnostima od komunalnog preduzeća.

Novoplanirani objekat se mora obezbediti propisanom hidrantskom mrežom sa propisanim brojem hidranata koja će sa postojećim činiti jednu celinu.

Trasa planiranog vodovoda u okviru obuhvata UP locirana u zelenoj površini.

Atmosferska kanalizacija: Otpadne atmosferske vode sa planiranih saobraćajnica rešiti prikupljanjem preko rešetki i odvodom u atmosfersku kanizacionu mrežu. Slivnike predvideti sa taložnicima od peska ili predvideti taložnike za pesak pre uliva u separator masti i ulja.

Fekalne otpadne vode: Fekalne otpadne vode iz objekta se odvođe u postojeću naseljsku kanizacionu mrežu u okviru obuhvata prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

Električne instalacije: Napajanje postojećih objekata je rešen iz postojeće trafostanice. Snabdevanje električnom energijom planirane skladišne zgrade je predviđen priključkom na postojeću elektromrežu kompleksa. Planirani priključak izvesti podzemno, kablovski.

Gas: nije predviđen priključak novog objekta na gasovod

Termoenergetska infrastruktura: nije predviđen priključak

Telekomunikaciona instalacija : objekat se priključuje na telekomunikacione instalacije kompleksa.

## 7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Zaštita od zemljotresa: Područje obuhvaćeno UP, ugroženo je zemljotresom jačine 7° MSC za povratni period od 100 godina, odnosno, 8° MSC za povratni period od 200 godina.

Svi objekti moraju biti proračunati na otpornost od zemljotresa jačine najmanje 7° MSC. Prilikom projektovanja objekata treba primenjivati Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90) koji sadrže građevinske norme za zidanje zgrada kako bi podnele slabe i umerene manje zemljotrese u granicama elastičnosti svojih konstrukcija, a da jake zemljotrese, koji se retko javljaju, mogu podneti bez rušenja uz moguća veća oštećenja.

Zaštita od elementarnih nepogoda: Radi zaštite od elementarnih nepogoda prouzrokovanih dejstvom olujnih vetrova, kipe i snega, kao i zaštita od poplava, objekti moraju biti projektovani i realizovani u skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama („Službeni glasnik RS“ br. 111/09, 92/11, 93/12) i drugim propisima i standardima iz ove oblasti.

## 8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita vazduha: U cilju zaštite vazduha od izduvnih gasova vozila predviđeno je formiranje





travnjaka i žbunja u grupama i niskog drveća za smanjenja posledice od izduvnih gasova i prašine u vazduhu od unutrašnjeg saobraćaja na okolni prostor.

Zaštita zemljišta i podzemnih voda: Projektom je predviđeno odvođenje fekalnih otpadnih voda iz objekta u naseljsku kanalizacionu mrežu i sakupljanje uslovno zauljene atmosferske vode sa saobraćajnih površina. Atmosferske vode se sakupljaju preko slivnika i odvede do separatora ulja sa taložnikom.

Čvrst otpad: Čvrst otpad od ambalaže, komunalni otpad će se sakupljati u kante koji će se periodično prazniti, prema rasporedu.

Buka i vibracije: Predmetna namena objekta ne proizvodi buku i vibracije iznad dozvoljenog.

Zaštita od požara: U cilju zaštite od požara objekta, potrebno je pridržavati zakonskih regulativa i normativa. Projektom je predviđeno proširenje postojeće hidrantske mreže sa dva spoljna protivpožarna hidranta za gašenje požara.

Energetska efikasnost: Svi objekti moraju biti projektovani u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Službeni glasnik RS 61/2011).

Interes za odbranu zemlje sprovesti u skladu sa ulovima i zahteva koje postavlja Ministarstvo odbrane RS.

## **9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**

U obuhvatu projekta nema evidentiranih i zaštićenih kulturnih i prirodnih dobara.

Ukoliko se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološko nalazište, arheološke predmete kao i prirodno dobro koje je geološko - paleontološkog ili mineraloškopetrografskog porekla (za koje se pretpostavlja da ima svojstvo prirodnog spomenika), izvođač je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture ili nadležno Ministarstvo, kao i da preduzme mere da se nalazi ne unište ili oštete i da se sačuvaju na mestu i u položaju u kome su otkriveni.

## **10. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE I PRISTUP OSOBA SA INVALIDITETOM**

U skladu sa članom 1, stav 4 Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik RS” broj 22/15) pristup objektu treba predvideti odgovarajućim pešačko-biciklističkim stazama sa rampama na mestima denivelacije između raznih kategorija saobraćajnih površina.

## **11. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

**Tehnički opis objekta iz Idejnog projekta Skladišnog objekta koju je izradio Projektni biro ABRAMOVIĆ INŽENJERING, Stari Ledinci, IDR-03BE/19:  
*LOKACIJA***

Kat.parc.br. 1461/17 K.O. Beočin nalazi se u ul. Trg Beočinske fabrike cementa br. 1 i na predmetnoj parceli postoje izgrađeni objekti. Planirani položaj novoprojektovanog objekta je prikazan u grafičkim prilogima – crtež br. 1 situacioni plan.

## ***OPIS NOVOPROJEKTOVANOG OBJEKTA***

### ***Arhitektonske karakteristike objekta***

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći spratnosti P (prizemlje). Objekat je trapezastog oblika gabarita 25,00m x 39,94m. Svetla visina u prizemlju iznosi 4,60m. Ukupna neto površina objekta je





824,30m<sup>2</sup>, dok je bruto površina objekta 833,30m<sup>2</sup>.

