PRILOG 1

ZAHTEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI PROCENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

1. PODACI O NOSIOCU PROJEKTA

Nosilac projekta:	**NC PROPERTIES DOO BEOGRAD**,
Adresa:	ul. Krunska 73, Beograd
PIB:	114739616
Matični broj:	22063383

Ovlašćeno lice	Christian Reiber, Matthäus Peter Kubica, Mihaela Chelu
e-mail:	christian.reiber@hornbach.com
broj telefona:	+381 69 208 27 11

Kontakt osoba obrađivača Zahteva o potrebi:

Jana Nedeljković, mast.inž.arh., +381 69 208 27 11, jana.nedeljkovic@flow.rs

2. OPIS LOKACIJE

Naziv objekta: **Robna kuća Hornbach sa pratećim objektima, KP 1994, KO Zuce, Beograd.**

Osetljivost životne sredine u datim geografskim oblastima koje mogu biti izložene štetnom uticaju projekta, a naročito u pogledu:

a) postojećeg korišćenja zemljišta

Prema planu detaljne regulacije za zonu komercijalnih i privrednih sadržaja duž auto-puta Beograd - Niš parcela se nalazi u okviru Zone P (privredno-komercijalna zona), i to južno od bivše naplatne rampe Bubanj potok, gradske opštine Voždovac i Grocka (Službeni list grada Beograda, br. 75/2013).

Parcela je omeđena sa severozapadne strane internom novoplaniranom saobraćajnicom PS1 (KP 456/1, KO Zuce)

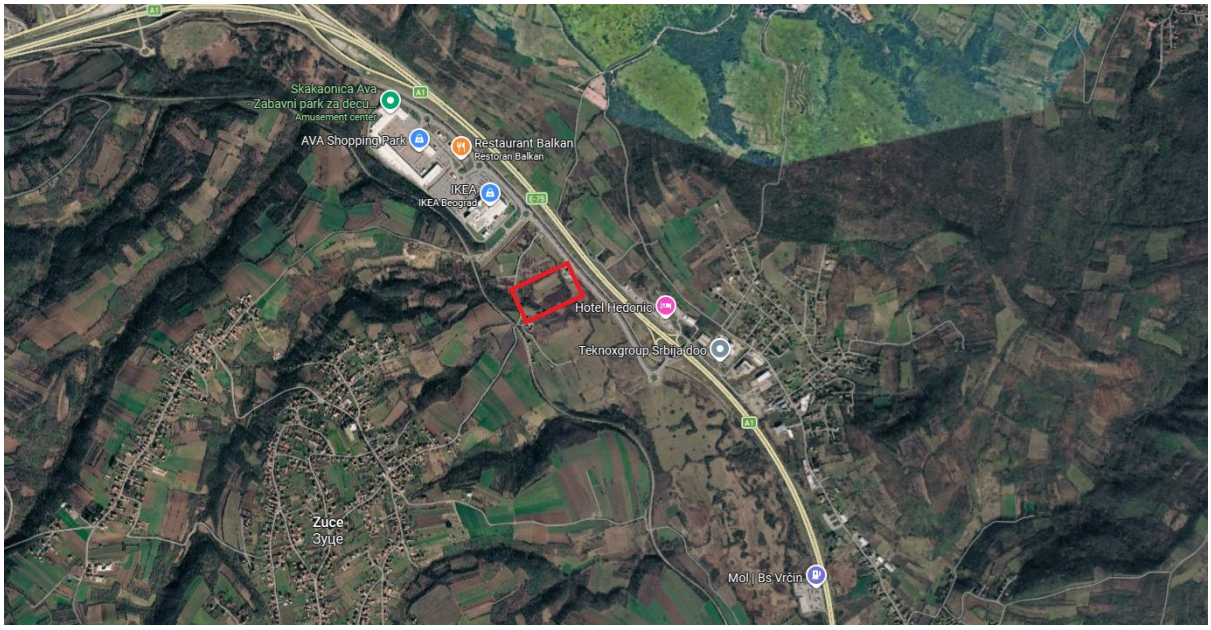
Na KP 1994, KO Zuce, ne nalaze se objekti za rušenje, odnosno na parceli nema izgrađenih objekata.

Predmetna parcela je površine 39,950 m^2.

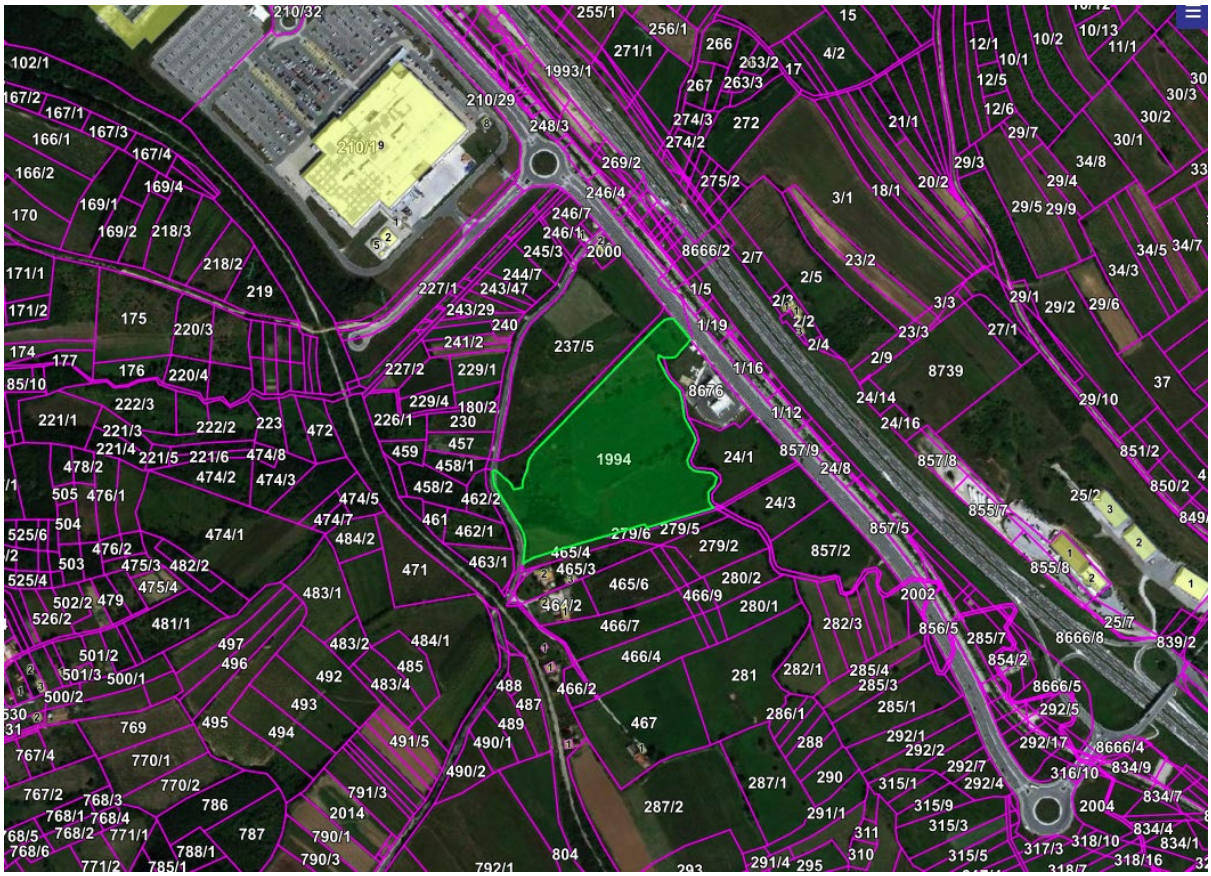
Planirano je nasipanje i uređivanje terena na način da nasip bude u blagom nagibu prema postojećim i planiranim saobraćajnicama.

U pravcu jugo-istok / severo-zapad sa istočne strane parcele prolazi napušteno i isušeno staro korito Zavojničke reke.

Predmet ovog Zahteva je izgradnja Robne kuće Hornbach sa pratećim objektima, KP 1994, KO Zuce, Beograd.



Slika: Prikaz makrolokacije predmetne parcele



Slika: Bliži prikaz lokacije predmetne parcele

Predmetni objekti su smešteni na sadašnjoj slobodnoj površini, na neizgrađenoj parceli koju karakteriše nekultivisano zelenilo. U blizini nema velikog broja objekata.

U neposrednoj blizini parcele se nalazi mali broj stambenih objekata.

U blizini predmetne parcele nalazi se benzinska pumpa, kao i ulica Astrid Lindgren i Autoput E75. Na oko 400 m se nalazi IKEA robna kuća i u nastavku AVA shopping park.

b) relativnog obima kvaliteta i regenerativnog kapaciteta prirodnih resursa u datom području

Prema raspoloživim podacima JKP „Zelenilo-Beograd“ na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći kapaciteti javnog zelenila. Na lokaciji postoji prisustvo samo autohtone vegetacije – različite spratnosti. Duž postojećeg vodotoka prisutna je drvenasta vegetacija.

c) apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine uz obraćanje posebne pažnje na močvare, priobalne zone, planinske i šumske oblasti, posebno zaštićena područja (prirodna i kulturna dobra i gusto naseljene oblasti)

Na planskom području ne obavlja se monitoring kvaliteta vazduha, zemljišta i nivoa komunalne buke.

Predmetna lokacija se ne nalazi u močvarnoj, priobalnoj, planinskoj ni šumskoj oblasti, niti je u posebno zaštićenom području. Lokacija se ne nalazi ni u gusto naseljenoj oblasti.

Planirana namena predmetnog objekta je u skladu sa Planom detaljne regulacije za zonu komercijalnih i privrednih sadržaja duž auto-puta Beograd-Niš, južno od naplatne rampe Bubanj potok, gradske opštine Voždovac i Grocka, Celina 1 ("Službeni list grada Beograda" br. 75/13, 08/14)

3. NAZIV, OPIS I KARAKTERISTIKE PROJEKTA

a) veličina projekta

Naziv objekta: **Robna kuća Hornbach sa pratećim objektima, KP 1994, KO Zuce, Beograd.**

Namene novoprojektovanih objekata u okviru kompleksa su:

- roba kuća,
- reklamni totem,
- objekat rezervoara za hidrantsku i sprinkler mrežu
- i pumpna stanica.

Koncept uređenja i funkcija

Robna kuća je postavljena u zoni građenja koja je definisana građevinskim linijama (8m od regulacione linije ka internoj novoplaniranoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, odnosno najmanje 5m od granica prema susednim parcelama (na osnovu uslova da je rastojanje min. ½ od najveće visine objekata). Kota prizemlja objekta je na koti 114.40 mnv i uzdignuta je u odnosu na novoplaniranu pristupnu saobraćajnicu na KP 456/1, KO Zuce (GP2).

Pristupi za posetioce su na kotama 113,17 i 114,32, dok je ekonomski pristup na koti 114.65. Objekat je slobodnostojeći, spratnosti Pr+Mz, relativno pravilnog oblika osnove glavnog gabarita približno 91x194m. Krovovi su ravni, neprohodni, nagiba 2,0%. Iznad svih ulaza u objekat predviđene su nadstrešnice. Uz objekat je takođe planiran otvoren prodajni prostor, ograđen delimično prozirnom ogradom i natkriven čeličnom nadstrešnicom.

Totem je slobodnostojeći objekat, planiran u severo-istočnom delu parcele, u prostoru između regulacione i građevinske linije, što je dopušteno planskim dokumentom, uz uslov da postavljanje bude min. 3m od regulacione linije. Postavlja se u svrhu reklamiranja Robne kuće "Hornbach" i visine je 29,10 m u odnosu na nultu kotu objekta.

Sprinkler rezervoar za hidrantsku mrežu i sprinkler sistem je slobodnostojeći objekat, smešten u zapadnom kraju parcele, delimično u delu između građevinske linije i granice parcele, udaljena min 3m od granice parcele.

Sprinkler pumpna stanica za hidrantsku mrežu i sprinkler sistem je slobodnostojeći nadzemni objekat, smešten u zapadnom kraju parcele u neposrednoj blizini rezervoara, delimično u delu između građevinske linije i granice parcele, udaljena min 3m od granice parcele.

Podzemni rezervoar za irigaciju je na istočnom kraju parcele, unutar građevinske linije, armirano-betonski, kapaciteta 80 m^3

Za zelene površine predviđeno je 15,08% ukupne površine parcele (6,023.42 m2). Sve zelene

površine su u direktnom kontaktu sa prirodnim tlom.

Projektom je predviđena montaža dizel električnog agregata sl. tipu Cummis, nominalne snage 825kVA (660kW), koji sadrži pogonski rezervoar u podnožju agregata zapremine cca 1000l dizel goriva. DEA je predviđen za spoljnu montažu i postavlja se u svemu prema Prilogu 11.

Planirano je delimično ograđivanje ekonomskog dela dvorišta robne kuće.

Prostorno funkcionalna organizacija objekta

Objekat robne kuće 'Hornbach' je pretežno prizemni monovolumenski objekat, sa planiranom mezaninom gde su smeštene kancelarije i prostorije za zaposlene, te odvojenom mezaninom gde su projektovane tehničke prostorije.

Tehničke prostorije su sprinkler podstanica, elektro soba, mašinska prostorija, server soba, UPS i dr.

U prizemlju objekta nalazi se prodajna zona sa pratećim prostorijama (toaleti, utovarno-istovarni punktovi sa manipulativnim prostorima i prostorima za priručno odlaganje robe i materijala, uslužno sečenje i obradu materijala, te obezbeđenje centra i administrativna služba koja je direktno u službi kupaca. Prodajni prostor je podeljen u dve celine – prodajni prostor građevinskog materijala i prodajni prostor baštenskog materijala.

Na mezanin etaži koja se nalazi iznad glavnog ulaza u objekat su smeštene prostorije za zaposlene i to: garderoba sa tuševima, kancelarije, dnevni boravak sa barom i kuhinjom, sala za sastanke i prateće prostorije. Idejnim rešenjem predviđena su dva ulaza u objekat za posetioce, osam evakuacionih izlaza, službeni ulaz za zaposlene, pet ulaza za utovar robe i jedna pristupna teretna rampa nagiba 5.5%. Maksimalna visina objekta u odnosu na nultu kotu objekta (114,40mnv) je 12.50m (venac 01).

Totem je slobodnostojeći, visine 29,10 m u odnosu na nultu kotu objekta, tj. 30,0m u odnosu na kotu podnožja totema.

Nadzemni rezervoar za hidrantsku mrežu i sprinkler sistem je visine 14.35m u odnosu na nultu kotu objekta, tj. 14.45m u odnosu na kotu podnožja rezervoara.

Sprinkler i hidrantska pumpna stanica je ukupne visine 4,23m u odnosu na nultu kotu objekta, tj. 4.33m u odnosu na kotu podnožja pumpne stanice.

Ostvarene površine

Rekapitulacija neto korisnih površina:

NIVO	**POVRŠINA, m^2**
Robna kuća:	
Prizemlje	12 356,17
Prodajni prostor- otvoreni deo	2674,75
Mezanin	719,92
Ukupno NETO objekat robne kuce:	**15 750,84**
Sprinkler i hidranski rezervoar:	**61,00**
Sprinkler i hidranska pumpna stanica:	**55,08**
Podzemni rezervoar za irigaciju:	**64,00**
UKUPNO NETO KORISNIH POVRŠINA	**15 950,74**

Rekapitulacija bruto razvijenih građevinskih površina:

NIVO	**POVRŠINA, m^2**
Robna kuća:	
Prizemlje	12 602,54
Prodajni prostor- otvoreni deo	2703,96
Mezanin	822,39
Ukupno NETO objekat robne kuce:	**16 128,89**
Sprinkler i hidranski rezervoar:	**107,51**
Sprinkler i hidranska pumpna stanica:	**65,70**
UKUPNO NETO KORISNIH POVRŠINA	**16 302,10**

Konstrukcija

Konstruktivni sistem objekta robne kuće je planiran kao kombinacija montažne armirano-betonske konstrukcije i konstrukcije livene na licu mesta.

Sprinkler hidrandska pumpna stanica je nadzemni slobodnostojeći objekat, konstruktivnog skeletnog sistema.

Sprinkler rezervoar je montažnog tipa, postavljen na temelj od armiranog betona.

Totem je od čeličnih elemenata. Stub u osnovi kružnog oblika, dok je reklami deo u obliku jednakostraničnog trougla.

Materijalizacija

Osnovni element fasade objekta robne kuće je fasadni termo-panel sa ispunom od mineralne vune i oblogom od aluminijskom lima, na metalnoj podkonstrukciji. Zastakljene površine fasade rađene toplotno izolovanom aluminijumskom eloksiranom konstrukcijom, zastakljenom termo-izolacionim staklom sa odgovarajućom refleksnom folijom. Sve staklene površine u prizemlju opremljene sigurnosnim staklom.

Krovni pokrivač objekta je trapezni lim debljine 1mm sa odgovarajućom termoizolacijom, parnom branom i hidroizolacijom.

Pregradni zidovi su dvostruko obloženi gips kartonskim pločama d=2x1.25cm na podkonstrukciji. Podovi u objekta su planirani kao industrijski, rađeni kao ojačana i polirana armirano betonska ploča (holovi, prodajni prostori, magacini), zaglađeni beton sa zaštitnim premazom protiv ulja i kiselina po potrebi (tehničke prostorije), tekstilni pod (kancelarije i sala za sastanke), te keramički podovi od granitne keramike (prostorije za zaposlene, stepeništa, hodnici na mezaninu, garderoba, tuševi i toaleti). Pešačke površine na otvorenom se rade po potrebi od nearmiranog ili armiranog betona otpornim na mraz i uticaj soli, sa obradom površina četkanjem.

Sprinkler hidrandska pumpna stanica: Konstruktivni delovi su od armiranog betona, dok je u ostalim delovima od giter bloka. Gornja ploča objekta je od armiranog betona, krov ravan i neprohodan.

Sprinkler rezervoar: Rezervoar za vodu za sprinkler sistem je od čeličnog lima, postavljen na armirano-betonskoj temeljnoj ploči.

Totem: Totem je od čeličnih elemenata.

Spoljno uređenje

U okviru spoljašnjeg uređenja, na parceli su predviđene zelene površine, asfaltirane saobraćajnice, pešačke staze i parking prostor.

Svi parkinzi su ozelenjeni travnatim površinama i drvoredima- srednjim rastinjem.

Pešačke površine oko glavnog objekta robne kuće su planirane četkanim betonom.

Ostvareno zelenilo 6023,42 m^2 (15,08%) i ostvaren ozelenjen parking.

Saobraćajne površine i parkiranje

Na predmetnu parcelu predviđena su tri kolska pristupa (dva ulaza za posetioce i jedan za dostavu robe). Primarni pristup parceli predviđen je sa novoplanirane pristupne saobraćajnice PS1 sa kote 114.32 mnv, dok je sekundarni javni pristup na koti 113.17 mnv, koji se ujedno koristi kao ekonomski izlaz i izlaz teretnih vozila. Ekonomski/službeni pristup je jednosmeran i ostvaren je preko kružnog toka u okviru PS1, na koti 114.65 mnv, te se sav službeni i teretni saobraćaj usmerava duž istočne granice parcele, ka izlazu ka severnoj strani. Kompletan spomenuti pravac će biti projektovan za teško saobraćajno opterećenje.

Parkiranje na parceli je planirano sa izdvojenim parkiranjem za posetioce i zaposlene, sa odvojenim kolskim prilazima: javni parking za posetioce je kapaciteta 401 vozila (od kojih je

21 parking mesta rezervisano za osobe sa posebnim potrebama) i službeni parking za zaposlene robne kuće kapaciteta 9 vozila. Pristup službenom parkingu za zaposlene je preko ekonomskog ulaza, dok je izlaz obezbeđen, kao i za teretna vozila, uz istočnu granicu parcele. U zoni parking prostora saobraćajnice su širine 6m i 6.5m, a parking mesta su u ortogonalnoj šemi parkiranja. Kolovozna konstrukcija u zoni parkinga biće dimenzionisana za lako saobraćajno opterećenje sa asfaltnim zastorom.

Saobraćajne površine (kolovozi i parkinzi) zauzimaju 12 471,06 m^2.

Površina trotoara oko objekta iznosi 1 363,25 m^2.

Osnovni podaci o objektu i lokaciji

Dimenzije objekta:	
Ukupna površina parcele/parcela	**39 950,00 m²**
Ukupna BRGP:	**16 302,10 m²**
Objekat robna kuća:	*16 128,89 m²*
Sprinkler i hidranski rezervoar:	*107,51 m²*
Sprinkler hid. Pumpna stanica:	*65,70 m²*
Ukupna BRUTO izgrađena površina:	**16 367,18 m²**
Objekat robna kuća:	*16 128,89 m²*
Sprinkler i hidranski rezervoar:	*107,51 m²*
Sprinkleri hid. Pumpna stanica:	*65,70 m²*
Podzemni rezervoar za irigaciju:	*65,08 m²*
Ukupna NETO površina:	**15 950,84 m²**
Objekat robna kuća:	*15 750,84 m²*
Sprinkler i hidranski rezervoar:	*61,00 m²*
Sprinkler hid. pumpna stanica:	*55,08 m²*
Podzemni rezervoar za irigaciju:	*64,00 m²*
BRUTO površina prizemlja:	**15 479,71 m²**
Objekat robna kuća:	*15 306,50 m²*
Sprinkler i hidranski rezervoar:	*107,51 m²*
Sprinkler hid. pumpna stanica:	*65,70 m²*
Površina zemljišta pod objektima (horizontalna projekcija objekata) / indeks nadzemne zauzetosti:	**16 213,36 m² (40,58%) < 50%**
Objekat robna kuća:	*16 040,15 m²*
Sprinkler rezervoar:	*107,51 m²*
Sprinkler pumpna stanica:	*65,70 m²*
Indeks podzemne zauzetosti:	**65,08 m² (0,16%) < 70%**
Podzemni rezervoar za irigaciju:	*65,08 m²*
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Objekat robna kuća: P+0 Sprinkler i hidranski rezervoar: P+0 Sprinkler i hid. pumpna stanica: P+0 Podzemni rezervoar za irigaciju: Po

Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) Prema lokacijskim uslovima:	Objekat robna kuća: +12,50m Sprinkler rezervoar: +14,35m Sprinkler pumpna stanica: +4,23m
Apsolutna visinska kota (venac, sleme,povučeni sprat I dr.):	Objekat robna kuća: Venac 1: +12,50m/ 126,90 mnv Venac 2: +10,85m/ 123,25 mnv Sprinkler rezervoar: +14.35m/ 128.75 mnv Sprinkler pumpna stanica: +4,23m/ 118.63 mnv Totem: +29,10m/ 143.50 mnv
Spratna visina:	Objekat robna kuća: Prizemlje: 7,00m/4,10m/ 3,70m Galerija: 3,00 m Sprinkler i hidranski rezervoar: 13,95 m Sprinkler i hid. pumpna stanica: 3,50 m

Rekapitulacija broja mesta za parkiranje:

Parking mesta dim. 5.0m x 2.7m	273
Parking mesta dim. 5.0 x 2.5 m	82
Parking mesta dim. 7. 5 x 3.0 m	6
Parking mesta dim. 10.0 x 2.7 m	18
Parking mesta za osobe sa invaliditetom dim. 5x5.9m	10 (20PM)
Parking mesta za osobe sa invaliditetom dom 5x3.7m	1
Parking mesta sa punjačem za električna vozila	10
UKUPNO PARKING MESTA	**410**

Prikljucci na infrastrukturu

Prikljucak na elektricno napajanje:

Napajanje objekata je predvidjeno preko novoformirane trafostanice. Trafostanica je deo posebnog projekta.

Ukupni predvidjeni kapacitet instalisane snage Pins= 1428kW, prosečan koeficijent jednovremenosti kj=0,6, jednovremena maksimalna snaga Pjm=856,80kW.

Predviđena je montaža dizel električnog agregata, nominalne snage 825kVA (660kW), koji sadrži pogonski rezervoar u podnožju agregata zapremine cca 1000 l dizel goriva.

Prikljucak na vodovodnu mrežu

Predviđen je priključak na planiranu uličnu mrežu dimenzija Ø 100 (PEHD Ø110 mm). U sklopu interne saobraćajnice na KP 456/1, KO Zuce, je planirana izgradnja cevovoda Ø250mm III visinske zone na koji će se objekat priključiti. Raspoloživi radni pritisak u mreži je od 8,0 do 9,0 bar.

Projektovana količina vode:

- Q sanitarna voda - 3,00 l/s
- Q punjenje rezervoara za hidrant i sprinkler - 10,00 l/s
- Q zalivanje - 4 l/s.

Prikljucak na kanalizacionu mrežu

Fekalna: Predviđa se priključenje na buduću uličnu fekalnu kanalizacionu mrežu od revizionog šahta do planiranog uličnog prijemnog revizionog šahta. Planira se priključak prečnika Ø160 mm. U internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, se planira izgradnja fekalne kanalizacione mreže prečnika Ø250 mm.

Pre priključenja na uličnu mrežu se planira tretman fekalne vode u bio prečistaču kapaciteta 20-50 ES. Bio prečistač se sastoji od dva AB tanka koja su otporna na dejstva podzemnih voda. U samom bio prečistaču se smešta i pumpa kapaciteta Q=5 L/s, H=5 m, P=1 kW koja prečišćenu vodu prepumpava do šahta za umirenje F17 odakle voda odlazi do graničnog revizionog šahta GF i dalje u uličnu kanalizaciju.

KARAKTERISTIKE BIOPREČISTAČA: Mehaničko-biološko postojenje "Lzara C" 20-50, za tretman otpadnih voda dizajnirano sa akcentom na veoma smanjenu potrošnju rada i nisku cenu ugradnje uređaja. Tehnologija je ugrađena u armirano-betonske tankove otporne na podzemne vode. Uređaji lako mogu biti ugrađeni u saobraćajnice klasa opterećenja do D400. SBR tehnologija sa buferom velikog kapaciteta i aktivacijom za malo punjenje omogućava odlične rezulatate prečišćavanja u velikom rasponu opterećenja uređaja. Kontrolna jedinica snabdevena automatskim mikroprocesorskim prekidačem sa nekoliko opcija režima rada za različito hidrauličko opterećenje uređaja. Betonski tankovi su cilindričnog vertikalnog oblika dimenzija Ø2400mm, visine 2630mm.

Ukupan kapacitet za fekalnu kanalizaciju iznosi Q = 5 L/s za fekalnu kanalizaciju.

Atmosferska - zauljena: Predviđa se priključenje na buduću uličnu atmosfersku kanalizacionu mrežu od revizionog šahta do planiranog uličnog prijemnog revizionog šahta. Planira se priključak prečnika Ø400 mm. U internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, se planira izgradnja atmosferske kanalizacione mreže prečnika Ø700 mm i Ø800 mm u zoni objekta.

Zauljena voda se prečišćava u separatoru 30/300 pre odvođenja vode u crpnu stanicu odakle se dalje prepumpava u uličnu kanalizaciju.

Planira se priključak za zauljene atmosferske vode na uličnu mrežu u internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, neposredno pre planiranog zajedničkog separatora mineralnih ulja za parcele GP1, GP2, GP3 i GP4. Ukupni kapacitet atmosferske kanalizacije zauljene vode je Q = 180,00 L/s

Atmosferska – uslovno čista: Predviđa se priključenje na buduću uličnu atmosfersku kanalizacionu mrežu od revizionog šahta do planiranog uličnog prijemnog revizionog šahta. Planira se priključak prečnika Ø400 mm. U internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, se planira izgradnja atmosferske kanalizacione mreže prečnika Ø700 mm i Ø800 mm u zoni objekta. Planira se priključak za zauljene atmosferske vode na uličnu mrežu u internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, neposredno pre planiranog zajedničkog separatora mineralnih ulja za parcele GP1, GP2, GP3 i GP4. Ukupni kapacitet za atmosfersku kanalizaciju uslovno čiste vode je Q = 220,00 L/s

Priključak na telekomunikacionu instalaciju

Planiran je priključak na javnu telekomunikacionu mrežu optičkim kablom i kapaciteta kao bakarni kabl sa 20 parova provodnika

Grejanje i hlađenje objekta

Grejanje i hlađenje objekta će biti preko toplotne pumpe (sistem vazduh-voda).

b) moguće kumuliranje sa efektima drugih projekata

U skladu sa Planom detaljne regulacije za zonu komercijalnih i privrednih sadržaja duž autoputa Beograd – Niš, južno od naplatne rampe Bubanj potok, gradske opštine Voždovac i Grocka – celina 1 („Službeni list grada Beograda“, broj 75/13) i Izmenama i dopuna Plana generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave - grad Beograd (celine I-XIX) (1. faza - 2. etapa) („Sl.list grada Beograda", br. 27/22) utvrđeno je da se katastarska parcela 1994 KO Zuce se nalazi u privredno-komercijalnoj zoni P, u bloku 2.

U privredno komercijalnoj zoni se planiraju različiti sadržaji privredne i komercijalne delatnosti čija namena i položaj uz autoput Beograd-Niš mogu generisati veliki promet korisnika i robe. Planiraju se sledeći osnovni i kompatibilni sadržaji: robni terminali i robno-transportni centri, slobodne zone, proizvodnja savremenih tehnoloških uređaja i opreme i dr. iz kategorije A, B i V; delatnosti u funkciji turizma (tranzitnog, zdravstvenog turizma, tranzitno-turistički zabavni park sa odgovarajućim pratećim sadržajima i sl.), različite komercijalne delatnosti; distributivni centri; trgovina na veliko (veletržnice, skladišta); sadržaji u funkciji trgovine na malo (hipermarketi, šoping centri; šoping molovi); višefunkcionalni poslovni kompleksi, sportski objekti i kompleksi; naučno-istraživački kompleksi, izložbeni kompleksi (sajmovi) i dr; sadržaji zabavnog karaktera (zabavni parkovi, planetarijumi, veliki akvarijumi i sl) i dr.

U ovoj zoni su zabranjene delatnosti u kojima se radi sa rasutim, zapaljivim i ekplozivnim materijama i sekundarnim sirovinama i sl, kao i sve namene kod kojih je stepen ekološkog opterećenja iznad granica dozvoljenog. Skladištenje građe i materijala na otvorenom nije dozvoljeno neposredno uz saobraćajnice U1 i Zučka kapija, kao ni u podzoni P1.

Obzirom da isti Investitor planira izgradnju Skladišta, montažnog objekta za zaposlene, objekta za skladištenje plinskih boca, hidrantskog rezervoara i hidrantske pumpne stanice na susednim katastarskim parcelama, doći će do kumulativnog uticaja na životnu sredinu.

Uticaj sa postojećim i budućim kompleksima se najviše ogleda u tome što će biti pojačan saobraćaj ka novom kompleksu i od strane putničkih vozila i teretnih.

Najveći uticaj na životnu sredinu biće tokom izgradnje objekata, jer dolazi do povećane koncentracije prašine i buke.Tokom eksploatacije uticaj je kao što je prethodno i navedeno saobraćaj.

c) korišćenje prirodnih resursa i energije

U objektima će se koristiti sledeći energenti i prirodni resursi:

- Električna energija,
- sanitarna i hidrantska voda,
- dizel gorivo

PRIKLjUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Priključak na električno napajanje	Planira se trafostanica na KP 1994,KO Zuce. Trafostanica je deo posebnog projekta.
Ukupan kapacitet	Instalisana snaga Pinst = 1428kW Prosečan koeficijent jednovremenosti kj = 0,6 Jednovremena maksimalna snaga Pjm = 856,80kW
Vrsta priključka	Trofazni, trajni priključak
Vrsta mernog uređaja	Merenje na SN (10kV) strani TS
Priključak na telekom. instalaciju	Planiran je priključak na javnu telekomunikacionu mrežu optičkim kablom po GPON tehnologij
Ukupan kapacitet	Priključak-optički kabl po GPON tehnologiji kapaciteta kao bakarni kabl sa 20 parova provodnika
Vrsta priključka	Trajni
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano na ulazima)	Na glavni RACK orman u IT prostoriji
Priključak na vodovodnu mrežu	Predviđen je priključak na uličnu mrežu dimenzija Ø 100 (PEHD Ø110 mm). Trenutno ne postoji ulična vodovodna mreža. U zoni predmetnog objekta, u sklopu interne saobraćajnice na KP 456/1, KO Zuce, je planirana izgradnja cevovoda Ø250mm III visinske zone na koji će se objekat priključiti. Raspoloživi radni pritisak u mreži je od 8,0 do 9,0 bar. Projektuje se izgradnja vodomernog šahta na 1,5 m od regulacione linije. Dimenzije : 3,1 m x 2,5 m x 1,7 m.
Ukupan kapacitet	Sanitarna vodovodna mreža Q=3 L/s Punjenje rezervoara za hidrantsku mrežu i sprinkler Q=10 L/s Zalivanje Q=4 L/s
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	Vodomer za sanitarnu vodovodnu mrežu Ø25 mm. Vodomer za protivpožarnu vodovodnu mrežu (hidrantska mreža) Ø80 mm. Vodomer za zalivanje Ø25 mm.
Priključak na fekalnu kanalizacionu mrežu	Predviđa se priključenje na buduću uličnu fekalnu kanalizacionu mrežu od revizionog šahta do planiranog uličnog prijemnog revizionog šahta. Planira se priključak prečnika Ø160 mm. U internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, se planira izgradnja fekalne kanalizacione mreže prečnika Ø250 mm. Pre priključenja na uličnu mrežu se planira tretman fekalne vode u bio prečistaču.
Ukupan kapacitet	Q = 5 L/s – fekalna kanalizacija
Vrsta priključka	Trajni

PRIKLjUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Priključak na atmosfersku kanalizacionu mrežu – zauljena atmosferska voda	Predviđa se priključenje na buduću uličnu atmosfersku kanalizacionu mrežu od revizionog šahta do planiranog uličnog prijemnog revizionog šahta. Planira se priključak prečnika Ø400 mm. U internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, se planira izgradnja atmosferske kanalizacione mreže prečnika Ø700 mm i Ø800 mm u zoni objekta. Planira se priključak za zauljene atmosferske vode na uličnu mrežu u internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, neposredno pre planiranog zajedničkog separatora mineralnih ulja za parcele GP1, GP2, GP3 i GP4.
Ukupan kapacitet	Q = 180 L/s – atmosferska kanalizacija – zauljene vode
Vrsta priključka	Trajni
Priključak na atmosfersku kanalizacionu mrežu – uslovno čista atmosferska voda	Predviđa se priključenje na buduću uličnu atmosfersku kanalizacionu mrežu od revizionog šahta do planiranog uličnog prijemnog revizionog šahta. Planira se priključak prečnika Ø400 mm. U internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, se planira izgradnja atmosferske kanalizacione mreže prečnika Ø700 mm i Ø800 mm u zoni objekta. Planira se priključak za zauljene atmosferske vode na uličnu mrežu u internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, neposredno pre planiranog zajedničkog separatora mineralnih ulja za parcele GP1, GP2, GP3 i GP4.
Ukupan kapacitet	Q = 220 L/s – atmosferska kanalizacija – uslovno čiste vode
Vrsta priključka	Trajni

d) stvaranje otpada

Tokom izvođenja radova i eksploatacije prostora nastajaće:

1. Građevinski otpad;
2. Čvrst otpad (komunalni, reciklažni otpad (papir, plastika, staklo), ambalažni otpad);
3. Otpad sa separatora;
4. Fekalne otpadne vode;
5. Atmosferske otpadne vode sa krova;
6. Atmosferske otpadne vode sa parkinga i manipulativnih površina.

Čvrst otpad:

Građevinski i ostali otpadni materijal: Prilikom izvođenja radova na predmetnoj lokaciji generisaće se građevinski otpad. S građevinskim otpadom koji nastane u toku izvođenja radova upravljaće se u skladu sa važećim propisima o upravljanju otpadom (sakupljanje, razvrstavanje i odlaganje na to predviđenu lokaciju ili iskorišćavanje recikalabilnih materijala).

U sklopu dokumentacije za ishodovanje građevinske dozvole, biće neophodno izraditi i Plan upravljanja otpadom od građenja i rušenja, u skladu sa Uredbom o načinu i postupku upravljanja otpadom od građenja i rušenja („Sl.glasnik RS“, br. 93/23 i 94/23-ispr.) i Pravilnikom o uređivanju, upravljanju, odlaganju i deponovanju građevinskog otpada u toku izvođenja radova („Sl.glasnik RS“, br. 81/2024).

Prema članu 152. Zakona o planiranju i izgradnji, Izvođač radova je obavezan da upravlja građevinskim otpadom nastalim tokom građenja na gradilištu saglasno propisima kojima se uređuje upravljanje otpadom, koristi i/ili skladišti građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu saglasno propisima kojima se uređuje upravljanje otpadom.

Prema članu 158 Zakona o planiranju i izgradnji, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, obavezno je da se priloži i dokument o kretanju otpada, odnosno dokument o kretanju opasnog otpada kojim se potvrđuje da je otpad nastao građenjem i rušenjem (građevinski otpad), predat operateru postrojenja za tretman, odnosno skladištenje otpada.

Otpad od građenja i rušenja odnosi operater koji poseduje dozvolu nadležnog organa za sakupljanje otpada od građenja i rušenja.

Komunalni otpad: Za odlaganje komunalnog otpada iz planiranih objekata predviđeno je postavljanje 20 metalnih kontejnera zapremine po 1100 l gab. dimenzija: 1,37x1,20x1,45 m.

Do lokacije sudova je obezbeđen direktan i neometan prilaz komunalnih radnika JKP „Gradska čistoća“ koji će ručno moći da manipulišu kontejnerima po potrebi i sklopljenom ugovoru.

Za ambalažni otpad od raspakivanja robe koja se prodaje u objektu potrebno je predvideti kontejnere za svaki tip otpada koji može da se nađe u objektu (karton, plastika, drvo)

Otpad sa separatora

Ovlašćena kompanija koja poseduje dozvolu ministarstva životne sredine za transport te vrste otpada u određenim vremenskim periodima dolazi i vrši čišćenje separatora. Mulj predstavlja opasan otpad, pa se sa opasnim otpadom mora postupati prema Zakonu o upravljanju otpadom. Na lokaciji se ne vrši odlaganje opasnog otpada, već se sakupljeni otpad sa separatora direktno odnosi sa lokacije. Kretanje otpada mora obavezno da prati i dokument o kretanju otpada. Uslov za sklapanje ugovora između kompanije i korisnika treba da bude da kamion poseduje dovoljni rezervoar za prikupljanje količine mulja koji se može sakupiti na separatoru koji je predmet čišćenja.

Fekalne otpadne vode

Iz objekata se prikupljaju odvode fekalne otpadne vode koje se zatim odvode na buduću uličnu mrežu. Pre upuštanja upotrebljenih voda u uličnu kanalizaciju je predviđen bio prečistač kapaciteta 20-50 ES. Bio prečistač se sastoji od dva AB tanka koja su otporna na dejstva podzemnih voda.

Q sanitarne fekalne vode - 5,00 l/s

Atmosferske otpadne vode sa krova

Atmosferskom kanalizacionom mrežom se prihvataju atmosferske vode sa krova i kompleksa i odvode u buduću uličnu atmosfersku kanalizacionu mrežu.