U objektu su planirani sledeći sadržaji: skladište, kancelarija i dva WC-a sa dva predprostora. Glavni ulaz u objekat je predviđen sa južne strane objekta. Kroz rolo vrata, dimezija 470x400cm na kojima se nalaze vrata dimezija 90x205cm, ulazi se u objekat.

Spoljni zidovi su predviđeni od alu panela d=5cm. Krov objekta je previđen kao dvovodan, sa nagibom krovnih ravni od 7°, završno pokriven alu panelima. Unutrašnji zidovi su predviđeni od termoizolovanih panela koji se ne obrađuju dodatno..

Provetravnje objekta je predviđeno prirodnim putem, preko otvora na fasadi objekta..

Pod u objektu je beton.

## **KONSTRUKCIJA OBJEKTA**

Nosivu konstrukciju objekta čine stubovi koji su predviđeni kao spregnuti elementi (beton-čelik). Krovna konstrukcija objekta je predviđena kao čelična od hladno oblikovanih kutijastih profila (glavni vezači i rožnjače). Rožnjače prihvataju opterećenje od krovnog pokrivača, snega i vetra i prenose ga na krovni vezač. Krovni vezač je projektovan kao rešetkasta konstrukcija, i sa obe strane se oslanja na stubove. Objekat je fundiran na temeljima samcima koji su povezani odgovarajućim temeljnim gredama.

Dimenzije nosećih elemenata su u skladu sa statičkim proračunom.

## **INSTALACIJE**

U objektu je planiran razvod instalacija vodovoda i kanalizacije, kao i razvod električnih instalacija slabe struje.

**Vodovod** – postojeći priključak na naseljsku vodovodnu mrežu

**Kanalizacija** – postojeći priključak na naseljsku kanalizacionu mrežu

**Elektroenergetske instalacije** – postojeći priključak na elektroenergetsku mrežu

## **12. OPŠTE ODREDBE**

U skladu sa članom 63. Zakona o planiranju i izgradnji organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da urbanistički projekat nije u suprotnosti sa važećim planskim dokumentom i Zakonom o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetim na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji.

Pre potvrđivanja organ nadležan za poslove urbanizma organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta u trajanju od sedam dana.

Nakon javne prezentacije Komisija za planove razmatra primedbe sa javne prezentacije i vrši stručnu kontrolu i utvrđuje dali je urbanistički projekat u suprotnosti sa planom šireg područja, o čemu sastavlja izveštaj sa predlogom o prihvatanju ili odbijanju urbanističkog projekta.

Odgovorni urbanista:

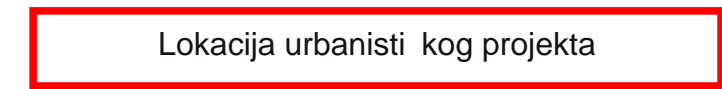
---


Apro Elonora dipl.ing.arh.