Q atmosferske otpadne vode - 220,00 l/s

Atmosferske otpadne vode sa parkinga i manipulativnih površina

Atmosferske otpadne vode sa parkinga i manipulativnih površina se prikupljaju i vode na separator lakih naftnih derivata te se nakon tretmana odvode na buduću uličnu atmosfersku kanalizacionu mrežu.

Kanalizaciona mreža atmosferske kanalizacije sa krova i sa manipulativnih površina su odvojene kako ne bi došlo do njihovog mešanja pre tretmana.

Q zauljene atmosferske otpadne vode (sa objekta i pripadajućih površina) - 180 l/s

e) zagađivanje i izazivanje neugodnosti

Uspešnost svakog rešenja u domenu zaštite životne sredine podrazumeva svestrano sagledavanje i definisanje svih kategorija uticaja. U tom smislu se uvek kao prioritet postavlja

obaveza njihovog definisanja u odnosu na osnovne prirodne činioce, i to vazduh, zemljište, vode i dr.

Uticaji na životnu sredinu mogu se javiti u toku izvođenja radova i u toku eksploatacije.

U toku izvođenja radova

U toku izvođenja radova najviše uticaja se može očekivati na vazduh zbog povećanje koncentracije praškastih i izduvnih materija, buka i vibracije od građevinskih mašina i radova, voda i zemljište usled eventualnog prosipanja otpadnih materija npr. mašinsko ulje, gorivo od prevoznih sredstava.

Neorganizovano odlaganje čvrstog otpada van zatvorenih kontejnera takođe predstavlja opasnost za životnu sredinu (vazduh, voda, zemlja).

Tokom eksploatacije objekta

Otpadne vode:

U toku eksploatacije nastaju fekalne, atmosferske vode sa krova i atmosferske vode sa manipulativnog platoa i parkinga.

- Fekalne vode se prečišćavaju na bio prečistaču, koji nije deo ovog projekta,
- atmosferske vode sa krova se ispuštaju u kanalizaciju,
- atmosferske vode sa platoa i parkinga se pre ispuštanja tretiraju na separatoru lakih naftnih derivata, koji nije deo ovog projekta.

Emisije u vazduh:

Ne dolazi do stvaranja emisija u vazduh tokom eksploatacije predmetnog objekta.

Buka i vibracije:

Ne dolazi do stvaranja buke i vibracija tokom eksploatacije predmetnog objekta.

Zdravlje stanovništva:

Eksploatacija ne može bitnije da utiče na zdravlje stanovništva.

Meteorološki parametri i klimatske karakteristike:

Ne dolazi do promene mikroklime prilikom eksploatacije.

Ekosistem:

Ne dolazi do promene ekosistema.

Primenom adekvatnih mera svi ovi uticaji se mogu smanjiti na minimum u skladu sa zakonskom regulativom čime se smanjuje negativan uticaj na životnu sredinu.

f) rizik nastanka udesa, posebno u pogledu supstanci koje se koriste ili tehnika koje se primenjuju, u skladu sa propisima

U toku izgradnje mogu se javiti opasnosti od zagađivanja zemljišta, eventualno voda i vazduha, zvučni (šumni) efekti, zauzeće prostora. Verovatnoća izlivanja zagađujućih materija, koje bi značajno uticale na zemljište i eventualno vode, ne može se definisati, ali određeni rizik postoji i on se uvek svodi na najmanju moguću meru adekvatnom organizacijom gradilišita, i za slučaj opasnih materija, pažljivim rukovanjem.

4. PRIKAZ GLAVNIH ALTERNATRIVA KOJE SU RAZMATRANE

Naziv objekta: **Robna kuća Hornbach sa pratećim objektima, KP 1994, KO Zuce, Beograd.**

Predmetna parcela je površine 39,950 m^2.

Na KP 1994, KO Zuce, ne nalaze se objekti za rušenje, odnosno na parceli nema izgrađenih objekata.

U neposrednoj blizini parcele se nalazi mali broj stambenih objekata.

U blizini predmetne parcele nalazi se benzinska pumpa, kao i ulica Astrid Lindgren i Autoput E75. Na oko 400 m se nalazi IKEA robna kuća i u nastavku AVA shopping park.

Namene novoprojektovanih objekata u okviru kompleksa su:

- roba kuća,
- reklamni totem,
- objekat rezervoara za hidrantsku i sprinkler mrežu
- i pumpna stanica.

Objekat robne kuće 'Hornbach' je pretežno prizemni monovolumenski objekat, sa planiranom mezaninom gde su smeštene kancelarije i prostorije za zaposlene, te odvojenom mezaninom gde su projektovane tehničke prostorije - sprinkler podstanica, elektro soba, mašinska prostorija, server soba, UPS i dr..

U prizemlju objekta nalazi se prodajna zona sa pratećim prostorijama (toaleti, utovarno-istovarni punktovi sa manipulativnim prostorima i prostorima za priručno odlaganje robe i materijala, uslužno sečenje i obradu materijala, te obezbeđenje centra i administrativna služba koja je direktno u službi kupaca.

Totem je slobodnostojeći, visine 29,10 m u odnosu na nultu kotu objekta, tj. 30,0m u odnosu na kotu podnožja totema.

Nadzemni rezervoar za hidrantsku mrežu i sprinkler sistem je visine 14.35m u odnosu na nultu kotu objekta, tj. 14.45m u odnosu na kotu podnožja rezervoara.

Sprinkler i hidrantska pumpna stanica je ukupne visine 4,23m u odnosu na nultu kotu objekta, tj. 4.33m u odnosu na kotu podnožja pumpne stanice.

Ostvarene površine

Rekapitulacija neto korisnih površina:

Robna kuća:	**15 750,84**
Sprinkler i hidranski rezervoar:	**61,00**
Sprinkler i hidranska pumpna stanica:	**55,08**
Podzemni rezervoar za irigaciju:	**64,00**
UKUPNO NETO KORISNIH POVRŠINA	**15 950,74**

Rekapitulacija bruto razvijenih građevinskih površina:

Robna kuća:	**16 128,89**
Sprinkler i hidranski rezervoar:	**107,51**
Sprinkler i hidranska pumpna stanica:	**65,70**
UKUPNO BRUTO RAZVIJENIH GRAĐEVINSKIH POVRŠINA	**16 302,10**

Na predmetnu parcelu predviđena su tri kolska pristupa (dva ulaza za posetioce i jedan za dostavu robe).

Parkiranje na parceli je planirano sa izdvojenim parkiranjem za posetioce i zaposlene, sa odvojenim kolskim prilazima: javni parking za posetioce je kapaciteta 401 vozila (od kojih je 21 parking mesta rezervisano za osobe sa posebnim potrebama) i službeni parking za zaposlene robne kuće kapaciteta 9 vozila. **Ukupan broj PM iznosi 410.**

DRUGE ALTERNATIVE NISU RAZMATRANE

5. OPIS ČINILACA ŽIVOTNE SREDINE KOJI MOGU BITI IZLOŽENI UTICAJU

a) stanovništvo

NEMA – U blizini ne postoje izgradjeni stambeni objekti. Biće vidljiv velikom broju ljudi zbog blizine Autoputa Beograd-Niš – E75 sa jedne strane i sa druge strane železničke pruge Beograd - Niš

b) fauna

NEMA – Na lokaciji nije registrovano stanište retkih ili ugroženih životinjskih zajednica.

c) flora

NEMA – Na lokaciji nije registrovano stanište retkih ili ugroženih biljnih zajednica.

d) zemljište

NEMA

e) voda

NEMA – Na lokaciji će se sakupljati zauljene atmosferske vode i tretirati na separatoru pre ispuštanja u sistem atmosferske kanalizacije. Takođe će se sakupljati i fekalne otpadne vode i pre priključenja će se prečišćavati na bioprečistaču.

f) vazduh

NEMA

g) klimatski činioci

NEMA – Ne dolazi do promene mikroklime prilikom rada objekata.

h) građevine

NEMA – Na predmetnoj lokaciji se ne nalaze postojeće građevine koje bi mogle biti ugrožene izvođenjem i radom predmetnog objekta.

i) nepokretna kulturna dobra i arheološka nalazišta

NEMA – Ukoliko se prilikom izvođenja zemljanih radova naiđe na arheološke ostatke, izvođač radova je, po čl.109. Zakona o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS“ br.71/94, 52/11-dr. zakon i 99/11-dr. zakon), a u vezi sa odredbama člana 137. Zakona o kulturnom nasleđu („Službeni glasnik RS“ br. 129/21) dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda i da preduzme mere da se nalaz ne uništi, ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

j) pejzaž

NEMA

k) i međusobni odnosi navedenih činilaca

NEMA

6. OPIS MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ČINIOCE ŽIVOTNE SREDINE

Moguće promene i značajni uticaji na životnu sredinu, odnosno njeno ugrožavanje od predmetnog Projekta se moraju razmatrati sa više aspekata:

- uticaji tokom realizacije Projekta (uređivanje lokacije i izgradnja, prateći sadržaji, infrastruktura),
- uticaji u toku redovnog rada Projekta,
- uticaji u vanrednim – akcidentnim situacijama,
- uticaji u slučaju prestanka rada Projekta.

Takođe, uticaji mogu biti kratkoročni, odnosno trenutni, mogu se periodično ili povremeno ponavljati, a mogu biti i kontinualni uticaji na životnu sredinu. Uticaji mogu biti kumulativni i sinergijski, odnosno da ispuštanjem istih ili sličnih otpadnih materija u životnu sredinu, bez obzira što se radi o malim količinama, vremenom dovedu do narušavanja stanja životne sredine, ili da dodatno povećaju količinu ispuštenih štetnih materija i tako dovedu do prekoračenja maksimalnih koncentracija polutanata u vodi, vazduhu i zemljištu.

S tim na umu potrebno je definisati uticaje koji potiču od:

1. očekivanih emisija i očekivane proizvodnje otpada,
2. buke, vibracija, jonizujućih i nejonizujućih zračenja, svetlosti, toplote,
3. prirode i količine emisija gasova sa efektom staklene bašte,
4. korišćenja prirodnih vrednosti, posebno zemljišta, vode u toku izvođenja i eksploatacije,
5. kumulativnih uticaja projekta i drugih sprovedenih, odobrenih, povezanih ili planiranih projekata;

Predmetni prostor, katastarska parcela broj 1994, KO Zuce, bez obzira na sve predviđene mere, može u određenim situacijama predstavljati izvor zagađenja životne sredine.

Uspešnost svakog rešenja u domenu zaštite životne sredine podrazumeva svestrano sagledavanje i definisanje svih kategorija uticaja. U tom smislu se uvek kao prioritet postavlja obaveza njihovog definisanja u odnosu na osnovne prirodne činioce, i to vazduh, zemljište, vode i dr.

Uticaji na životnu sredinu, usled gradnje predmetnog objekta mogu se javiti u toku izvođenja radova, zatim u toku eksploatacije.

Uticaji od očekivane emisije i očekivane proizvodnje otpada

U toku izvođenja radova

Primenom građevinskih mašina u toku izvođenja radova može se očekivati povećanje koncentracije praškastih i izduvnih materija, kao i uticaj na vode i zemljište usled eventualnog prosipanja otpadnih materija npr. mašinsko ulje, gorivo od prevoznih sredstava.

Neorganizovano odlaganje čvrstog otpada van zatvorenih kontejnera takođe predstavlja opasnost za životnu sredinu (vazduh, voda, zemlja).

Tokom eksploatacije objekta

Štetni uticaji na životnu sredinu tokom normalnog rada objekta mogu nastati usled:

- neadekvatnog rukovanja sa sadržajem iz separatora lakih naftnih derivata i bioprečistača, neprimerenim odlaganjem otpada koji nastaje u predmetnom prostoru, procurivanjem naftnih derivata iz motornih vozila.

Primenom adekvatnih mera, ovi uticaji se mogu smanjiti na minimum u skladu sa zakonskom regulativom čime se smanjuje negativan uticaj na životnu sredinu.

Uticaji od buke, vibracija, jonizujućih i nejonizujućih zračenja, svetlosti, toplote,

U toku izvođenja radova

U toku izvođenja radova najviše uticaja se može očekivati buka i vibracije od građevinskih mašina i radova. Uticaj od jonizujućih, nejonizujućih zračenja, kao i svetlosti i generisanja toplote se ne očekuju.

Tokom eksploatacije objekta

Obzirom na prirodu predmetnog objekta ne očekuju se uticaji od buke, vibracija, jonizujućih i nejonizujućih zračenja, svetlosti, toplote prilikom normalnog rada predmetnog objekta.

Izvor buke može biti posledica povećane upotrebe dostavnih vozila. Obzirom da se objekat nalazi u blizini prometne saobraćajnice, ne očekuje se značajno povećanje buke.

Uticaji od prirode i količine emisija gasova sa efektom staklene bašte,

Izvor gasova sa efektom staklene bašte će i u toku izvođenja radova i u tokom eksploatacije objekta biti vozila. Količine emisija će zavisiti od dinamike upotrebe vozila i njihovog održavanja, načina upotrebe i slično.

Kvalitetnom organizacijom gradilišta i kasnije logistike, održavanjem vozila, njihovom upotrebom na način da se ne ostavljaju upaljeni motori bez potrebe i slično, se mogu smanjiti očekivane količine emisija.

Uticaji od korišćenja prirodnih vrednosti, posebno zemljišta, vode, biljnog i životinjskog sveta u toku izvođenja i eksploatacije,

Prema raspoloživim podacima JKP „Zelenilo-Beograd“ na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći kapaciteti javnog zelenila. Na lokaciji postoji prisustvo samo autohtone vegetacije – različite spratnosti. Duž postojećeg vodotoka prisutna je drvenasta vegetacija.

Izgradnjom predmetnog objekta urediće se i zelene površine.

Prikupljanjem otpadnih voda, predviđena je zaštita podzemnih voda i zemljišta od eventualnih zagađenja.

U objektima će se koristiti sledeći energenti i prirodni resursi:

- Električna energija,
- sanitarna i hidrantska voda,
- dizel gorivo

Uticaji od kumulativnih uticaja projekta i drugih sprovedenih, odobrenih, povezanih ili planiranih projekata;

Objekat se nalazi u okviru komercijalne zone prema planskim dokumentima. Daljim razvijanjem ove zone postoji mogućnost da se u budućnosti stvore kumulativni uticaji sa drugim projektima. Trenutno nije moguće sagledati da li će i kakvi uticaji biti mogući.

Povezanih i planiranih projekata ima, jer isti Investitor je trenutno u procesu ishodovanja gradjevinskih dozvola za zone GP2 – ulica sa instalacijama i GP4 – skladišta građevinskog materijala sa pratećim objektima.

7. PREDLOG MERA ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE I OTKLANJANJE ZNAČAJNIH NEGATIVNIH UTICAJA

Mere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovima za njihovo sprovođenje

Projektovanje, izgradnju i korišćenje planiranog trgovinskog objekta (robne kuće), izvršiti u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima propisanim za tu vrstu objekata, kao i obavezom investitora da obezbedi zaštitu životne sredine (voda, zemljište, vazduh, zaštita od buke, upravljanje otpadom) smanjenjem, odnosno otklanjanjem štetnog uticaja na životnu sredinu na samom izvoru zagađenja.

U cilju zaštite vode i zemljišta:

- Objekat priključiti na komunalnu infrastrukturu ukoliko postoji;
- Potrebno je separatno prikupljanje uslovno čistih voda (sa krovnih i slobodnih površina i pešačkih komunikacija), zauljenih atmosferskih voda (sa saobraćajnih i manipulativnih površina uključujući i parking površine) i sanitarnih otpadnih voda;
- Saobraćajne i manipulativne površine i parkinzi moraju biti izgrađeni od vodonepropusnih materijala otpornih na naftu i naftne derivate i sa ivičnjacima kojima se sprečava odlivanje vode na okolno zemljište prilikom njihovog održavanja ili za vreme padavina;
- Obezbediti potpuni kontrolisani prihvat zauljenih otpadnih voda, njihov predtretman u taložniku i separatoru lakih naftnih derivata, pre upuštanja u recipijent. Učestalost čišćenja separatora i odvoženje taloga odrediti tokom njegove eksploatacije isključivo preko ovlašćenog lica;
- Planirani uređaj/postrojenje za prečišćavanje sanitarno-fekalnih otpadnih voda predvideti kao ukopano/pokriveno (kontejnersko) postrojenje sa zatvorenim sistemom tretmana otpadnih voda, za odgovarajući broj ES (ekvivalent stanovnika) – korisnika, a naročito obezbediti:
    - odgovarajuće tehničko – tehnološko rešenje prečišćavanja otpadnih voda kojim se postiže dostizanje i održavanje kvaliteta efluenta koji zadovoljava kriterijume propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Službeni glasnik RS“, br. 67/11, 48/12 i 1/16), za ispuštanje u recipijent,
    - odgovarajući prostor i uslove za skladištenje i pripremu hemikalija koje se koriste u tretmanu otpadnih voda,
    - privremeno skladištenje ostataka od tretmana otpadnih voda (čvrsti otpad sakupljen sa grube rešetke, mulja nakon prerade otpadne vode) isključivo u okviru predmetne lokacije, na način kojim se sprečava njegovo rasipanje i rasturanje; obezbediti reciklažu i iskorišćenje ili odlaganje navedenih otpadnih materija preko pravnog lica koje ima dozvolu za upravljanje tim otpadom,
    - uslove za kontinuiran rad postrojenja u toku redovnog rada (izgradnja trafostanice odgovarajuće snage) i u slučaju nestanka električne energije (ugradnja agregata za struju),
    - odgovarajuće mere zaštite koje se odnose na sprečavanje mogućeg širenja neprijatnih mirisa,
- odgovarajuće priključke i armature za uzorkovanje neprečišćene/prečišćene otpadne vode, odnosno obavljanje kontinualnog i diskontinualnog praćenja kvaliteta vode na ulazu/izlazu iz uređaja za prečišćavanje,

- izgradnju internih saobraćajnih i manipulativnih površina od vodonepropusnih materijala i sa ivičnjacima kojima se sprečava odlivanje vode sa istih na okolno zemljište prilikom njihovog održavanja ili za vreme padavina,
- kontrolisano i efikasno prikupljanje zauljenih otpadnih voda sa navedenih internih saobraćajnih, manipulativnih i parking površina, njihov predtretman u separatoru masti i ulja, pre upuštanja u odabrani recipijent; učestalost čišćenja separatora i odvoženje taloga odrediti tokom njegove eksploatacije i organizovati isključivo preko ovlašćenog lica,

U cilju zaštite vazduha:

- Izvođenje odgovarajućeg sistema klimatizacije i sistema prinudne ventilacije u skladu sa uslovima neophodnim za bezbedno funkcionisanje prostora u kome se vrši uslužno sečenje i obrada materijala; redovno vršiti održavanje ventilacionih kanala i filtera prema uputstvu proizvođača
- Korišćenje raspoloživih vidova obnovljive energije za zagrevanje i hlađenje objekata, kao što su: geotermalna energija, ugradnjom toplotnih pumpi, solarna energija, postavljanjem fotonaposnkih solarnih ćelija i solarnih kolektora, energija vetra, biomasa i sl.;
- Korišćenje prirodnih rashladnih fluida (ugljovodonika, vode, vazduha), NH_3(r171) i CO_2(r744) u rashladnim uređajima;
- Ukoliko se u navedenim sistemima može koristiti isključivo freon, obavezno je korišćenje freona iz grupe hfc (r134a, r404a, r407, r410a);
- Zasenu parking mesta sadnjom drvorednih sadnica visokih lišćara;
- Ozelenjavanje i uređenje slobodnih i nezastrtih površina.