# **GRAFIČKI PRILOZI**



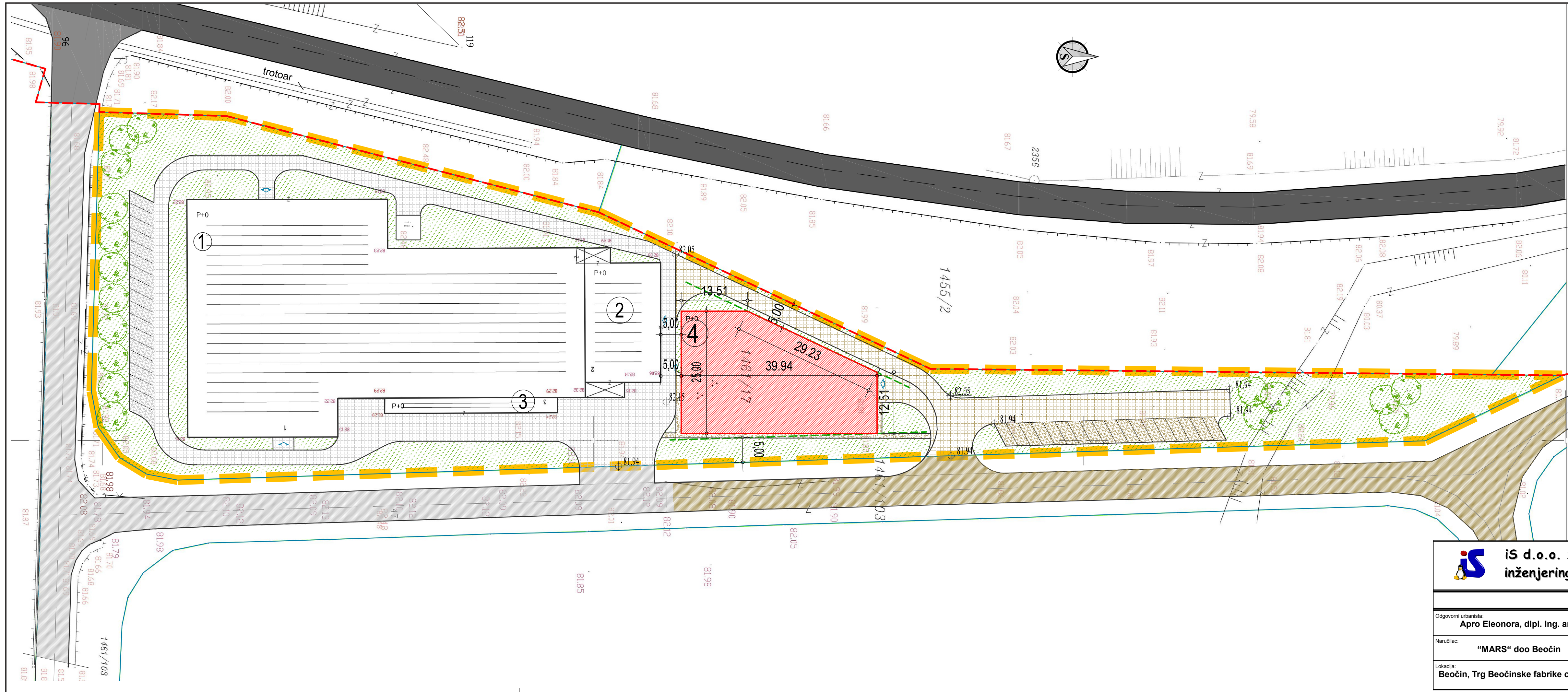




		<b>iS d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting Ada</b>		<b>POLOŽAJ LOKACIJE SA IZVODOM IZ PDR KOMPLEKSA LAFARGE-BFC</b>	
<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>					
Odgovorni urbanista: <b>Apro Eleonora, dipl. ing. arh.</b>		Projekat broj: <b>E – 22/19-UP</b>			
Naručilac: <b>“MARS“ doo Beočin</b>		Razmera:			
Lokacija: <b>Beočin, Trg Beočinske fabrike cementa</b>		Datum: <b>april. 2019.</b>	Broj lista: <b>2</b>		





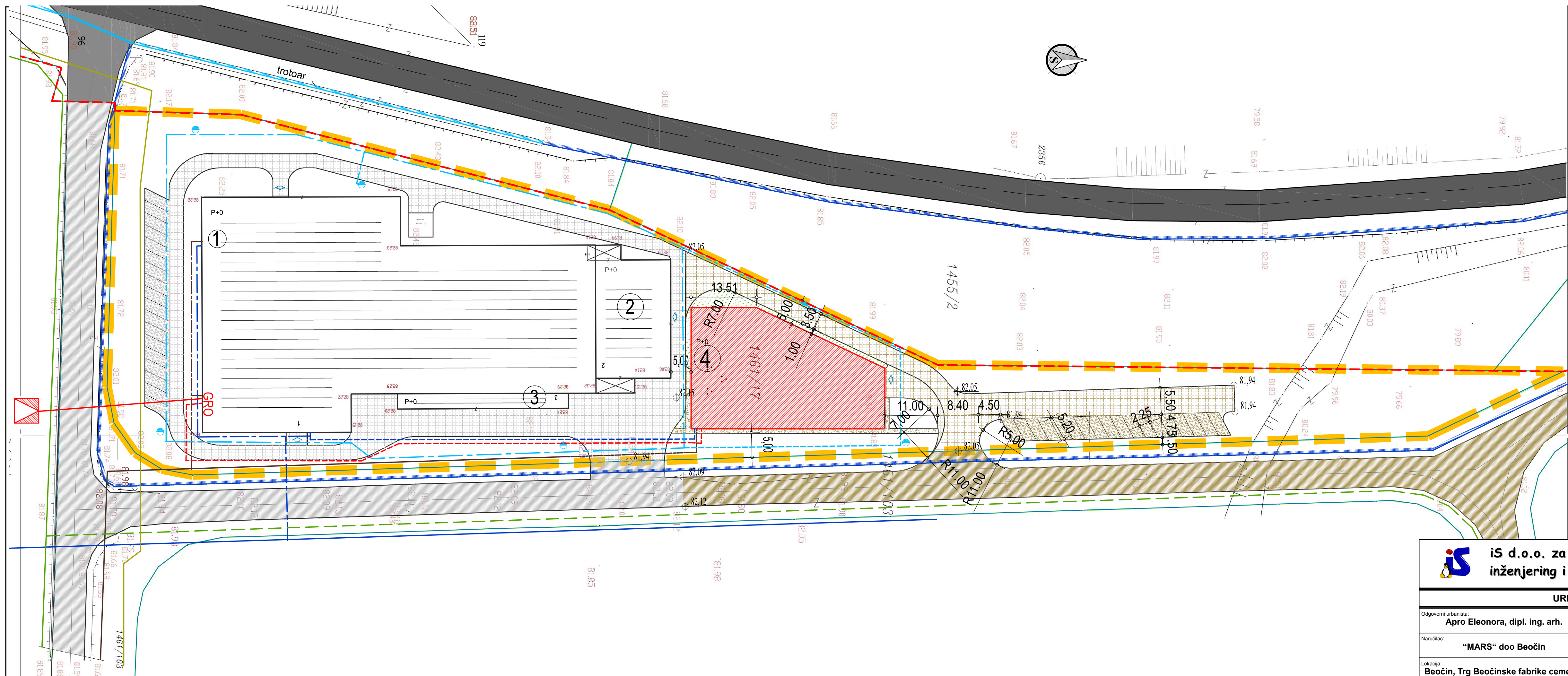


**Legenda:**

- 1 Postojeća proizvodna hala-objekat broj 1- P+0
- 2 Postojeća proizvodna hala-objekat broj 2- P+0
- 3 Postojeći pomoćni objekat - objekat broj 3 - P+0
- 4 Planirani pomoćni objekat - skladišni objekat - P+0
- Postojeći plato za tehničke gasove
- Zelene površine
- Postojeći državni put
- Postojeći priključak na javnu saobraćajnicu
- Postojeća interna saobraćajnica izvan obuhvata
- Planirana interna saobraćajnica izvan obuhvata
- Postojeće interne saobraćajnice unutar obuhvata
- Planirane interne saobraćajnice unutar obuhvata
- Postojeće parking površine
- Planirane parking površine
- Planirane pešačke površine
- 82.15 Relativna kota zaštitnog trotoara
- 82.45 Relativna kota gotovog poda prizemlja u skladištu
- Granica obuhvata Urbanističkog projekta
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Postojeće granice parcele
- 1461/1 Broj katastarske parcele