U cilju zaštite od buke:

- Primeniti odgovarajuće tehničke i građevinske mere kojima se obezbeđuje da buka emitovana iz proizvodnih i tehnoloških delova objekta ne prekoračuje propisane granične vrednosti u zoni sa kojom se graniči, a u skladu sa Zakonom o zaštiti buke u životnoj sredini („Službeni glasnik RS“ br. 96/21) i Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini („Službeni glasnik RS“, br. 75/10) i utvrđenom akustičkom zonom 6, za koju nivo buke iznosi 65 dB(A) za dan i veče, a 55 dB(A) za noć, određene Odlukom o određivanju akustičkih zona na teritoriji grada Beograda („Službeni list grada Beograda, broj 2/22)
- Primenu tehničkih uslova i mera zvučne zaštite kojima će se buka u administrativnom delu objekta, svesti na dozvoljeni nivo, u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i građenje zgrada (Akustika u zgradarstvu) SRPS U.J6.201:1990.

Takođe, za planirani objekat je potrebno ispuniti sve propisane zahteve u pogledu energetske efikasnosti prilikom projektovanja, izgradnje, korišćenja i održavanja u skladu sa odredbama Zakona o efikasnom korišćenju energije („Službeni glasnik PC“, br. 25/13 i 40/21-dr.zakon) i podzakonskih akata donetih na osnovu ovog zakona, a kroz korišćenje efikasnih sistema grejanja, ventilacije, klimatizacije, korišćenje obnovljivih izvora energije i sl.

Ukoliko se planiraju toplotne pumpe kao energetski izvor, projektovati ih i izgraditi u skladu sa važehim tehničkim normativima i standardima propisanim za izgradnju i korišćenje i obezbediti i m nesmetano funkcionisanje.

U toku eksploatacije objekta, a u slučaj udesa, planirati i sprovesti posebne mere zattite, tj. obavljanja delatnosti, a koje se odnose na mere prevencije, pripravnosti i odgovora na udes, odnosno mere otklanjanja posledica udesa na koje je pribavljena saglasnosti nadležnog organa na predviđene mere zštite od požara.

U cilju zaštite životne sredine:

- U cilju zaštite kvaliteta životne sredine šireg područja, poštovati sledeće zakonske zahteve:
    - Sve aktivnosti u toku izgradnje i rada predmetnog prostora moraju biti planirane i sprovedene na način kojim pouzrokuju najmanju moguću promenu u životnoj sredini;
    - Koristiti prirodne vrednosti pod uslovima i na način kojima se obezbeđuje očuvanje vrednosti geodiverziteta, biodiverziteta, zaštićenih prirodnih dobara i predela;
    - U slučaju mogućih ili postojećih značajnih uticaja na životnu sredinu preuzeti sve mere radi sprečavanja degradacije životne sredine;
- Predvideti mogućnost korišćenja ekološki prihvatljivog građevinskog materijala, koji utiče na poboljšanje ukupnog kvaliteta života i životne sredine, kao i mogućnost korišćenja tehnika i sistema koji su energetski efikasni;
- Gradilište organizovati na minimalnoj površini potrebnoj za njegovo funkcionisanje, a manipulativne površine prostorno ograničiti kako bi se izbegle negativne posledice na neposredno okruženje
- Za pristup radnih mašina i dovoženje građevinskog materijala do lokacije izvođenja radova, kao i odvoženje otpada i viška građevinskog i drugog materijala, koristiti postojeće prilaze i saobraćajnice
- Neophodno je definisati i obezbediti lokacije za privremeno deponovanje građevinskog materijala, opreme i drugog materijala potrebnog za izgradnju, čije je korišćenje ograničeno na vreme trajanja radova
- Tokom izvođenja radova neophodno je voditi računa o saobraćajnoj signalizaciji i na taj način sprečiti ugrožavanje obližnih saobraćajnica.
- Tokom izgradnje predmetnog prostora potrebno je obezbediti stalnu prohodnost i bezbedno odvijanje pešačkog i kolskog saobraćaja postojeće saobraćajnice na mestu prilaza. Zabranjeno je deponovanje građevinskog materijala u putnom zemljištu koje bi narušilo prohodnost puta i bezbednost učesnika u saobraćaju.
- Prema Zakonu o upravljanju otpadom, Nosilac Projekta, kao proizvođač-generator otpada, je u obavezi da:
    - Vodi urednu evidenciju o količinama i postupanju sa svim kategorijama otpada koji nastane u redovnom radu, o pravnom licu kome je otpad predat i o količinama predatog otpada.
    - Sačini plan upravljanja otpadom od građenja i rušenja, pribavi saglasnost na Plan upravljanja otpadom i organizuje njegovo sprovođenje.
    - Svako preuzimanje otpada obavezno mora pratiti Dokument o kretanju otpada.
- Sve aktivnosti na realizaciji planiranog Projekta, odnosno izgradnji planiranog objekta i infrastrukture, moraju biti u skladu sa uslovima nadležnih organa, institucija i preduzeća.
- Pri izvođenju radova manipulativni prostor ograničiti na minimalno potrebnu površinu kako bi se izbegle negativne posledice na neposredno okruženje;

- Tokom izvođenja radova neophodno je održavati primeren nivo komunalne higijene, odnosno predvideti sistematsko prikupljanje i deponovanje otpada koji se javlja u procesu izgradnje i boravka radnika;
- Prilikom izvođenja radova izvesti adekvatnu zaštitu postojećih instalacija, ukoliko su iste ugrožene predmetnim radovima. Takođe ukoliko se radovi izvode u neposrednoj zoni objektata/inženjerskih konstrukcija iste izvoditi uz poseban oprez i primenu svih potrebnih mera zaštite, a neophodno je obezbediti i odgovarajući zaštitni razmak, tako da ni na koji način ne budu ugroženi navedeni elementi, kao i da se omoguće nesmetani radovi na njihovom održavanju, sanaciji i sl.
- Sva oštećenja koja nastanu tokom izgradnje, moraju se odmah popraviti i vratiti u prvobitno i ispravno stanje..

Mere koje će se preduzeti u slučaju udesa;

- Obaveza Nosioca Projekta je da redovno vrši kontrolu ispravnosti instalacija, merne i kontrolne opreme.
- Postupanje sa nastalim neopasnim otpadom usaglasiti sa odredbama Pravilnika o kategorijama, ispitivanju i klasifikaciji otpada („Sl.glasnik RS" br. 56/10, 93/2019 i 39/2021, 65/2024);
- Postudesni monitoring vrši se u dogovoru sa inspekcijom zaštite životne sredine i uz angažovanje nadležne akreditovane laboratorije za kontrolu uslova radne sredine i stanja životne sredine. Neophodno je obavljati stalni nadzor postudesne situacije, merenja kritičnih parametara i monitoring životne sredine na nivou kompleksa.
- Nakon sprovođenja prioritetnih mera sanacije, pristupa se vraćanju postrojenja, uređaja i instalacija u funkcionalno stanje, a zatim revitalizaciji radne i životne sredine. Za sanaciju, remont i rekonstrukciju oštećenih instalacija i opreme angažuju se nadležne stručne ekipe.
- Sastavni deo mera za otklanjanje posledica požara je izrada stručnog izveštaja o udesu, koji treba da sadrži:
    - analizu uzroka i posledica udesa;
    - razvoj i tok udesa, kao i preduzete akcije odgovora na udes;
    - procenu veličine udesa i štetnih posledica;
    - analizu trenutnog postudesnog stanja.
- Procena veličine udesa i štetnih posledica vrši se na osnovu stepena angažovanih snaga, veličine štete u ljudstvu (povrede, trovanja, eventualni smrtni slučajevi) i materijalnim dobrima (izraženo kroz novčane vrednosti).

Planovi i tehnička rešenja zaštite životne sredine (reciklaža, tretman i dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i dr.);

<u>Tokom projektovanja</u>

- Potrebno je ispoštovati sve mere zaštite koje su propisane od strane javnih i komunalnih nadležnih ustanova i institucija.
- Planirani rezervoar za vodu za hidrantsku mrežu i sprinkler sistem i rezervoara za irigaciju, projektovati u skladu sa Zakonom o vodama („Službeni glasnik RS", br. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 i 95/18-dr. zakon) i drugim važećim propisima kojima se uređuje postupanje sa ovom vrstom objekata, predvideti/obezbediti:
    - nesmetano funkcionisanje navedenih objekata i nesmetanu eksploataciju vode,

- odgovarajuće mere zaštite tako da kvalitet, odnosno higijenska ispravnost vode u rezervoarima zadovoljava kriterijume propisane Pravilnikom o opasnim materijama u vodama („Službeni glasnik SRS“, broj 31/82),
- izgradnju predmetnih objekata od vodonepropusnih materijala,
- redovno čišćenje i rehabilitaciju/sanaciju rezervoara, a u cilju održavanja funkcije njihove ekonomične eksploatacije,
- sistem za monitoring koji će omogućiti kontinualno praćenje kvaliteta i količine vode u rezervoaru,
- odgovarajuće mere zaštite u slučaju udesa, u toku izgradnje i eksploatacije navedenih objekata;

- Instalaciju toplotnih pumpi vazduh-voda kao energetskog izvora grejanja/hlađenja, izvesti u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima propisanim za izgradnju i korišćenje ove vrste objekata; obezbediti nesmetano funkconisanje istih
- obezbediti odgovarajući prostor i uslove za smeštaj agregata za struju, a naročito:
    - prednost dati korišćenju agregata na gas,
    - agregat smestiti na gumiranu podlogu, kako se ne bi prenosile vibracije na objekat,
    - u slučaju da agregat kao energent koristi tečno gorivo, rezervoar za skladištenje energenata za potrebe rada agregata smestiti u nepropusnu tankvanu čija zapremina mora da bude za 10% veća od zapremine rezervoara, ili obezbediti drugo odgovarajuće tehničko rešenje sa sistemom za automatsku detekciju curenja energenta; pri odabiru vrste tečnog goriva prednost dati biodizelu
- Na predmetnoj lokaciji nije dozvoljeno/a:
    - upuštanje otpadnih voda u obližnji vodotok – Zavojničku reku, bez prethodnog prečišćavanja do kvaliteta propisanog zakonom,
    - izgradnja manipulativnih i parking površina na račun zelenih i nezastrtih površina;
- Obezbediti posebne prostore za smeštaj odgovarajućeg broja kontejnera/posuda za prikupljanje i privremeno skladištenje otpada na način kojim se sprečava njegovo rasipanje, u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni glasnik RS“, broj 109/25) i drugim važećim propisima iz ove oblasti, i to:
    - ambalažnog otpada,
    - reciklabilnog otpada (papir, staklo, pet ambalaža, limenke i dr), u skladu sa Pravilnikom o uslovima i načinu sakupljanja, transporta, skladištenja i tretmana otpada koji se koristi kao sekundarna sirovina ili za dobijanje energije („Službeni glasnik RS“, broj 98/10), i s tim u vezi obezbediti poseban prostor/posude, za potrebe primarne separacije, odnosno selektivnog sakupljanja navedenog otpada,
    - otpada nastalog u postupku održavanja objekta i opreme (elektronski i električni otpad, neispravne sijalice, akumulatori, baterije i drugo), u skladu sa odredbama Pravilnika o listi električnih i elektronskih proizvoda, merama zabrane i ograničenja korišćenja električne i elektronske opreme koja sadrži opasne materije, načinu i postupku upravljanja otpadom od električnih i elektronskih proizvoda („Službeni glasnik RS“, broj 99/10), Pravilnika o načinu i postupku upravljanja istrošenim baterijama i akumulatorima („Službeni glasnik RS“, broj 86/10) i Pravilnika o načinu i postupku za upravljanju otpadnim fluorescentnim cevima koje sadrže živu („Službeni glasnik RS“, broj 97/10),
    - komunalnog i drugog neopasnog otpada;

- Predvideti dovoljan broj parking mesta za potrebe funkcionisanja predmetnog objekta, kako bi se izbeglo parkiranje na zelenim površinama, trotoarima i ulicama.
- Nivelacijom terena omogućiti nesmetano oticanje površinskih voda. Odvođenje vode ka zelenim površinama predvideti samo sa površina sa kojih se ne očekuju negativni uticaji na uslove u zemljištu.
- U pogledu parternog uređenja kompleksa, za uređenje slobodnih i nezastrtih površina koristiti „školovane“ sadnice visoke drvenaste vegetacije (listopadne i četinarske), lisno dekorativne cvetne forme listopadnog i zimzelenog žbunja, sezonsko cveće i travnate površine (pri izboru sadnog materijala opredeliti se za nealergene vrste, koje su otporne na negativne uslove životne sredine, prilagođene lokalnim klimatskim faktorima i koje spadaju u pretežno autohtone vrste).

U toku izvođenja radova:

Građevinski otpad nastajaće na predmetnom kompleksu u fazi izgradnje planiranog objekta, pratećih sadržaja i infrastrukture. Najznačajnije mere prevencije, sprečavanja i zaštite životne sredine i zdravlja stanovništva su:

- Nosilac Projekta je dužan da u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. glasnik RS”, br. 36/09, 88/10 i 14/16, 95/18 i 35/23) građevinski otpad organizovano prikuplja prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća i sa lokacije uklanja u skladu sa važećom Odlukom organa lokalne samouprave.
- Proizvođač otpada od građenja i rušenja dužan je da sačini plan upravljanja otpadom od građenja i rušenja, pribavi saglasnost na Plan upravljanja otpadom i organizuje njegovo sprovođenje.
- Nastali otpad mora da prati i dokument o kretanju otpada, odnosno dokument o kretanju opasnog otpada. Ova dokumentacija je neohodna za kasnije dobijanje upotrebne dozvole i prilaže se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.
- Izvođač radova je u obavezi da obezbedi potreban prostor za skladištenje otpadnog materijala.
- Prema definisanoj tehnologiji izvođenja radova na izgradnji planiranog prostora, obezbedi angažovanje ispravne mehanizacije i sredstava rada, a gradilište obezbediti saglasno uslovima nadležnog organa.
- Radove izvoditi prema tehničkoj dokumentaciji, odnosno prema tehničkim merama, propisima, normativima i standardima, koji važe za izgradnju ovakve vrste i kategorije objekata.
- Radove izvoditi na način da se u najvećoj meri sprečava nastajanje otpada.
- Nastalim otpadom rukovati na način da se spreči mešanje različitih vrsta otpada.
- Nastali otpad ispitati i klasifikovati.
- Sprečiti raznošenja, razlivanja, isticanja opasnog otpada u zemljište, površinske i podzemne vode i vazduh.
- Svi materijali koji se koriste za izgradnju moraju biti standardizovani i atestirani.
- Obavezno je planiranje i sprovođenje preventivnih mera zaštite zemljišta od zagađivanja u toku svih aktivnosti i izvođenju radove, za koje se očekuje da mogu izazvati kontaminaciju i oštetiti funkcije zemljišta.
- U zoni radova na lokaciji, sprečiti prosipanje, izlivanje, pretakanje naftnih derivata, ulja i maziva za potrebe rada angažovane građevinske mehanizacije, mašina i ostalih sredstava rada.

- U zoni radova zabranjeno je servisiranje, popravka, održavanje dopuna goriva angažovane mehanizacije i mašina; u slučaju izuzetne potrebe, obavezne su mere zaštite i korišćenje zaštitne opreme i posuda.
- Za slučaj udesnog izlivanja ili prosipanja naftnih derivata, ulja, maziva, na lokaciji obavezno je, u zoni rada, obezbediti adekvatan sorbent (zeolit, pesak ili drugi sorbent) za brz odgovor na udesnu situaciju; za slučaj akcidenta, obavezno je prvo sprečiti dalje isticanje ili prosipanje, mesto udesa posuti zeolitom, peskom ili drugim sorbentom; tako nastao otpad odložiti u posebne sudove i dalje zbrinuti preko ovlašćenog operatera koji poseduje dozvolu za upravljanje opasnim otpadom, uz obaveznu evidenciju i Dokument o kretanju otpada.
- Nakon završetka svih radova na realizaciji planiranog kompleksa, ukloniti sve viškove građevinskog materijala, opremu i mehanizaciju, a sve degradirane površine sanirati i pejzažno urediti.
- Na predmetnom gradilišnom kompleksu i neposrednom okruženju, zabranjeno je formiranje trajnog odlagališta viška građevinskog materijala; sav višak materijala od uređenja terena i postupka izgradnje sa lokacije evakuisati, prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.
- Ukoliko se u toku izvođenja predmetnih radova mora vršiti odlaganje materijala koji može poslužiti kao dobro sklonište za gmizavce, ili druge životinje, maksimalno skratiti vreme odlaganja i obezbediti nesmetan povratak u prirodu životinjama koje se tu eventualno zateknu. Zabranjeno je njihovo hvatanje i/ili ubijanje, rasterivanje i uznemiravanje;
- Nakon završenih radova investitor je obavezan da izvrši kompletnu sanaciju lokacije i svih manipulativnih površina devastiranih tokom izvođenja radova, dovodeći ih u odgovarajuće funkcionalno stanje usaglašeno sa neposrednom okolinom uključujući plansko ozelenjavanje;
- Sa predmetne lokacije otpad odnosi isključivo ovlašćena kompanija koja poseduje dozvolu ministarstva životne sredine za transport te vrste otpada, sa kojom proizvođač otpada ima sklopljen ugovor. Otpad se odnosi po potrebi na način da se spreči njegovo prosipanje, izlivanje ili nekontrolisano širenje na druge načine.
- Neophodno je vođenje evidencije i izveštavanje o količini i vrsti generisanog otpada od građenja, kao i o tretmanu kom je podvrgnut.
- Čvrsti otpad koji nastaje tokom izvođenja radova odlagati u prigodne kontejnere koji se moraju redovno kontrolisati i prazniti. Ovi kontejneri moraju biti na čvrstoj, vodonepropusnoj podlozi.
- U akcidentnim situacijama, u cilju zaštite prirode, obavezno obavestiti nadležne inspekcijske službe i ustanove.
- U slučaju izlivanja ulja iz vozila na zemljište izvršiti sanaciju zagađene površine.
- Koristiti tehnički ispravne građevinske mašine i vozila.
- Tokom izgradnje predmetnog kompleksa predvideti poseban prostor za snabdevanje mašina naftom i naftnim derivatima.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, u cilju maksimalnog smanjenja buke.
- Striktno primenjivati propise zaštite na radu, u cilju zaštite radnika od buke i povreda na gradilištu.
- U slučaju prekida radova iz bilo kog razloga potrebno je obezbediti objekat i okolinu.

- Održavati i redovno kvasiti pristupne i gradilišne puteve, radi redukovanja prašine.
- Radove izvoditi prema tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdato odobrenje za izgradnju, odnosno vršiti prema tehničkim merama, propisima, normativima i standardima koji važe za izgradnju ovakvih objekata.
- Ukoliko se pri izvođenju zemljanih radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog tipa i mineraloško-petrografskog porekla, potrebno je odmah prekinuti radove i obavestiti Ministarstvo zaštite životne sredine.
- Ukoliko se pri izvođenju zemljanih radova naiđe na eksplozivnu napravu, potrebno je odmah prekinuti radove i obavestiti Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije.
- Ukoliko se prilikom izvođenja zemljanih radova naiđe na arheološke ostatke, izvođač radova je, po čl.109. Zakona o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS“ br.71/94, 52/11-dr. zakon, 99/11-dr. zakon, 6/20-dr.zakon, 35/21-dr.zakon, 129/21-dr.zakon i 76/23-dr.zakon), a u vezi sa odredbama člana 137. Zakona o kulturnom nasleđu („Službeni glasnik RS“ br. 129/21) dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda i da preduzme mere da se nalaz ne uništi, ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.
- U blizini lokacije nalazi se Autoput Beograd-Niš, kao i objekat koji funkcioniše IKEA i AVA shoping centar. Tokom izvođenja radova neophodno je voditi računa o saobraćajnoj signalizaciji i na taj način sprečiti ugrožavanje obližnjih objekata i pomenutih saobraćajnica.
- Pre početka zemljanih radova i u toku izvođenja budućeg objekta preduzeti sve neophodne odgovarajuće mere zaštite, kako ne bi došlo do prodora sitnozrnog materijala i betonske mase u gradsku kanalizacionu mrežu.
- Po završetku građevinskih radova, ukloniti šut i površinski sloj sterilne zemlje sa površina koje se ozelenjavaju, nasuti plodnu zemlju do planirane kote terena i izvršiti formiranje travnjaka na prethodno pripremljenoj podlozi.