		<b>iS d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting Ada</b>		<b>REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE</b>	
<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>					
Odgovorni urbanista: <b>Apro Eleonora, dipl. ing. arh.</b>		Projekat broj: <b>E – 22/19-UP</b>			
Naručilac: <b>“MARS” doo Beočin</b>		Razmera: <b>1 : 500</b>			
Lokacija: <b>Beočin, Trg Beočinske fabrike cementa</b>		Datum: <b>april. 2019.</b>	Broj lista: <b>4</b>		





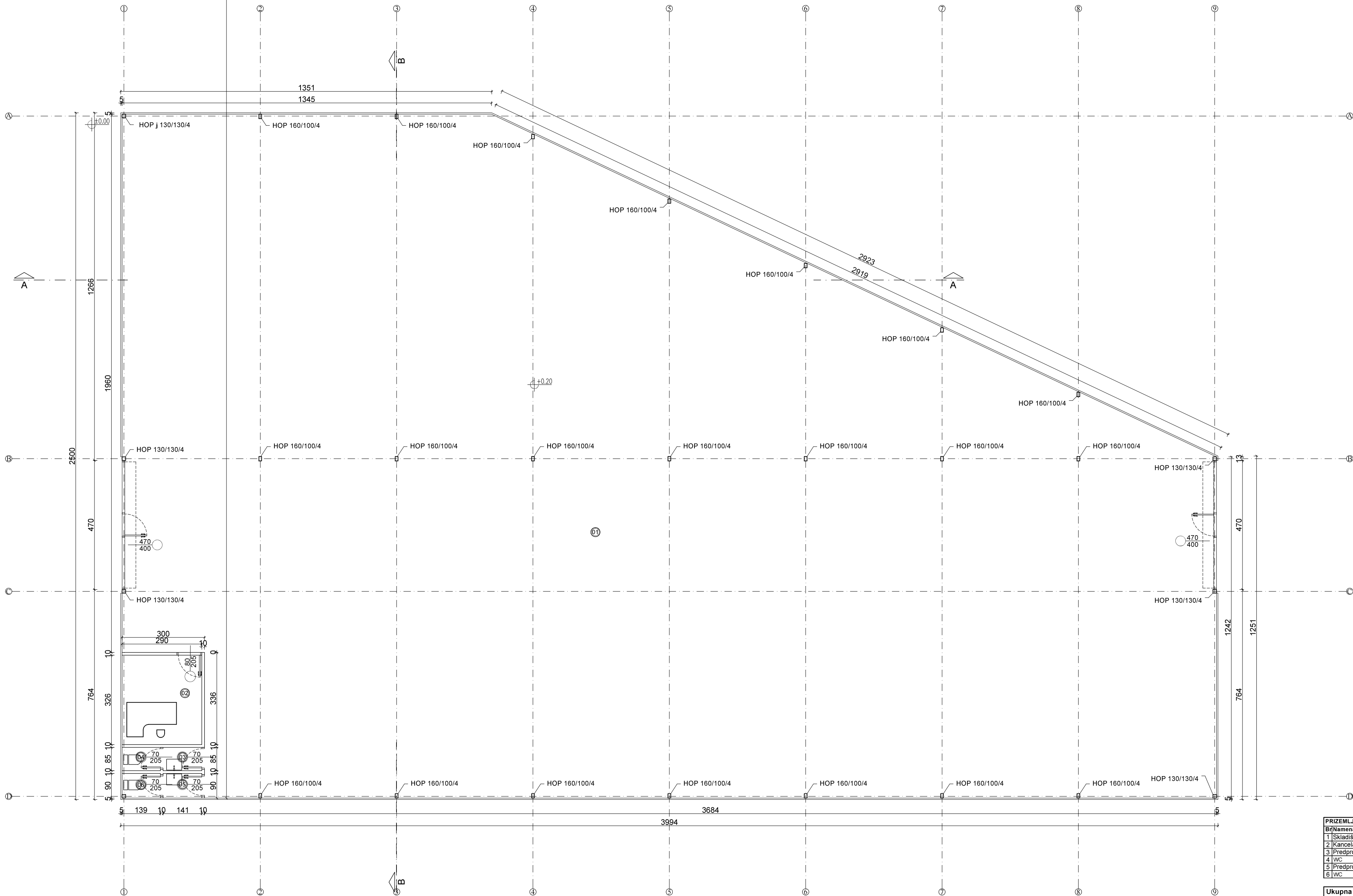
- Legenda:**
- 1 Postojeća proizvodna hala-objekat broj 1- P+0
  - 2 Postojeća proizvodna hala-objekat broj 2- P+0
  - 3 Postojeći pomoćni objekat - objekat broj 3 - P+0
  - 4 Planirani pomoćni objekat - skladišni objekat - P+0
  - Postojeći plato za tehničke gasove
- Postojeći državni put  
Postojeći priključak na javnu saobraćajnicu  
Postojeća interna saobraćajnica izvan obuhvata  
Planirana interna saobraćajnica izvan obuhvata  
Postojeće interne saobraćajnice unutar obuhvata  
Planirane interne saobraćajnice unutar obuhvata  
Postojeće parking površine  
Planirane parking površine  
Planirane pešačke površine
- 82.15 Relativna kota zaštitnog trotoara  
82.45 Relativna kota gotovog poda prizemlja u skladištu
- Granica obuhvata Urbanističkog projekta  
Regulaciona linija  
Građevinska linija  
Postojeće granice parcele  
Broj katastarske parcele
- Legenda instalacija:**
- VODOPRIVREDNA INFRASTRUKTURA**  
Postojeća gradska vodovodna mreža  
Postojeći priključak i vodovodna mreža kompleksa  
Postojeći hidrantski vod kompleksa  
Planirana vodovodna mreža kompleksa  
Planirani hidrantski vod  
Postojeća gradska kanalizaciona mreža  
Postojeći kanizacioni priključak i kanizaciona mreža kompleksa  
Planirana kanizaciona mreža kompleksa  
Postojeća atmosferska kanalizacija  
Planirana atmosferska kanalizacija
- ELEKTROENERGETSKA I EK MREŽA**  
Postojeća TS LAFARGE BFC  
Postojeći priključak na elektromrežu  
Postojeći GRO  
Planirani priključak na EE mrežu  
Postojeći EK kabl
- TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA**  
Postojeći distributivni gasovod  
Planirani distributivni gasovod

		<b>iS d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting Ada</b>		<b>PRIKAZ SAOBRAČAJA I KOMUNALNE INFRASTRUK- TURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU</b>	
<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>					
Odgovorni urbanista: <b>Apro Eleonora, dipl. ing. arh.</b>		Projekat broj: <b>E – 22/19-UP</b>			
Naručilac: <b>“MARS“ doo Beočin</b>		Razmera: <b>1 : 500</b>			
Lokacija: <b>Beočin, Trg Beočinske fabrike cementa</b>		Datum: <b>april. 2019.</b>	Broj lista: <b>5</b>		



# **IDEJNO REŠENJE**



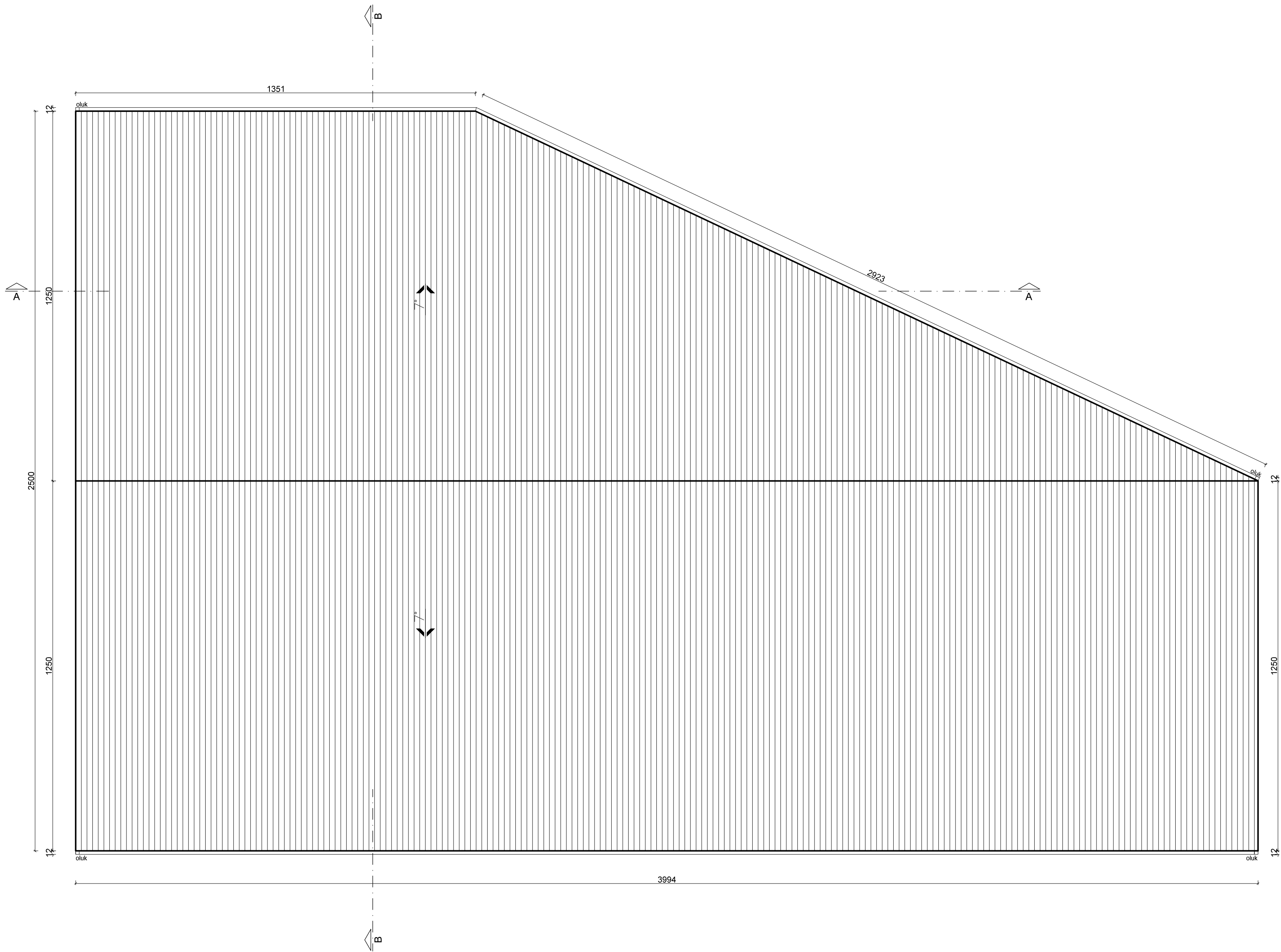


PRIZEMLJE	Obrada poda	Površina m²
1 Skladište	ker.pločice	810.00
2 Kancelarija	ker.pločice	9.40
3 Predprostor WC-a	ker.pločice	1.20