U toku eksploatacije:

- Komunalni i ambalažni otpad po nastanku odlagati kontejnere koji se nalaze u prostoru za odlaganje smeća u okviru predmetne parcele.
- Nastali otpad mora da prati i dokument o kretanju otpada.
- Sa predmetne lokacije otpad odnosi isključivo ovlašćena kompanija koja poseduje dozvolu ministarstva životne sredine za transport te vrste otpada, sa kojom proizvođač otpada ima sklopljen ugovor.
- Otpadne vode sa parkinga i sa manipulativnih površina pre upuštanja u uličnu kanalizaciju, tretirati na separatoru lakih naftnih derivata.
- Fekalne vode iz objekata odvoditi u bioprečistač.
- Atmosferske vode sa krovova odvoditi u ulični kišni kanalizacioni sistem.
- Potrebno je obezbediti redovno pražnjenje i održavanje separatora i bioprečistača.
- Obaveza je Nosioca projekta da sklopi ugovor sa licenciranom organizacijom koja će biti odgovorna za pražnjenje sepratora i odnošenje izdvojenog sadržaja. Ovim otpadom mora se postupati prema Zakonu o upravljanju otpadom otpadom („Službeni glasnik RS“ br. 36/09, 88/10 i 14/16, 95/18 i 35/23).
- U tehničkim prostorijama, rukovanje instalacijom može i mora vršiti samo stručno osposobljeno i ovlašćeno lice u skladu sa uputstvima za rukovanje i održavanje.

- Cevovod, pribor i opremu u tehničkim prostorima treba redovno i stručno održavati da bi se izbegle moguće havarije.
- Održavati puteve evakuacije čiste i prohodne.
- Obavezna je periodična kontrola svih instalacija od strane ovlašćenih lica o čemu se vodi evidencija. Obavezno je za sve uređaje, opremu i sredstva za zaštitu od požara, koji se ugrađuju i postavljaju na objektu obezbediti isprave o usaglašenosti.
- Planirati uspostavljanje efikasnog sistema monitoringa i kontrole funkcionisanja planiranih sadržaja, u cilju povećanja ekološke sigurnosti što podrazumeva:
  - Praćenje kvaliteta i količine otpadne vode pre upuštanja u recipijent, u skladu sa odredbama Zakona o vodama („Službeni glansik RS“, br. 30/10, 93/12 i 101/16, 95/18 i 95/18 - dr.zakon) i Pravilnika o načinu i uslovima za merenje količine i ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i njihovog uticaja na recipijent i sadržini izveštaja o izvršenim merama („Službeni glasnik RS“, broj 18/24).
  - Merna mesta se moraju postaviti tako da prate kvalitet otpadnih voda pre i nakon tretmana na separatoru.
  - Za zauljene otpadne vode, obzirom da se odvode u separator kapaciteta 65/650l/s predvideti merenje 6 puta godišnje prema tabeli 2.2 Priloga 2 Pravilnika o načinu i uslovima za merenje količine i ispitivanje kvaliteta otpadnih voda i njihovog uticaja na recipijent i sadržini izveštaja o izvršenim merenjima ("Sl. glasnik RS", br. 18/2024)
  - Za fekalne otpadne vode obzirom da se odvode u biprečistač kapaciteta 20-50 ES predvideti merenje 2 puta godišnje prema tabeli 2.1 Priloga 2 Pravilnika o načinu i uslovima za merenje količine i ispitivanje kvaliteta otpadnih voda i njihovog uticaja na recipijent i sadržini izveštaja o izvršenim merenjima ("Sl. glasnik RS", br. 18/2024)
- Obezbediti odgovarajuće količine vode za navodnjavanje na svakom novoformiranom sadnom mestu i travnim površinama, u cilju adekvatnog održavanja i opstanka novoformiranih kapaciteta zelenila.

Druge mere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu.

U slučaju prestanka rada:

- Nosilac Projekta je dužan da sa lokacije bezbedno i efikasno ukloni instaliranu opremu i uređaje.
- Uklanjanje svih sredstava rada i instalacija mora biti izveden na način koji neće izazvati zagađivanje životne sredine.
- Sa kompleksa evakuisati sav otpad, ostale otpadne materije, sirovine, poluproizvode i gotove proizvode, uz urednu evidenciju.

Pri izvođenju radova na uređenju kompleksa angažovati ispravnu mehanizaciju.

8. NETEHNIČKI REZIME PODATAKA

Naziv objekta: **Robna kuća Hornbach sa pratećim objektima, KP 1994, KO Zuce, Beograd.**

Prema planu detaljne regulacije za zonu komercijalnih i privrednih sadržaja duž auto-puta Beograd - Niš parcela se nalazi u okviru Zone P (privredno-komercijalna zona), i to južno od bivše naplatne rampe Bubanj potok, gradske opštine Voždovac i Grocka (Službeni list grada Beograda, br. 75/2013).

Predmetna parcela je površine 39,950 m^2.

Predmet ovog Zahteva je izgradnja Robne kuće Hornbach sa pratećim objektima, KP 1994, KO Zuce, Beograd.

Namene novoprojektovanih objekata u okviru kompleksa su:

- robna kuća,
- reklamni totem,
- objekat rezervoara za hidrantsku i sprinkler mrežu
- i pumpna stanica.

Objekat robne kuće 'Hornbach' je pretežno prizemni monovolumenski objekat, sa planiranom mezaninom gde su smeštene kancelarije i prostorije za zaposlene, te odvojenom mezaninom gde su projektovane tehničke prostorije - sprinkler podstanica, elektro soba, mašinska prostorija, server soba, UPS i dr..

U prizemlju objekta nalazi se prodajna zona sa pratećim prostorijama (toaleti, utovarno-istovarni punktovi sa manipulativnim prostorima i prostorima za priručno odlaganje robe i materijala, uslužno sečenje i obradu materijala, te obezbeđenje centra i administrativna služba koja je direktno u službi kupaca.

Totem je slobodnostojeći, visine 29,10 m u odnosu na nultu kotu objekta, tj. 30,0m u odnosu na kotu podnožja totema.

Nadzemni rezervoar za hidrantsku mrežu i sprinkler sistem je visine 14.35m u odnosu na nultu kotu objekta, tj. 14.45m u odnosu na kotu podnožja rezervoara.

Sprinkler i hidrantska pumpna stanica je ukupne visine 4,23m u odnosu na nultu kotu objekta, tj. 4.33m u odnosu na kotu podnožja pumpne stanice.

Ostvarene površine

Rekapitulacija neto korisnih površina:

Robna kuća:	**15 750,84**
Sprinkler i hidranski rezervoar:	**61,00**
Sprinkler i hidranska pumpna stanica:	**55,08**
Podzemni rezervoar za irigaciju:	**64,00**
UKUPNO NETO KORISNIH POVRŠINA	**15 950,74**

Rekapitulacija bruto razvijenih građevinskih površina:

Robna kuća:	**16 128,89**
Sprinkler i hidranski rezervoar:	**107,51**
Sprinkler i hidranska pumpna stanica:	**65,70**
UKUPNO NETO KORISNIH POVRŠINA	**16 302,10**

Parking mesta

Parkiranje na parceli je planirano sa izdvojenim parkiranjem za posetioce i zaposlene, sa odvojenim kolskim prilazima: javni parking za posetioce je kapaciteta 401 vozila (od kojih je 21 parking mesta rezervisano za osobe sa posebnim potrebama) i službeni parking za zaposlene robne kuće kapaciteta 9 vozila. **Ukupan broj PM iznosi 410.**

Rekapitulacija broja mesta za parkiranje:

Parking mesta dim. 5.0m x 2.7m	273	379
Parking mesta dim. 5.0 x 2.5 m	82	
Parking mesta dim. 7. 5 x 3.0 m	6	
Parking mesta dim. 10.0 x 2.7 m	18	
Parking mesta za osobe sa invaliditetom dim. 5x5.9m	10 (20PM)	21
Parking mesta za osobe sa invaliditetom dom 5x3.7m	1	
Parking mesta sa punjačem za električna vozila	10	10
UKUPNO PARKING MESTA		**410**

Tokom izvođenja radova i eksploatacije prostora nastajaće:

1. Građevinski otpad;
2. Čvrst otpad (komunalni, reciklažni otpad (papir, plastika, staklo), ambalažni otpad);
3. Fekalne otpadne vode;
4. Atmosferske otpadne vode sa krova;
5. Atmosferske otpadne vode sa parkinga i manipulativnih površina.

Čvrst otpad:

Građevinski i ostali otpadni materijal: Prilikom izvođenja radova na predmetnoj lokaciji generisaće se građevinski otpad. S građevinskim otpadom koji nastane u toku izvođenja radova upravljaće se u skladu sa važećim propisima o upravljanju otpadom (sakupljanje, razvrstavanje i odlaganje na to predviđenu lokaciju ili iskorišćavanje recikalabilnih materijala).

U sklopu dokumentacije za ishodovanje građevinske dozvole, biće neophodno izraditi i Plan upravljanja otpadom od građenja i rušenja, u skladu sa Uredbom o načinu i postupku upravljanja otpadom od građenja i rušenja („Sl.glasnik RS“, br. 93/23 i 94/23-ispr.) i Pravilnikom o uređivanju, upravljanju, odlaganju i deponovanju građevinskog otpada u toku izvođenja radova („Sl.glasnik RS“, br. 81/2024).

Prema članu 152. Zakona o planiranju i izgradnji, Izvođač radova je obavezan da upravlja građevinskim otpadom nastalim tokom građenja na gradilištu saglasno propisima kojima se uređuje upravljanje otpadom, koristi i/ili skladišti građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu saglasno propisima kojima se uređuje upravljanje otpadom.

Prema članu 158 Zakona o planiranju i izgradnji, uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, obavezno je da se priloži i dokument o kretanju otpada, odnosno dokument o kretanju opasnog otpada kojim se potvrđuje da je otpad nastao građenjem i rušenjem (građevinski otpad), predat operateru postrojenja za tretman, odnosno skladištenje otpada.

Otpad od građenja i rušenja odnosi operater koji poseduje dozvolu nadležnog organa za sakupljanje otpada od građenja i rušenja.

Komunalni otpad: Za odlaganje komunalnog otpada iz planiranih objekata predviđeno je postavljanje 20 metalnih kontejnera zapremine po 1100 l gab. dimenzija: 1,37x1,20x1,45 m.

Do lokacije sudova je obezbeđen direktan i neometan prilaz komunalnih radnika JKP „Gradska čistoća“ koji će ručno moći da manipulišu kontejnerima po potrebi i sklopljenom ugovoru.

Fekalne otpadne vode

Iz objekata se prikupljaju odvode fekalne otpadne vode koje se zatim odvode na buduću uličnu mrežu.

Q sanitarne fekalne vode - 5,00 l/s

Atmosferske otpadne vode sa krova

Atmosferskom kanalizacionom mrežom se prihvataju atmosferske vode sa krova i kompleksa i odvode u buduću uličnu atmosfersku kanalizacionu mrežu.

Q atmosferske otpadne vode - 220,00 l/s

Atmosferske otpadne vode sa parkinga i manipulativnih površina

Atmosferske otpadne vode sa parkinga i manipulativnih površina se prikupljaju i vode na separator lakih naftnih derivata te se nakon tretmana odvode na buduću uličnu atmosfersku kanalizacionu mrežu. Planiran je zajednički separator mineralnih ulja za parcele GP1, GP2, GP3, GP4. Separator nije deo ovog projekta.

Kanalizaciona mreža atmosferske kanalizacije sa krova i sa manipulativnih površina su odvojene kako ne bi došlo do njihovog mešanja pre tretmana.

Q zauljene atmosferske otpadne vode (sa objekta i pripadajućih površina) - 180 l/s

9. PODACI O MOGUĆIM TEŠKOĆAMA NA KOJE JE NAIŠAO NOSILAC PROJEKTA U PRIKUPLJANJU PODATAKA I DOKUMENTACIJE

Za pripremu Zahteva o potrebi procene uticaja na životnu sredinu projekta **Robne kuće Hornbach sa pratećim objektima, KP 1994, KO Zuce, Beograd,** nosilac projekta nije naišao na teškoće.

10. PODACI I INFORMACIJE PRIBAVLJENE NA ZAHTEV NADLEŽNOG ORGANA

Za pripremu Zahteva o potrebi procene uticaja na životnu sredinu projekta **Robne kuće Hornbach sa pratećim objektima, KP 1994, KO Zuce, Beograd,** nadležni organi nisu zahtevali dodatne informacije.

PRILOG 2

Red. br.	Pitanje	DA/NE Kratak opis projekta	Da li će to imati značajne posledice? DA/NE i zašto?
1.	Da li izvođenje, rad ili prestanak rada podrazumevaju aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promene na lokaciji (topografije, korišćenja zemljišta, izmenu vodnih tela)?	DA	Izgradnja objekta izvodi se u skladu sa planskom regulativom.
2.	Da li izvođenje ili rad projekta podrazumeva korišćenje prirodnih resursa kao što su zemljište, vode, materijali ili energija, posebno resursi koji nisu obnovljivi ili koji se teško obezbeđuju?	DA	**1.Električna energija:** Planira se trafostanica na KP 1994 KO Zuce. Trafostanica je deo posebnog projekta i nije obradjena ovim Zahtevom. **2.Voda:** Priključak na mrežu će se ostvariti prema propisima JKP "Beogradski vodovod i kanalizacija". Q sanitarna voda - 3,00 l/s Q protivpožarna - 10,00 l/s Q zalivanje – 4 l/s.
3.	Da li projekat podrazumeva korišćenje, skladištenje, transport, rukovanje ili proizvodnju materija koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu ili koji mogu izazivati zabrinutost zbog postojećih ili potencijalnih rizika po ljudsko zdravlje?	DA	**Korišćenje dizela:** Za potrebe dizel agregata povremeno će se koristiti dizel gorivo. Rukovanjem gorivom u skladu sa zakonskom regulativom i bezbednosnim listovima smanjuje se mogući negativni uticaj na ljudsko zdravlje.
4.	Da li će na projektu tokom izvođenja, rada ili po prestanku rada nastajati čvrsti otpad?	DA	Prilikom izvođenja radova na predmetnoj lokaciji generisaće se građevinski otpad. S građevinskim otpadom koji nastane u toku izvođenja radova upravljaće se u skladu sa važećim propisima o upravljanju otpadom (sakupljanje, razvrstavanje i odlaganje na to predviđenu lokaciju ili iskorišćavanje recikalabilnih materijala).. Čvrst otpad se javlja u obliku komunalnog i ambalažnog otpada. Za deponovanje smeća predviđen je prostor u okviru parcele. Ovlašćena organizacija u određenim vremenskim periodima dolazi i vrši čišćenje separatora naftnih derivata, kao i odnošenje ovakvog tipa otpada sa lokacije.

Red. br.	Pitanje	DA/NE Kratak opis projekta	Da li će to imati značajne posledice? DA/NE i zašto?
5.	Da li će na projektu dolaziti do ispuštanja zagađujućih materija ili bilo kakvih opasnih, otrovnih ili neprijatnih materija u vazduh?	NE	
6.	Da li će projekat prouzrokovati buku i vibracije, ispuštanje svetlosti, toplotne energije ili elektromagnetnog zračenja?	DA	Buka koja se javlja u toku izvođenja radova je izazvana kamionima i radom mašina za izgradnju objekata, i privremenog je karaktera, tj. prestaje sa izgradnjom objekta.
7.	Da li projekat dovodi do rizika od kontaminacije zemljišta ili vode ili ispuštenim zagađujućim materijama na tlo ili u površinske ili podzemne vode?	NE	Atmosferske vode sa krova objekta se odvode u ulični kišni kanalizacioni sistem. Fekalne otpadne vode se iz objekta odvode na bio prečistač kapaciteta 20 – 50 ES, pa nakon tretmana u ulični fekalni kanalizacioni sistem. Otpadne, zaprljane, vode sa parkinga i manipulativnih površina je potrebno odvoditi na separator lakih naftnih derivata pre ispuštanja u uličnu kanalizaciju.
8.	Da li će tokom izvođenja ili rada projekta postojati bilo kakav rizik od udesa, koji može ugroziti ljudsko zdravlje ili životnu sredinu?	DA	I tokom izvođenja potrebnih građevinskih radova i tokom rada objekta postoji rizik od udesa, ali samo usled nepoštovanja radne discipline i nepridržavanja propisanih mera zaštite na radu.
9.	Da li će Projekat dovesti do socijalnih promena, na primer u demografskm smislu, tradicionalnom načinu života, zapošljavanju?	DA	Izgradnja predmetnog objekta dovešće do otvaranja novih radnih mesta. Tržište je bogatije za novi lanac, čime se povećava ukupan kapacitet prodajnih mesta.

Red. br.	Pitanje	DA/NE Kratak opis projekta	Da li će to imati značajne posledice? DA/NE i zašto?
10.	Da li postoje bilo koji drugi faktori koje treba analizirati, kao što je razvoj koji će uslediti, koji bi mogli dovesti do posledica po životnu sredinu ili do kumulativnih uticaja sa drugim postojećim ili planiranim aktivnostima na lokaciji?	DA	Predmetni kompleks čini 3 celine koje će zajedno činiti jedan veći kompleks u kome će se nalaziti robna kuća, skladište robe, ulica i instalacije i pomoćni objekti. Sam kompleks i u celini neće dovesti do velikih promena u životnoj sredini jer je takva namena objekata. Promene u životnoj sredini su izmena pejzaža i iskorišćenje zemljišta za izgradnju objekata.
11.	Da li ima područja na lokaciji ili u blizini lokacije, zaštićenih po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih ekoloških, pejzažnih, kulturnih ili drugih vrednosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta?	NE	Prema lokacijskim uslovima predmetni prostor nije utvrđen za kulturno dobro, ne nalazi se u okviru prostorno kulturno-istorijske celine, ne uživa status dobra pod prethodnom zaštitom i ne nalazi se u okviru prethodno zaštićene celine.
12.	Da li ima područja na lokaciji ili u blizini lokacije, važnih i osetljivih zbog ekoloških razloga, na primer močvare, vodotoci ili druga vodna tela, planinska ili šumska područja, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta?	NE	Izgradnja objekta izvodi se u skladu sa planskom regulativom.
13.	Da li ima područja na lokaciji ili u blizini lokacije koja koriste zaštićene, važne i osetljive vrste faune i flore, na primer za naseljavanje, leženje, odrastanje, odmaranje, prezimljavanje i migraciju, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta?	NE	Izgradnja objekta izvodi se u skladu sa planskom regulativom.
14.	Da li na lokaciji ili u blizini lokacije postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem projekta?	DA	Na predmetnoj lokaciji ne postoje površinske vode, medjutim u blizini postoji Zavojnička reka koja predstavlja recipijent za ispuštanje fekalnih i zauljenih atmosferskih voda. Uticaj je minimalan, jer se mora pre ispuštanja vršiti prečišćavanje ovih voda i monitoring.