4 IWC	ker.pločice	1.20
5 Predprostor WC-a	ker.pločice	1.30
6 IWC	ker.pločice	1.20
Ukupna neto korisna površina		824.30 m²
Ukupna bruto površina		833.30 m²

<b>ABRAMOVIĆ</b> <b>INŽENJERING</b>		Broj projekta	IDR-03BE/19
ODG.PROJEKTANT <b>VLADA ABRAMOVIĆ dipl.grad.inž. 311 5250 03</b>		INVESTITOR: <b>MARS doo iz Beočina</b>	
SARADNIK		OBJEKAT: <b>Skladište - Pr</b>	
LOKACIJA OBJEKTA: <b>Beočin</b>		<b>KAT.PARC.BR.1461/17 K.O. Beočin</b>	
<b>OSNOVA I NAZIV DELA PROJEKTA:</b> <b>1 - PROJEKAT ARHITEKTURE</b>			
<b>CRTEŽ:</b> <b>OSNOVA PRIZEMLJA</b>			
REVIZIJA	FAZA	DATUM <b>03/2019</b>	RAZMERA <b>1 : 100</b>
CRTEŽ BR.			<b>3</b>



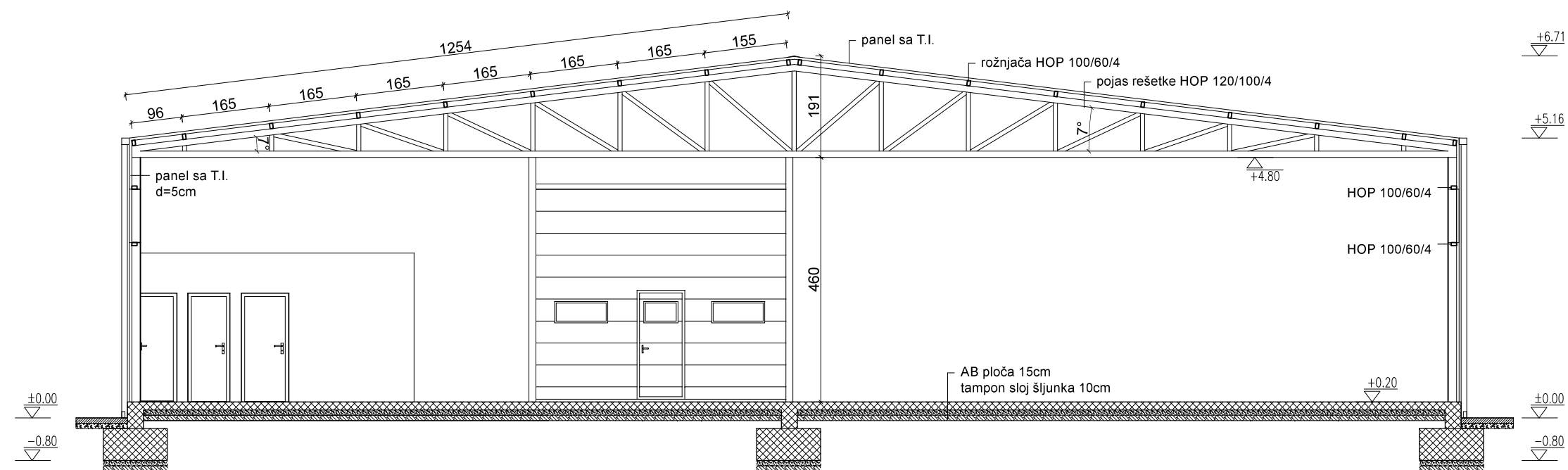
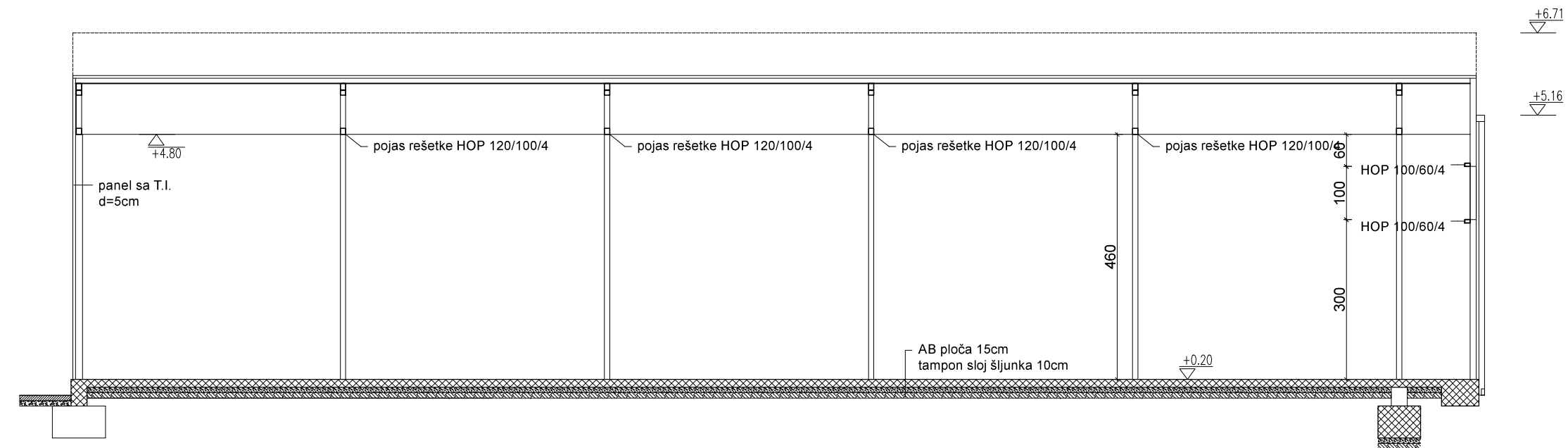
*V. Abramović*