Red. br.	Pitanje	DA/NE Kratak opis projekta	Da li će to imati značajne posledice? DA/NE i zašto?
15.	Da li na lokaciji ili u blizini lokacije postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrednosti koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta?	NE	Izgradnja objekta izvodi se u skladu sa planskom regulativom
16.	Da li na lokaciji ili u blizini lokacije postoje putni pravci ili drugi objekti koji se koriste za rekreaciju ili drugi objekti koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta?	NE	Izgradnja objekta izvodi se u skladu sa planskom regulativom
17.	Da li na lokaciji ili u blizini lokacije postoje transportni pravci koji mogu biti zagušeni ili koji prouzrokuju probleme po životnu sredinu, a koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta?	NE	Auto-put Beograd-Niš kao i ulica Astrid Lindgren, koji se nalazi u blizini predmetne lokacije može biti pod uticajem projekta tokom izgradnje objekata i eksploatacije. Može doći do pojačane gužve na pomenutm saobraćajnicama.
18.	Da li se projekat nalazi na lokaciji na kojoj će verovatno biti vidljiv velikom broju ljudi?	DA	Predmetni objekat će se nalaziti u u blizini Autoputa i pruge Beograd Niš. U okolini nema velikog broja objekata.
19.	Da li na lokaciji ili u blizini lokacije ima područja ili mesta od istorijskog i kulturnog značaja koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta?	NE	U blizini objekta se ne nalaze mesta od istorijskog i kulturnog značaja.
20.	Da li se projekat nalazi na lokaciji u prethodno nerazvijenom području koje će zbog toga pretrpeti gubitak zelenih površina?	DA	Predmetni objekat je smešten na sadašnjoj slobodnoj površini, na neizgrađenoj parceli koju karakteriše nekultivisano zelenilo
21.	Da li se na lokaciji ili u blizini lokacije projekta koristi zemljište na primer za kuće, vrtove, druge privatne namene, industrijske ili trgovačke aktivnosti, rekreaciju, kao javni otvoreni prostor, za javne objekte, poljoprivrednu proizvodnju, za šume, turizam, rudarske ili druge aktivnosti koje mogu biti zahvaćene uticajem projekta?	NE	Predmetni objekat je smešten na sadašnjoj slobodnoj površini, na neizgrađenoj parceli koju karakteriše nekultivisano zelenilo. Izgradnja objekta izvodi se u skladu sa planskom regulativom. Uticajem projekta može biti zahvaćen jedino prodajni objekat IKEA i AVA park koji se nalaze u neposrednoj blizini.
22.	Da li za lokaciju ili blizinu lokacije postoje planovi za buduće korišćenje zemljišta koje može biti zahvaćeno uticajem projekta?	DA	Prema planskoj dokumentaciji, predvidjeno je proširivanje komercijalnih sadržaja na parcelama koje se nalaze u blizini predmetne lokacije a nalaze se u okviru PDRa.

Red. br.	Pitanje	DA/NE Kratak opis projekta	Da li će to imati značajne posledice? DA/NE i zašto?
23.	Da li na lokaciji ili u blizini lokacije ima područja sa velikom gustinom naseljenosti ili izgrađenosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta?	NE	Predmetni objekat je smešten na sadašnjoj slobodnoj površini, na neizgrađenoj parceli koju karakteriše nekultivisano zelenilo. U blizini nema velikog broja objekata.
24.	Da li na lokaciji ili u blizini lokacije ima područja sa zauzetim specifičnim (osetljivim) korišćenjem zemljišta, na primer bolnice, škole, verski objekti, javni objekti koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta?	NE	U blizini predmetne lokacije se ne nalaze područja sa zauzetim specifičnim (osetljivim) korišćenjem zemljišta. U blizini se nalazi shoping centar i IKEA prodavnica i jedino one mogu biti zahvaćene uticajem projekta.
25.	Da li na lokaciji ili u blizini lokacije ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim resursima (na primer podzemne vode, površinske vode, šume, poljoprivredna, ribolovna, lovna i druga područja, zaštićena prirodna dobra, mineralne sirovine i dr) koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta?	NE	
26.	Da li na lokaciji ili u blizini lokacije ima područja koja već trpe zagađenja ili štetu na životnoj sredini (na primer gde su postojeći pravni normativi životne sredine pređeni), koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta?	NE	
27.	Da li je lokacija projekta ugrožena zemljotresima, sleganjem zemljišta, klizištima, erozijom, poplavama ili povratnim klimatskim uslovima (na primer temperaturnim razlikama, maglom, jakim vetrovima) koje mogu dovesti do prouzrokovanja problema u životnoj sredini od strane projekta?	NE	

REZIME KARAKTERISTIKA PROJEKTA I NJEGOVE LOKACIJE, SA INDIKACIJOM POTREBE ZA IZRADOM STUDIJE O PROCENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU:

Potreba za izradom Studije o proceni uticaja na životnu sredinu

Prema važećoj regulativi iz oblasti zaštite životne sredine tj. prema Uredbi o listi projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu, listi projekata za koje postoji obaveza podnošenja zahteva za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu i kriterijumima za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu (Službeni glasnik RS br. 106/25) predmetni kompleks:

Ne spada u objekte za koje se može zahtevati izrada Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, jer je:

- U listi II pomenute Uredbe, pod rednim brojem 12. Infrastrukturni projekti, tačka 2 Projekti urbanog razvoja – trgovački, poslovni i prodajni centri ukupne korisne površine veće od 60.000 m²

  Objekat prodaje ima korisnu površinu od 15 750,84 m².

- U listi II pomenute Uredbe, pod rednim brojem 12. Infrastrukturni projekti, tačka 2 Projekti urbanog razvoja – nadzemni ili podzemni parking kapaciteta 1000 mesta i više

  Projektom je ostvareno **410 parking mesta**. Od ukupnog broja parking mesta 21 je obezbeđeno osobama sa invaliditetom.

- U listi II pomenute Uredbe, pod rednim brojem 5. Skladištenje (podzemno i/ili nadzemno) zapaljivih tečnosti i gasova zemnog gasa, fosilnih goriva, nafte i naftnih derivata i hemikalija; tačka 2. zapaljivih tečnosti ukupnog kapaciteta od 100 m^3 do 50.000 m^3

  Predmetni kompleks ima 1000l, tj 1m^3 dizel goriva u rezervoaru dizel agregata.

PRILOZI

1. Lokacijski uslovi broj: ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025, od 05.02.2026.
    a. JKP „Beogradski vodovod i kanalizacija“, broj: V-40/2026 od 26.01.2026. godine;
    b. JKP „Beogradski vodovod i kanalizacija“, broj: K-22/2026 od 26.01.2026. godine;
    c. EPS Distribucija d.o.o., broj: 81110 JS, 72/19, 81/26 od 29.01.2026. godine;
    d. JKP „Gradska čistoća“, broj: 531 od 19.01.2026. godine;
    e. „Telekom Srbija“ a.d., broj: 18194/2-2026 od 29.01.2026. godine;
    f. JKP „Zelenilo-Beograd“, broj: 49/005 od 23.01.2026. godine
    g. Sekretarijat za zaštitu životne sredine, pod: V-04 broj 501.2-20/2026 od 30.01.2026. godine;
    h. Sekretarijat za saobraćaj, Sektor za planiranje saobraćaja i urbanu mobilnost, Odeljenje za planiranje saobraćaja, pod: IV-08 broj 344.5-31/2026 od 21.01.2026. godine;
    i. MUP Sektor za vanredne situacije, Uprava za vanredne situacije u Beogradu, broj: 217- 27/2026 od 26.01.2026. godine;
2. Izmena Lokacijskih uslova broj: ROP-BGDU-30365-LOCA-4/2026, od 29.10.2026.
    a. Društvo s ograničenom odgovornošću „Srbijavode“ Beograd, uslovi broj: 12248/3 od 16.10.2026.godine
3. Idejno rešenje – tehnički opis projekta arhitekture
4. Ovlašćenje
5. Dokaz o uplati administrativne takse
6. Grafička dokumentacija
    a. Situacioni plan sa osnovom prizemlja
    b. Osnova prizemlja objekta Robne kuće
    c. Sprinkler i hidrantski rezervoar i pumpna stanica
    d. Reklamni totem

Р е п у б л и к а С р б и ј а

ГРАД БЕОГРАД – ГРАДСКА УПРАВА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ

И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова и

грађевинске послове у поступку обједињене процедуре

ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025

Интерни број: IX-15 бр. 350-2485/2025

05.02.2026. године

Београд, ул. Краљице Марије бр.1

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда – Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре, поступајући по захтеву **„NC Properties“ д.о.о. из Београда (Врачар), улица Крунска бр. 73,** поднетог преко пуномоћника Недељковић Јане из Београда (Нови Београд), улица Омладинских бригада бр. 53, за издавање локацијских услова на основу чл. 8ђ и чл. 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 - одлука, 24/11, 121/2012, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), чл. 41. Одлуке о градској управи града Београда („Сл. лист града Београда“ бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18 119/18, 26/19, 60/19, 85/19, 101/19, 71/21, 94/21, 111/21, 83/22, 96/22 и 162/24), члана 13. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 87/23), Плана детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд-Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, општине Вождовац и Гроцка - Целина 1 („Сл. лист града Београда“, бр. 75/13) и Измена и допуна Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (1. фаза - 2. етапа) („Сл.лист града Београда", бр. 27/22), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта – робне куће са пратећим објектима на катастарској парцели 1994 КО Зуце у Београду и то:

- **слободностојећег пословног објекта – робне куће,** спратности П, укупне БРГП око 16.128м^2, категорије В, класификациони број 123002, са 2 (два) пословна простора – продајна дела**;**
- **слободностојећег помоћног објекта – спринклер хидрантска пумпна станица,** спратности П, укупне БРГП око 66м^2, категорије Г, класификациони број 222220;
- **слободностојећег помоћног објекта – спринклер и хидрантски резервоар,** спратности П, укупне БРГП око 108м^2, категорије Г, класификациони број 222220;
- **слободностојећег помоћног објекта – подземни резервори за иригацију,** спратности По, укупне БРГП око 65м^2, категорије Г, класификациони број 222220;
- **рекламног стуба – тотема,** висине око 30м**;**
- **410 (четиристодесет) паркинг места на отвореном.**

Катастарска парцела 1994 КО Зуце испуњава услов за грађевинску парцелу и укупне је површине 39.950м^2. Пешачки и колски приступ парцели је остварен преко интерне саобраћајнице – приступног пута (катастарска парцела 456/1 КО Зуце , за коју је издата грађевинска дозвола под бројем ROP-BGDU-15470-CPIH-3/2025, Инт. IX-18 бр. 351-572/2025), која има излаз на Улицу У1 (Улица Астрид Линдгрен). Увидом у копију плана број **952-04-231-226/2026 од 09.01.2026. године**, издату од стране РГЗ, СКН Вождовац, утврђено је да на предметној катастарској парцели не постоје изграђени објекти.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Према Плану детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд-Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, општине Вождовац и Гроцка – Целина 1 („Сл. лист града Београда“, бр. 75/13), катастарска парцела 1994 КО Зуце се налази у зони привредно-комерцијалној П, у блоку 2.

Основна намена објекта: Планирају се следећи основни и компатибилни садржаји: робни терминали и робно-транспортни центри, слободне зоне, производња савремених технолошких уређаја и опреме и др. из категорије А, Б и В; делатности у функцији туризма (транзитног, здравственог туризма, транзитно-туристички забавни парк са одговарајућим пратећим садржајима и сл.), различите комерцијалне делатности: дистрибутивни центри; трговина на велико (велетржнице, складишта); садржаји у функцији трговине на мало (хипермаркети, шопинг центри, шопинг молови); вишефункционални пословни комплекси, спортски објекти и комплекси, научно-истраживачки комплекси, изложбени комплекси (сајмови), и др.; садржаји забавног карактера (забавни паркови, планетаријуми, велики акваријуми и сл.) и др.. У овој зони су забрањене делатности у којима се ради са расутим, запаљивим и експлозивним материјалима и секундарним сировинама и сл, као и све намене код којих је степен еколошког оптерећења изнад граница дозвољеног. Однос основне и компатибилне делатности = 100% : 0% до 0% : 100%. Заступљеност пословног становања од укупно планиране БРГП свих објеката на грађевинској парцели за комплексе 1-5 ha максимално до 2%. Становање се као компатибилна намена може јавити само као пратећи, посебни облик службеног становања у функцији основне намене (пословно становање). Ово становање не подразумева социјалну инфраструктуру (снабдевање, школе, обданишта, итд.) и оно је временски ограниченог карактера. Пословно становање се може реализовати као посебан објекат на парцели основне намене или у склопу објеката основне намене.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Минимална површина грађевинске парцеле у овој зони износи 0,5ha, а минимални фронт парцеле 50m. Код угаоних парцела ужа страна не може бити ширине мање од 50m.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен саобраћајни приступ на јавну површину улицу као и прикључак на техничку инфраструктуру. Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан: Директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину Индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене, преко кога се остварује приступ једној или више парцела. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, минималне ширине 3,5m коловоза са обостраним тротоарима од минимум 1,5m. Уколико је приступни пут двосмеран (ширина саобраћајне траке минимум 3,5m), са „слепим” завршетком, мора имати одговарајућу окретницу (радијусе и димензије се планирају према прописаним нормативима за очекиване категорије возила). Тачне ширине приступних пута, коловозну конструкцију и др. одредити у фази спровођења планског документа, у складу са планираном наменом, односно, очекиваним интензитетом колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, а у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај и у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа”. Колски улази/излази се планирају из саобраћајнице нижег ранга.

Број објеката на парцели и типологија: На једној грађевинској парцели могућа је изградња једног или више слободностојећих објеката који представљају јединствен функционално-естетски комплекс.

Хоризонтална регулација објекта: На грађевинским парцелама које излазе на приступни пут који се формира као посебна парцела, дозвољена грађевинска линија се утврђује на растојању од 8m од фронта парцеле. Објекте поставити на или у оквиру дозвољених грађевинских линија. Ни један део ни једног објекта не може прелазити дозвољене грађевинске линије. Планиране комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају према улици а мање атрактивни (производни, помоћни) у дубини парцеле. Подземна грађевинска линија се може поклапати са регулационом линијом, али мора бити удаљена мин. 3m од граница суседних парцела. Растојања објекта/објеката од бочне и задње границе парцеле је минимум 1/2 висине објекта. Међусобно растојање између објеката на истој грађевинској парцели је минимум 1/2 висине вишег објекта, осим за производне објекте за које нема услова за међусобно растојање, већ оно зависи од технолошке функције објекта и услова противпожарне заштите. У простору између регулационе и грађевинске линије могу се постављати техничко-технолошки објекти као што су: трафостанице и мернорегулационе станице портирнице, надстрешнице, простори за одлагање смећа, рекламни стуб/ торањ, билборд панои, точећа места, резервоари и сл. Њихово минимално растојање од регулационе линије износи 3,0m, а ни један њихов део не може прелазити регулациону линију. Изузетно, техничко-технолошки објекти као што су трафостанице и мернорегулационе станице се могу поставити на регулациону линију уколико се за њих формира посебна парцела.

Индекс заузетости парцеле: Максимални индекс заузетости на парцели је „З“= 50%. Подземни индекс заузетости парцеле је maksimalno 70%.

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености је „И”=1,0.

Спратност и висина објекта: Вертикална регулација објекта је утврђена максималном висином објекта за сваку зону у посебним правилима грађења. Спратност објекта се дефинише бројем надземних етажа уз услов да се не премаше прописана максимална висинска регулација и максимални планирани индекс изграђености. Спратне висине применити у складу са планираном наменом. Максимална висина објекта је 16m. Висина рекламног стуба/торња је за комплксе ≥3 ha је максимално 45m.

Кота приземља: Коту приземља дефинисати у зависности од намене и технолошке организације објекта, али она не може бити нижа од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта. Уколико се планира пословање у приземљу објекта, ниво приземља може бити макс. 0,20m виши од коте тротоара (приступне јавне саобраћајнице).

Функционално-технички елементи и обликовање: Функције и садржаје на парцели организовати тако да не угрожавају суседне намене и да се максимално искористе природне карактеристике локације. Архитектонски израз појединачних објеката мора бити у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје и савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ових објеката. Обликовање фасаде, избор и примена грађевинског материјала, архитектонски елементи и детаљи, треба да допринесу успостављању савремених урбаних вредности предметног подручја. Формирање геометрије крова зависи од целокупног архитектонског израза објекта.

Услови за слободне и зелене површине: Под уређеним незастртим зеленим површинама за специфичне садржаје који захтевају велике паркинг росторе и велику заузетост парцеле (хипермаркети, велепродаје, робно трансппортни центри, филмски студији и сл.) минимално 15% и озелењен паркинг. Због специфичне врсте пословања и технологије рада, као и саобраћајног решења привредно-комерцијално зоне, зелене површине остварити уз објекте и интерне саобраћајнице у виду сегментисаних површина. У зависности од тога доминантна категорија зеленила је шибље, са мањим групацијама ниских лишћара и четинара. Од шибља се могу применити врсте аутохтоног

порекла које су резистентне на владајуће услове у складу са наменом ових зона, као нпр.: форзиција, хибискус, вејгела, пираканта, јоргован, суручице, дрен, свиб, удике, жутике и сл. Појединачно применити групације од високих лишћара, а рубне делове зоне уклопити у постојећи природни амбијент. Паркинг просторе озеленети дрворедним садницама средњих и високих лишћара на међусобном растојању од 6 до 10m у зависности од избора врсте.

Решење паркирања: Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу: 1 ПМ на 50 m^2 продајног простора трговинских садржаја.

Ограђивање парцеле: Дозвољено је ограђивање грађевинских парцела транспарентном оградом висине до 2,0m, осим према улици где је максимална дозвољена висина 1,50m. (жичана, метална, делимично зидана – до висине од 0,9 m; зелена и др. ограда и/или њихова комбинација).

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водоводна мрежа:. Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **В-40/2026 од 26.01.2026. године.**

Канализациона мрежа: Пројектну документацију и прикључења извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **К-22/2026 од 26.01.2026. године.**

Електродистрибутивна мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЕПС Дистрибуција д.о.о., број: **81110 JC, 72/19, 81/26 од 29.01.2026. године.**

Телекомуникациона мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима „Телеком Србија“ а.д., број: **18194/2-2026 од 29.01.2026. године**.

ОГРАНИЧЕЊА НА ЛОКАЦИЈИ:

- Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру **(канализациону мрежу)**, која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно се подноси уговор између инвеститора и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, којим се утврђују обавезе уговорних страна, да најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну инфраструктуру и другу инфраструктуру.

- Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру **(електро мрежу),** потребно је након прибављања сагласности на локацију будућег ПРП-а (тачка 2.4.5. из услова број **81110 JC, 72/19, 81/26 од 29.01.2026. године**), обратити се "Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд ради склапања Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, који ће бити закључен у складу са одредбом члана 135. Закона о планирању и изградњи и у ком ће бити дефинисани и трошкови прикључења.

МЕРЕ ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ

Мере заштите од пожара: Инвеститор је у обавези да планира и примени опште и посебне мере заштите од пожара у току пројектовања и извођења радова на изградњи предметног објекта у складу са одредбама Закона о заштити пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закони) и условима МУП Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, број: **217-27/2026 од 26.01.2026. године**.

Мере заштите од потреса: Планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Цивилна заштита: Објекат реализовати у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 87/18).

Мере заштите културног наслеђа: Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан по чл. 109 и чл. 110. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 - др. закон, 99/11 - др. закон, 6/20 - др. закон, 35/21 - др. закон и 129/21 - др закон, 76/23 - др закон) да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добара, до предаје добара на чување овлашћеној установи заштите.