*V. Abramović*

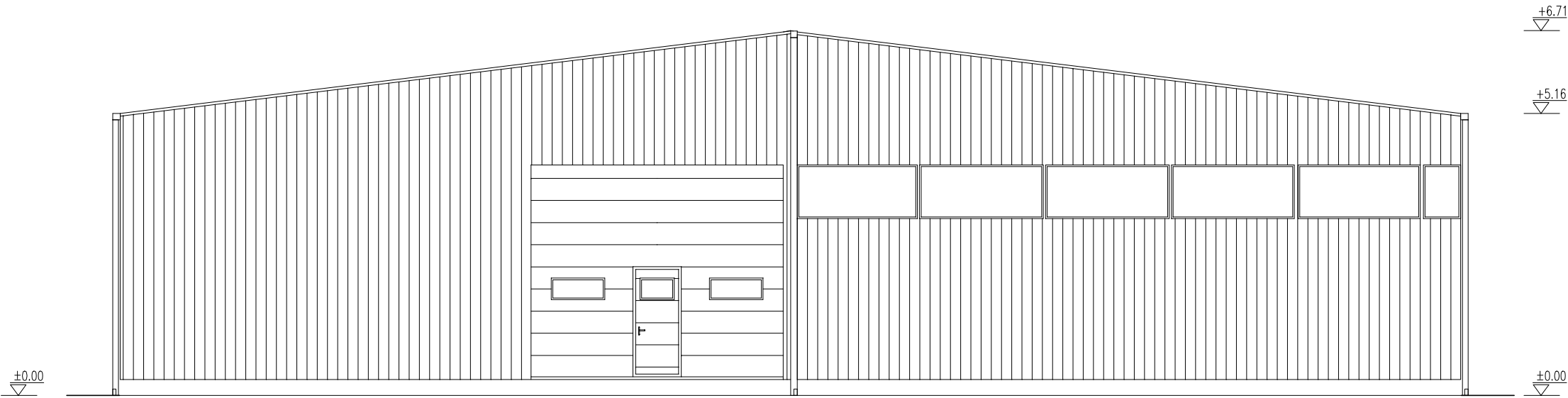
<b>ABRAMOVIĆ</b> <b>INŽENJERING</b>		Broj projekta	IDR-03BE/19
ODG.PROJEKTANT <b>VLADA ABRAMOVIĆ dipl.grad.inž. 311 5250 03</b>		INVESTITOR: MARS doo iz Beočina	
SARADNIK:		OBJEKAT: Sklađiste - Pr	
LOKACIJA OBJEKTA: Beočin		KAT.PARC.BR.1461/17 K.O. Beočin	
OSNOVA I NAZIV DELA PROJEKTA: <b>1 - PROJEKAT ARHITEKTURE</b>			
CRTEŽ <b>OSNOVA KROVNIH RAVNI</b>			
REVIZIJA	FAZA	DATUM 03/2019	RAZMERA 1 : 100
CRTEŽ BR.		2	