Мере заштите животне средине: Пројектну документацију урадити у складу са условима Секретаријата за заштиту животне средине, под: **V-04** број **501.2-20/2026 од 30.01.2026. године**.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Услови за евакуацију отпада: Пројектну документацију радити у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа“, број: **531 од 19.01.2026. године**.

Услови за саобраћајне површине: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима Секретаријата за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељење за планирање саобраћаја, под: **IV-08 број 344.5-31/2026 од 21.01.2026. године.**

Инжењерско геолошки услови: За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 - др. закон и 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“, бр. 51/96 и 45/19 - др. правилник).

Услови за неометано кретање и приступ особама са инва лидитетом: Прилаз објекту и пројектовање објекта, као и посебних уређаја у објекту, мора бити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и 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“, бр. 22/15).

Услови и нормативи за пројектовање стамбених зграда: Објекат пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15).

Услови за зелене површине: Пројектну документацију урадити у складу са условима ЈКП „Зеленило - Београд“, број: **49/005 од 23.01.2026. године**.

Саставни део ових локацијских услова чини:

1. Идејно решење - Главна свеска, број техничке документације A0-IDR-0401/25 урађено децембра 2025. године, од стране главног пројектанта Бориса Пенушлиски, дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 P501 17);

2. Идејно решење - Пројекат архитектуре, број техничке документације А-IDR-0401/25 урађено децембра 2025. године, од стране „FLOW PLUS“ д.о.о. из Београда, улица Стевана Марковића бр. 8, одговорно лице пројектанта Ратко Бажалац и одговорни пројектант Борис Пенушлиски, дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 P501 17);
3. Идејно решење – Прилог 11, број техничке документације ЕЕ-IDR-0401/25 урађено децембра 2025. године, од стране „FLOW PLUS“ д.о.о. из Београда, улица Стевана Марковића бр. 8, одговорно лице пројектанта Ратко Бажалац и одговорни пројектант Јелена Вујанић, дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 350 I142 09);
4. Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **В-40/2026 од 26.01.2026. године;**
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **К-22/2026 од 26.01.2026. године;**
- ЕПС Дистрибуција д.о.о., број: **81110 JC, 72/19, 81/26 од 29.01.2026. године;**
- ЈКП „Градска чистоћа“, број: **531 од 19.01.2026. године**;
- „Телеком Србија“ а.д., број: **18194/2-2026 од 29.01.2026. године**;
- ЈКП „Зеленило-Београд“, број: **49/005 од 23.01.2026. године**;
- Секретаријат за заштиту животне средине, под: **V-04** број **501.2-20/2026 од 30.01.2026. године**;
- Секретаријат за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељење за планирање саобраћаја, под: **IV-08** број **344.5-31/2026 од 21.01.2026. године;**
- МУП Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, број: **217-27/2026 од 26.01.2026. године**.

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, као и важећим правилницима у складу са Законом о планирању и изградњи.

Локацијски услови важе 2 (две) године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

На издате локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу, преко овог Секретаријата, у року од три дана од дана њиховог достављања, уплатом 679,00 динара градске административне таксе, прималац Градска управа Града Београда, на рачун 840-742241843-03, позив на број: 97 88-501-09395.

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и имаоцима јавних овлашћења.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

В.Д. СЕКРЕТАРА СЕКРЕТАРИЈАТА

За урбанизам и грађевинске послове

Марко Кулић, дипл.правник

ЈКП„Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: 26.1.2026.

www.bvk.rs

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске дозволе у поступку
обједињене процедуре
интерни број IX-15 бр. 350-2485/2025
Београд, Ул.краљице Марије бр.1

ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025
B-40/2026

ПРЕДМЕТ: **Услови водовода за израду локацијских услова за изградњу трговинског објекта-Робне куће Hornbach, на ГП3 на катастарској парцели број 1994 КО Зуце, у Београду**

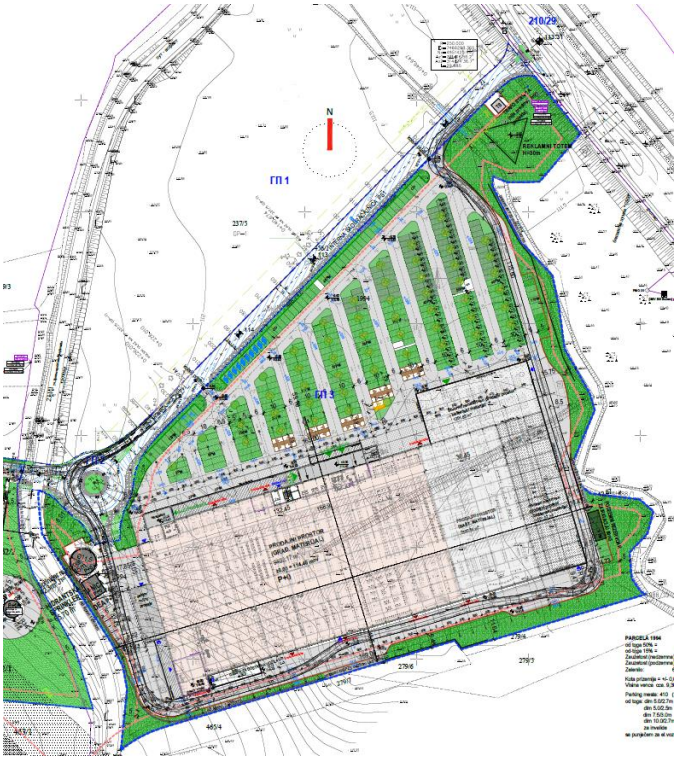
У вези захтева инт.бр.IX-15 бр. 350-2485/2025, од 14.1.2026.године, инвеститора **„NC Properties“** д.о.о. из Београда (Врачар), Улица крунска бр. 73, поднетог преко пуномоћника Јане Недељковић из Београда (Нови Београд), Улица омладинских бригада бр. 53, заведеног у Служби техничке документације ЈКП "БВК" под бр.**B-40/2026** од 15.1.2026. године, којим тражите услове водовода за: **израду локацијских услова за изградњу трговинског објекта-Робне куће Hornbach, са пратећим објектима, на ГП3 на катастарској парцели број 1994 КО Зуце, у Београду,** у складу са Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017, 74/2019 и 4/2022) издају се

У С Л О В И

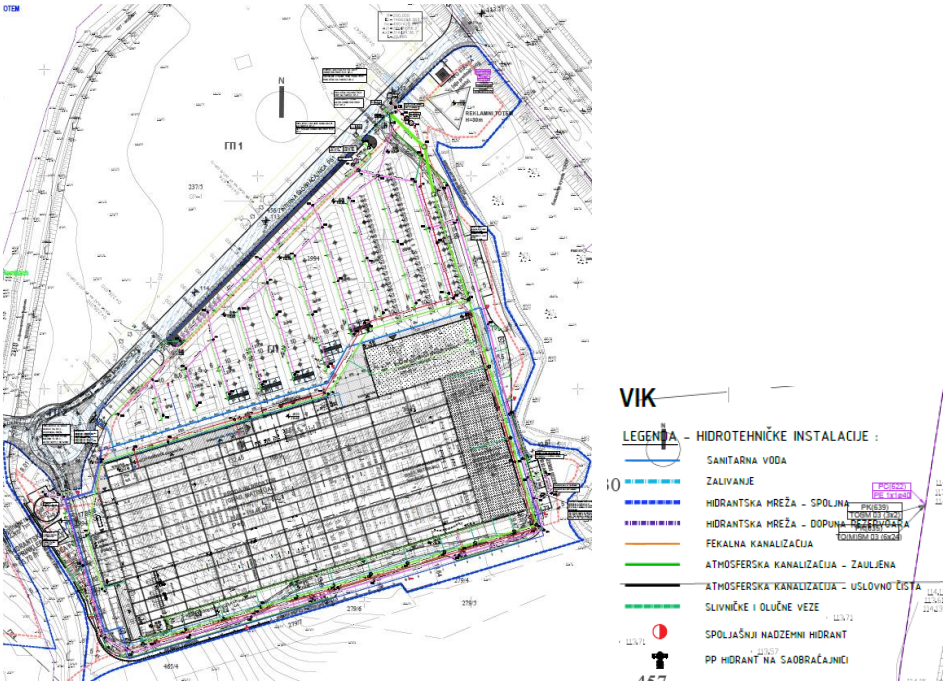
Подаци о објекту из достављеног идејног решења:
Идејним решењем на **ГП3** и катастарској парцели број 1994 КО Зуце, укупне површине 39950m², планирана је изградња слободностојећег, трговинског објекта-Робне куће Hornbach, са пратећим објектима (спринклер и хидрантски резервоар и спринклер хид. пумпна станица), нова градња, **"В" и "Г";** категорије, класификационе ознаке 123002 и 222220, спратности П+0, укупне површине БРГП=**16128,89m²**, са 410 паркинг места на парцели (и уз линију рег. ка приступној саобраћајници).
Предметној парцели се приступа преко новопланиране интерне саобраћајнице ПС1 на к.п.456/1, КО Зуце. Предвиђена су три колска приступа (два улаза за посетиоце и један за доставу робе).
Објекат Робне куће је постављен у зони грађења која је дефинисана грађевинским линијама (8m од регулационе линије ка интерној новопланираној саобраћајници).
Кота приземља је ±0,00/114,40mnm, висина венца 1 је +12,50/126,90mnm и висина венца 2 је +10,85m/125,00mnm.
Објекат се не прикључује на систем даљинског грејања, предвиђено је грејање помоћу топлотних пумпи ваздух- вода.
Парцела је неизграђена.
Идејним решењем предвиђен је прикључак на уличну мрежу димензија Ø100mm (ПЕХДØ110mm). Тренутно не постоји улична водоводна мрежа. У зони предметног објекта, у склопу интерне

ЗА 40103000 001/09

саобраћајнице на к.п. 456/1, КО Зуце, је планирана изградња цевовода Ø250mm III висинске зоне на који ће се објекат прикључити.
Достављен је податак о потребној количини воде:
-санитарна вода $Q_{сан}$=3,0 l/s,
-пуњење резервоара за хидрантску мрежу и спринклер Q=10,00 l/s,
-заливање Q=4,00 l/s.
У водомерном шахту димензија 3,1mx2,5mx1,7m, предвиђена је уградња три водомера: за санитарну потрошњу Ø25mm, за заливање Ø25mm и Ø80mm за хидрантску мрежу.

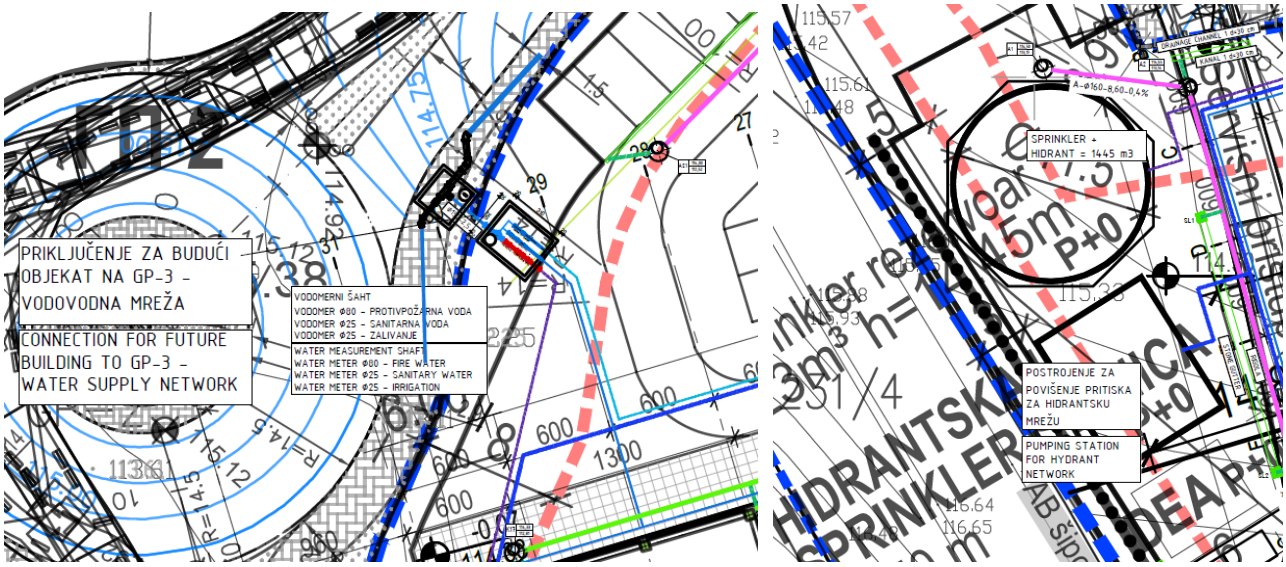


ИДР, сит.нив.план са основом приземља

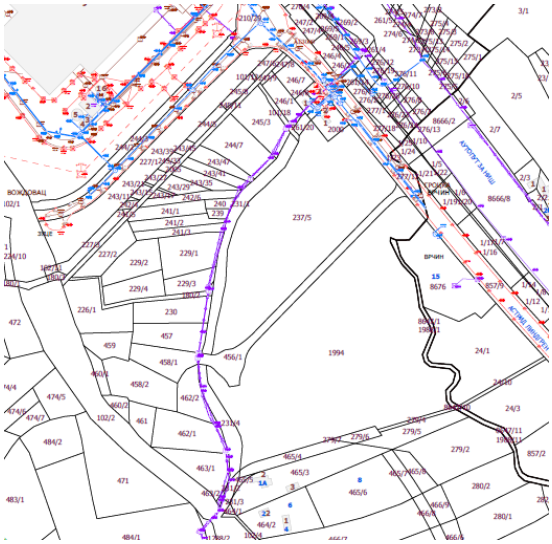


ИДР, сит.нив.план са синхрон планом инсталација

ЗА 40103000 001/09



ИДР, сит.нив.план са синхрон планом инсталација


КПВ



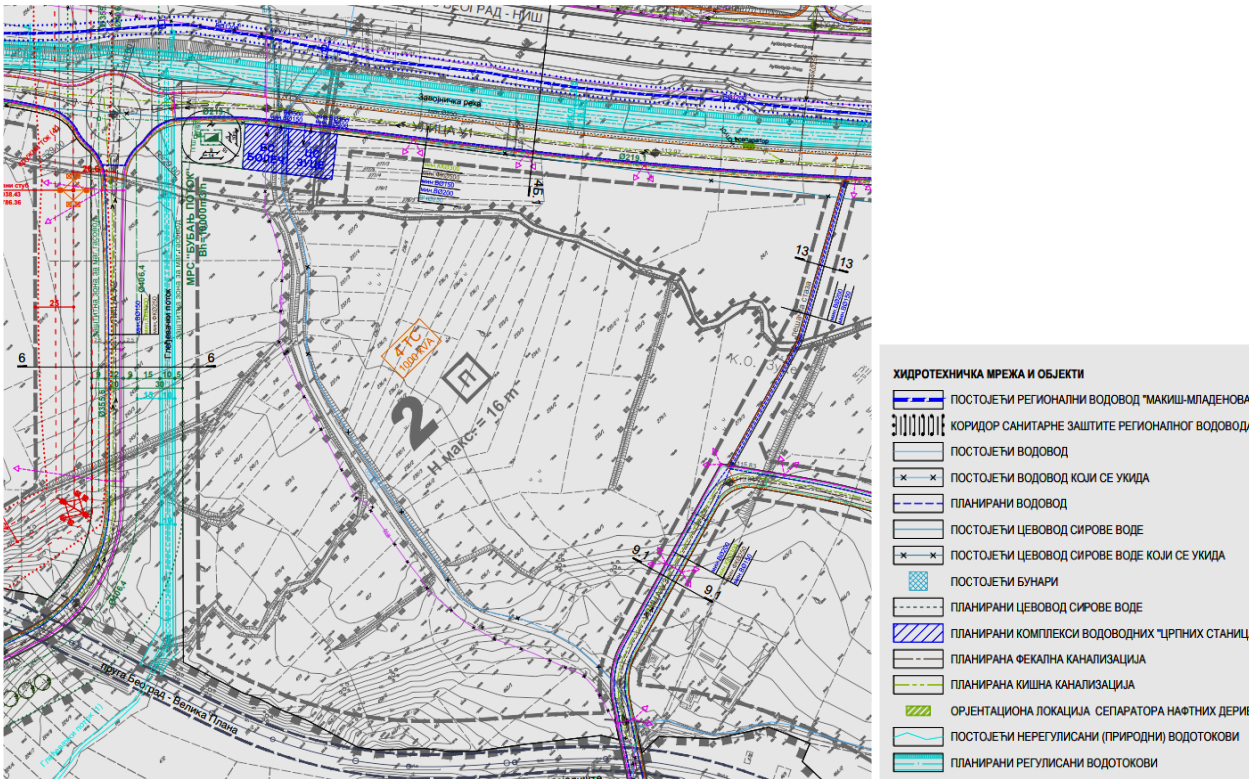
ДКП

Постојеће стање:
На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (граф. прилог ових Услова, Р 1:2000), приказана је водоводна мрежа III висинске зоне београдског водоводног система:
• цевовод Ø400mm/Ø335mm од полиетилена и потисни цевовод Ø200mm од дуктилно-ливеног материјала III висинске зоне из ЦС „Зуце“, обе у Улици Астрид Линдгрен (саобраћајница У1 из Плана), трасиране једна поред друге са леве стране улице гледано од југоистока ка северозападу
• челична цев Ø200mm III висинске зоне у Улици Драгомира Мише Ђорђевића која пресеца будућу приступну саобраћајницу, а предвиђена је за укидање и
-дуктил ливена Ø200mm III висинске зоне на к.п.279/4 и 279/7 КО Зуце.
Водоводна мрежа на овом подручју припада III висинској зони београдског водоводног система, са радним притисцима у мрежи 8,0-9,0бара. Водоводна мрежа приказана испрекиданом линијом уцртана је оријентационо, без предаје Пројекта изведеног стања.
Подаци БВК и РГЗ о постојећој мрежи се разликују.
У приступној саобраћајници, к.п. 456/1 КО Зуце не постоји водоводна мрежа, тако да не постоје техничке могућности за прикључење планираног трговинског објекта-Робне куће Hornbach са пратећим објектима на ГПЗ.