## PRESEK B-B

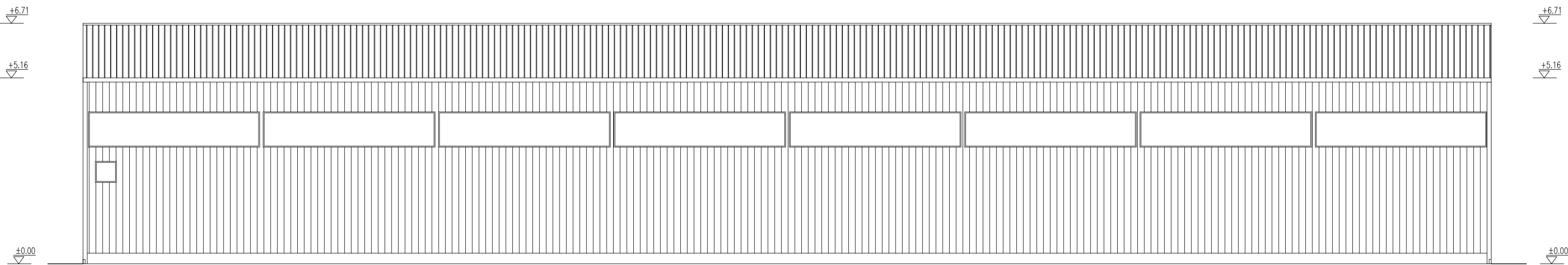


<b>ABRAMOVIĆ</b> <b>INŽENJERING</b>		Projekat projekta		IDR-03BE/19
		INVESTITOR: MARS d.o.o iz Beočina		
ODG. PROJEKTANT <b>VLADA ABRAMOVIĆ dipl.grad.inž. 311 5250 03</b>		OBJEKAT: Skladšte - Pr		
SARADNIK		LOKACIJA OBJEKTA: Beočin		
OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: <b>DR - IDEJNO REŠENJE</b> OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:		KAT.PARC.BR.1461/17 K.O. BEOČIN <b>1 - PROJEKAT ARHITEKTURE</b>		
CRTEŽ		PRESECI		
REVIZIJA	FAZA	DATUM	RAZMERA	CRTEŽ BR.
		03/2019	1 : 100	6

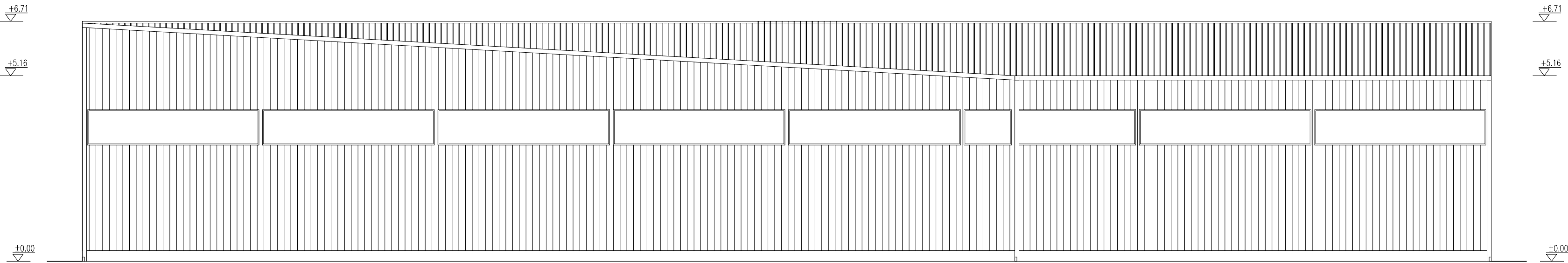
SEVERNA FASADA



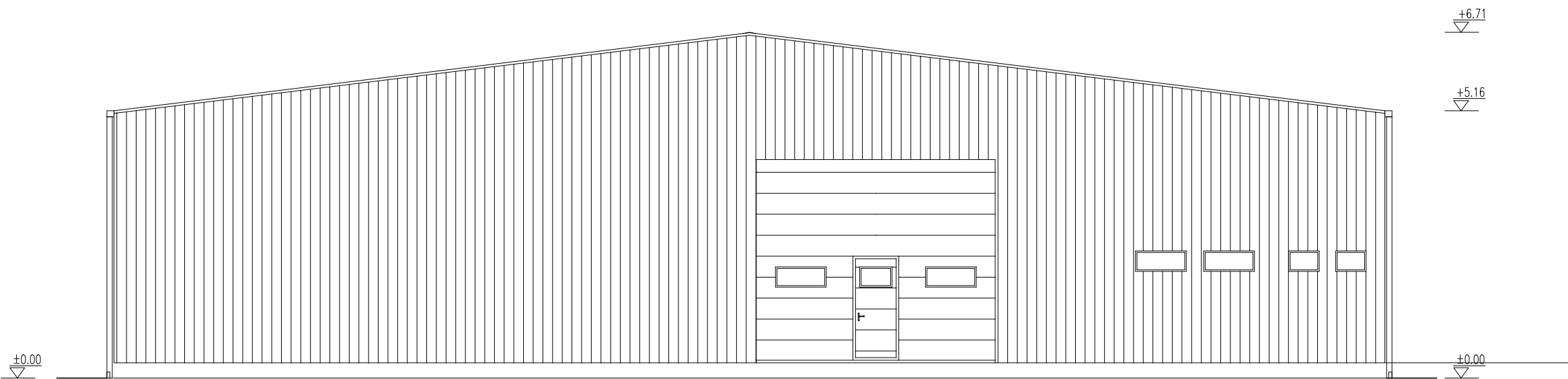
ISTOČNA FASADA



ZAPADNA FASADA



JUŽNA FASADA



*V. Abramović*

<b>ABRAMOVIĆ</b> <b>INŽENJERING</b>		Broj projekta	IDR-03BE/19
ODG.PROJEKTANT VLADA ABRAMOVIĆ dipl.grad.inž. 311 5250 03		INVESTITOR: MARS doo iz Beočina	
SARADNIK:		OBJEKAT: Sklađiste - Pr	
LOKACIJA OBJEKTA: Beočin		KAT.PARC.BR.1461/17 K.O. Beočin	
OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: <b>IDR - IDEJNO REŠENJE</b>			
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: <b>1 - PROJEKAT ARHITEKTURE</b>			
CRTEŽ <b>IZGLEDI</b>			
REVIZIJA	FAZA	DATUM 03/2019	RAZMERA 1 : 100
CRTEŽ BR.		7	