ЗА 40103000 001/09

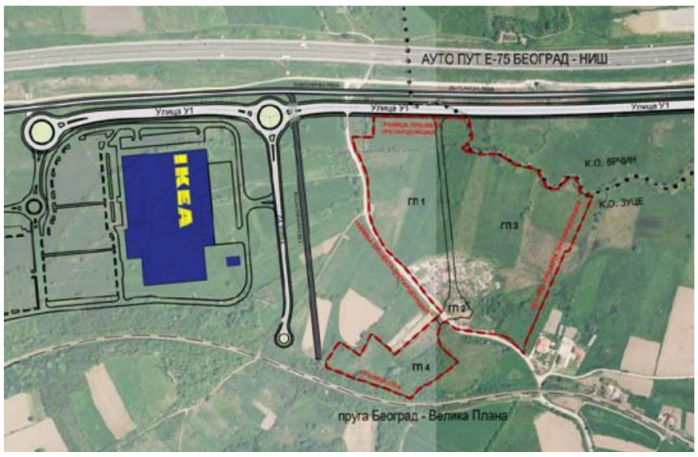
Пројектовано и планирано стање:
Предметна парцела и локација је обухваћена:

- *Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)*
- *Планом детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд-Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, градске општине Вождовац и Гроцка, Целина 1 ("Službeni list grada Beograda" бр. 75/13, 08/14)*- којим предметна приступна саобраћајница ПС1 није предвиђена ни разрађена са аспекта водовода. Планира се укидање постојећег цевовода Ø200mm у блоку 2 где су планиране привредне и комерцијалне делатности. Планирана траса цевовода Ø200mm је у јавној површини у тротоару дела улице У3, планираној јавној пешачкој стази и У1.
- *Пројектом препарцелације (ПП) целих к.п.:* 101/14, 226/1, 231/5, 232/1, 232/2, 232/3, 233/1, 233/2, 233/3, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2, 235/3, 236/1, 236/2, 236/3, 236/4, 236/5, 236/6, 236/7, 236/8, 236/9, 236/10, 236/11, 236/12, 237/1, 237/2, 237/3, 237/4, 237/5, 237/6, 237/7, 277/3, 277/4, 277/5, 277/6, 277/12, 277/13, 277/14, 277/19, 277/20, 277/25, 278/1, 278/2, 278/3, 279/1, 279/3, 456/1, 456/2, 456/3, 456/4, 456/5, 456/6, 458/1, 458/2, 459, 460/1, 465/1, КО Зуце, Општина Вождовац, ради формирања грађевинских парцела Потврда: IX-06 бр. 350.15-19/2018, од 22.1.2018.године-којим се формирају четири грађевинске парцеле: ГП1-ГП4 од којих је ГП2 опредељена за приступну саобраћајницу ПС1
- Урбанистичким пројектом (УП) за архитектонско-урбанистичку разраду трговинског комплекса у привредно-комерцијалној зони Бубањ поток, ГО Вождовац, у Београду – <u>није достављен</u> (издати су услови водовода под бр. Л/1545, од 18.10.2017.године)



синхрон план из ПДР-а ("Сл. лист града Београда", бр. 75/13, 08/14)

ЗА 40103000 001/09





прегледна карта-пројекат препарцелације (ПП) ПП-план парцелације
(Потврда број IX-06 бр. 350.15-19/2018, од 22.1.2018.године)

У претходној сарадњи издати су Услови водовода:
- за потребе изградње дела саобраћајнице У1 са припадајућом инфраструктуром на катастарској парцели 202/1 КО Зуце која чини грађевинску парцелу ЈС.У1в и на делу катастарске парцеле 210/29 КО Зуце која чини део грађевинске парцеле ЈС.У1г, у Београду, под бр. **В-381/2019** дана 20.5.2019.године /ROP-BGDU-10590-LOC-1/2019/
- за израду локацијских услова за изградњу приступне саобраћајнице ПС1, са припадајућом инфраструктуром, на катастарској парцели 456/1 КО Зуце која чини грађевинску парцелу ГП-2, у Београду, под бр. В-843/2019 од 02.09.2019.године /ROP-BGDU-16686-LOC-1/2019/
- за издавање локацијских услова за изградњу приступне саобраћајнице на катастарској парцели 456/1 КО Зуце у Београду, под бр. **В-999/2025**, од 24.7.2025.године (уз напомену да би у даљој разради пројекта, у зони кружне раскрснице требало кориговати трасу цевовода тако да буде ван кружног тока (треба је изместити из коловоза у тротоар) и да буде омогућено прописно прикључење свих ГП)
-за израду локацијских услова за изградњу складишног објекта грађевинског материјала са пратећим објектима, на ГП4 на катастарским парцелама 226/1, 458/1, 458/2, 459, 460/1, 462/1 и 462/2 КО Зуце, Улица конопљани бб, у Београду, под бр.В-1885/2025, од 19.12.2025.године.

Према дефинисаном **интерном статусу** приступне саобраћајнице, спровођење усвојеног хидротехничког решења кроз *Пројекат препарцелације* није у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, већ је обавеза инвеститора.
Без пројектовања и извођења водоводне мреже и у приступној саобраћајници-према Пројекту препарцелације неће бити могуће прикључење појединачних ГП/објеката ни поштовање против пожарних прописа (уз установљено право службености за низ грађевинских парцела у обухвату ПП). Начин даљег спровођења договорити са организационом јединицом Града-Секретаријатом за комуналне и стамбене послове и Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњом Београда.

За будуће садржаје на ГП3 предвидети прикључење на будућу водоводну мрежу у приступној саобраћајници.
Усаглашавање будуће пројектне документације уличне водоводне мреже са важећом планском документацијом и потребама постојећих и будућих објекта остаје обавеза инвеститора мреже.
Максимални пречник прикључка са мреже Ø150mm је Ø100mm (и водомер Ø80mm), са мреже Ø200mm је Ø150mm (и водомер Ø100mm).
Реализација прикључка биће могућа када се водоводна мрежа пројектује и изведе, а Пројекат изведеног стања уличне водоводне мреже преда ЈКП БВК.
Усаглашавање динамике пројектовања, извођења и прикључења објекта и динамике пројектовања и извођења недостајуће саобраћајне и комуналне инфраструктуре остаје обавеза инвеститора.
Пројектну документацију водовода објекта усагласити са будућом пројектном документацијом уличне мреже и стандардима и прописима наведеним у наставку услова.

ЗА 40103000 001/09

Потребан прикључак димензионисати на основу поновног хидрауличког прорачуна, што рационалније према потребама и пројектованим мерама заштите од пожара.
Прикључак од уличне цеви до водонепропусног водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера.
За различите карегорије потрошње (за санитарну воду, за пп мрежу-спољну и унутрашњу хидрантску мрежу и спринклерске инсталације; није потребно раздвајати инсталације заливног система од санитарне воде) предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере.
Заштита унутрашњих инсталација водовода од високог притиска у уличној мрежи је у надлежности инвеститора/власника. Ради заштите унутрашњих инсталација водовода објекта, пројектовати уређаје за регулацију притиска, чије је одржавање обавеза корисника.
Водомерни шахт предвидети ван објекта у припадајућој парцели, уз линију регулације са водомерима максимално 1,5m од регулационе линије, са обезбеђеним несметаним приступом за одржавање и очитавање потрошње, ван колског приступа и паркинг места. Локацију водомерног шахта усагласити са елементима регулације, свим елементима уређења-колским и пешачким приступом, манипулативним простором, местима за паркирање, степеништем, рампама, садницама, тотем... и осталим инсталацијама.
У пројекту унутрашњих инсталација водовода приказати укупно хидрауличко оптерећење, комплетне инсталације водовода и нов прикључак до уличне водоводне мреже, са детаљима укрштања будућег прикључка са свим уличним инсталацијама.
Уз пројектну документацију доставити и извод из пројекта спринклерских инсталација.
Инсталације иза главних водомера на прикључку су део унутрашњих, интерних инсталација водовода објекта и нису део одржавања ЈКП БВК.
Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

Општи стандарди и прописи ЈКП "БВК" за пројектовање инсталација водовода:

-Приликом пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих стандарда и прописа. Пречник водоводног прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна, тако да брзина воде буде у интервалу од 1,0-2,0m/s, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø25mm;
- Прикључак од уличне цеви до **водонепропусног** водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера;
- Погодним избором материјала пројектованог прикључка са пратећим арматурама и фазонским комадима, обезбедити сигурност функционисања и трајања прикључка, у складу са притиском у уличном цевоводу-за материјал прикључка усвојити ливено гвоздене, поцинковане или полиетиленске цеви;
-**Приликом пројектовања избегавати пречнике прикључка и водомера Ø125mm, Ø75mm, Ø65mm и Ø30mm, јер нису повољни са аспекта одржавања ЈКП „БВК“;**
-Кућни прикључак пројектовати и извести на слоју (min5cm) песка. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање рова предвидети шљунком. Ове радове извести у свему према упутству стручног лица ЈКП „Београдски водовод и канализација“, из Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева;
-Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објеката,обавезно пројектовати постројење за повећање притиска. Напомиње се да ЈКП „Београдски водовод и канализација“ неће дозволити прикључење објекта на водоводну мрежу без овог постројења. У зависности од услова снабдевања водом, ради заштите београдског водоводног система у случају да је улична водоводна мрежа малог пречника, испред постројења за повећање притиска, пројектовати предрезервоар;
- У случају високог притиска у уличној мрежи, ради заштите унутрашњих инсталација водовода објекта, пројектовати уређај за регулацију притиска, чије је одржавање обавеза корисника;

ЗА 40103000 001/09

- Водомер поставити у **водонепропусно** водомерно склониште у парцели, на око 1,5m од регулационе линије.У случају поклапања регулационе и грађевинске линије објекта, водомер предвидети у објекту, у засебној просторији, односно металном орману, непосредно на улазу инсталације са прикључка у објекат, уз обезбеђивање несметаног приступа за одржавање и очитавање потрошње. Деталь засебне просторије само за водомер/водомере треба да буде саставни део пројектне документације. **Водомерни силаз лоцирати ван коридора силазно-улазне рампе у гаражу или колског приступа у оквиру парцеле. По траси прикључка и на локацији водомерног шахта не може да се предвиди паркирање;**
- Димензије **водонепропусног** водомерног склоништа за најмањи водомер су 1,0m x 1,20m x 1,70m. Водомер се поставља на 0,50m (min0,30m) од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера, а одређује се према шеми у табели 1;
- У посебном случају великог пада терена, на локацију водомерног склоништа и водомера може да утиче директно на терену само одговорно лице из Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева;
- Раздвајање корисничких целина и различитих категорија потрошње се врши на прикључку, у водомерном шахту, уградњом засебних главних водомера. Обавезно извршити раздвајање ПП хидрантске од санитарне мреже са посебним главним водомерима-**Пројекат водовода, односно пречник прикључка и потребан број водомера усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.** За различите врсте потрошње (локали, пословни апартмани, атељеи, склоништа, топлотна подстаница, централна припрема топле воде, баштенска хидрантска мрежа и др.) предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно;
- Димензионисање прикључка и водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна, а према графику и табели 2 : број корисника (станара) = број станова x 3
-Хидраулички прорачун рачунати са губитком на водомеру и припадајућој арматури око 1,00 bar;
- За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера („Сл. лист града Београда”, бр.8/11), Пројектом обавезно предвидети **уградњу хоризонталних индивидуалних водомера** са даљинским очитавањем потрошње. За засебне стамбене јединице, такође може да се предвиди уградња хоризонталних индивидуалних водомера. Индивидуални водомер мора бити уграђен тако да мери укупну потрошњу хладне воде сваке физички и функционалне одвојене целине(стан, гаража, пословни простор, заједничке просторије и др.), а димензије водомера се одређују појединачно на основу хидралучког прорачуна потрошње воде и пројектне документације. Димензионисање водомера радити на основу приложене табеле 3 и приказаног графика.
- индивидуални водомер са арматуром (вентили, усмеривачи млаза и хватач нечистоћа) по правилу мора бити смештен у касети-ормарићу, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала. Минималне димензије ормара за индивидуалне водомере су дате у табели 3 и 4. Касете-ормарићи морају бити закључане са покретном горњом и предњом страном, ради одржавања и читања индивидуланог водомера. У једну касету се може поставити највише 4 водомера. Индивидуални водомер у касети не може бити постављен на висини преко 1,7m рачунајући од пода. Изузетно, уколико се водомери постављају на одвојцима за изливна места у стану, а нема могућности за смештај касета-ормарића, водомери се уграђују без касете, с тим да морају да бити постављени на приступачном месту, за очитавање и одржавање, као и заштићени од евентуалних оштећења.
-Уколико је индивидуални водомер уграђен у стану или локалу, очитавање бројила мора бити омогућено системом даљинског очитавања, који је усаглашен са системом за даљинско очитавање ЈКП "Београдски водовод и канализација" или на визуелно доступном месту заједничких просторија.
-Механизам бројчаника, уређаја за даљинско очитавање индивидуалног водомера смештају се у посебан орман, који се по правилу поставља у приземљу зграде у заједничком простору близу главног улаза. Орман за даљинско очитавање индивидуалних водомера је од метала и обавезно се закључава. За напајање уређаја за даљинско очитавање водомера мора се обезбедити резервни извор електричне енергије, који се аутоматски укључује у случају нестанка ел. енергије у објекту;
- Ако се планира даљински систем очитавања водомера инвеститор и пројекатант су обавезни да контактирају службу за очитавање водомера ради добијања посебних упутстава за израду пројекта;
-Издати услови не дају право подносиоцу захтева односно инвеститору да приступи радовима у циљу извођења прикључка на водоводну мрежу, пре подношења захтева за прикључење. Прикључак се не

ЗА 40103000 001/09

сме изводити без надзора Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева, које се одређује пошто инвеститор преда захтев за прикључак. **Уз обавезан надзор, све до тада постојеће прикључке на парцели, уколико постоје, прописно ставити ван функције и блиндирати;**

- за прикључење објекта за потребе грађења – за **привремени градилишни прикључак**, првенствено предвидети коришћење постојећег прикључка на парцели (уз добијену пријаву радова у Сектору продаје и наплате, извршити промену корисника). Уколико не постоји прикључак на парцели, усагласити динамику пројектовања инсталација водовода објекта тако да се одмах по добијању пријаве радова, преко надлежног органа преда захтев за прикључење будућег објекта, тако да се један од водомера у Сектору продаје и наплате пререгиструје, привремено, и у току грађења користи као градилишни прикључак (на Инвеститора или на извођача уз сагласност инвеститора). Ако се нису испунили услови за коначно прикључење објекта, постоји могућност предаје захтева за прикључење преко надлежног органа по добијању пријаве радова само за потребе грађења објекта, са садржајем према упутству ЈКП БВК уз услове водовода за потребе израде локацијских услова или са сајта www.bvk.rs (потребни подаци за формирање документације споја – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу) или покретање процедуре само у ЈКП БВК подношењем захтева за издавање услова;
- Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу;
-Трошкове у поступку издавања услова сноси подносилац захтева односно инвеститор по цени коју утврђује ЈКП„Београдски водовод и канализација“.

ЗА 40103000 001/09

Накнада за прикључење:

накнада за прикључак и први водомер на водоводну мрежу		шифра према важећем ценовнику ЈКП БВК	износ накнаде [динара]
∅150mm		11032	163739.74
∅100mm		11031	120669.13
∅80mm			
∅50mm			
∅40mm			
∅25mm			
накнада за додатне главне водомере			
∅50mm		11036	90779.78
∅40mm		11035	79630.93
∅25/20/15mm		11034	43140.42
накнада за један индивидуални водомер			
∅15mm			
стварно остварена површина и намена објекта БРГП [m^2]			
укупна	16128.89		
надземна	16128.89		
подземна			
стамбени део			
пословни део	16128.89	14010	749257.18
укупно:			

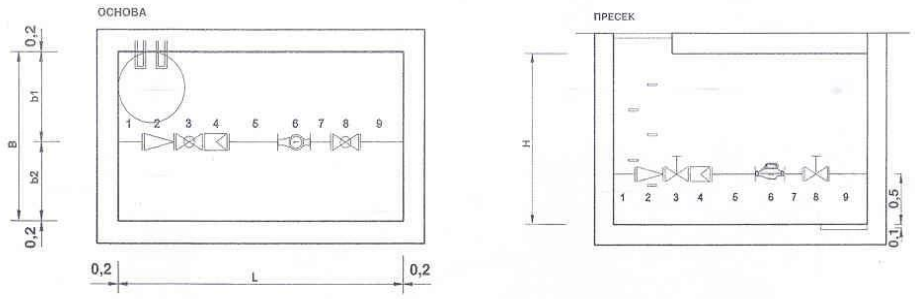
Укупан износ трошкова прикључења зависиће од броја и пречника пројектованих водоводних прикључака и броја и пречника усвојених водомера, главних и индивидуалних.
Уколико се пројектном документацијом предвиди коришћење постојећег водоводног прикључка, за податке (пречник, материјал, водомерни шахт, пратеће арматуре...) и техничку исправност постојећег прикључка приказане пројектом, гарантује инвеститор/пројектант.
Све интервенције на постојећем водоводном прикључку у циљу његовог довођења у функционално и хидраулички исправно стање или у циљу усклађивања са прописима и стандардима ЈКП БВК учествују у цени прикључења.
Цена трошкова је оквирна, сагласно обиму и нивоу података из достављеног идејног решења уз захтев, не обухвата цену пројектовања и извођења уличне водоводне мреже. Цена недостајуће спољне водоводне мреже биће саставни део уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП.
Цене су из важећег ценовника ЈКП БВК на дан издавања услова.

износи накнада у табели су на нивоу такси према спецификацији површина објекта и броју прикључака са потребним бројем водомера и не подразумева трошкове свих припремених и грађевинских радова на терену на извођењу прикључка у надлежности подносиоца захтева, а уз надзор ЈКП "БВК"(сви радови на прикључењу ће бити дефинисани пројектом, а имовинско правни основ за њихово извођење је ван надлежности ЈКП БВК). Накнада за прикључак не обухвата ископ, изградњу водомерног шахта, набавку цевног материјала, фазонских комада, арматура и водомера. Такође, не обухвата трошкове геодетског снимања изведеног прикључка, који се доставља и ЈКП БВК по његовом извођењу и преузимању на одржавање издавањем потврде да је објекат прикључен на градску мрежу водовода.
ЈКП БВК у поступку прикључења објекта у обједињеној процедури кроз ЦИС доставља предрачун/профактуру на основу поднетог захтева за прикључење (у складу са достављеним хидротехничким решењем према упутству уз услове (и са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs) – за усвојено хидротехничко решење усаглашено са пројектованим мерама заштите од пожара и исправан рад унутрашњих инсталација водовода објекта гарантује пројектант/инвеститор) и података о уплатиоцу уз захтев.

ЗА 40103000 001/09

табела 1

Шема водомерног склоништа са арматурама



Табела 1

ПРОРАЧУН ДУЖИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА L

	ОЗНАКА ВОДОМЕРА			M13	M20	M25	M30	M40	M50	M65	M80	M100	M150	M200
	ПРЕЧНИК ВОДОМЕРА	mm		13	20	25	30	40	50	65	80	100	150	200
	ПРЕЧНИК ВОДОМЕРА	''		1/2	3/4	1	1 1/4	1 1/2	2					
1	УЛАЗНА ДЕОНИЦА	mm	min	100	100	100	100	100	250	250	250	250	250	250
2	РЕДУЦИР	mm		55	55	55	55	55	300	300	310	320	400	400
3	ЗАТВАРАЧ	mm		50	59	71	78	83	245	245	275	300	345	450
4	ХВАТАЧ НЕЧИСТОЋА	mm		130	150	160	180	200	230	290	310	350	480	600
5	УЗВОДНИ УСМЕРИВАЧ	mm	6Ø	78	120	150	180	270	300	390	480	600	900	1200
	ХОЛЕНДЕР / МДК	mm		11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	140	180	180	180	220	220
	МУШТИКЛА / ЗАПТИВКА	mm		41	50	50	59	80	0	0	0	0	0	0
6	ВОДОМЕР	mm		165	190	260	260	300	270	270	300	360	300	350
	МУШТИКЛА / ЗАПТИВКА	mm		41	50	50	59	80	0	0	0	0	0	0
	ХОЛЕНДЕР / МДК	mm		11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	140	180	180	180	220	220
7	НИЗВОДНИ УСМЕРИВАЧ	mm	3Ø	39	60	75	90	120	150	200	240	300	450	600
8	ЗАТВАРАЧ	mm		50	59	71	78	83	245	245	275	300	345	450
9	ИЗЛАЗНА ДЕОНИЦА	mm	min	100	100	100	100	100	250	250	250	250	250	250
	ДУЖИНА укупна	mm		862	1016	1165	1262	1464	2520	2800	3050	3390	3760	5390
	ДУЖИНА усвојена	**m**		**1,2**	**1,2**	**1,2**	**1,3**	**1,5**	**2,6**	**2,8**	**3,1**	**3,4**	**3,8**	**5,4**

	ПРОРАЧУН ШИРИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА B													
b1	растојање ближе силазу	m		0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
b2	растојање контра силазу	m		0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
	растојање између водомера	m		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
	за 1 водомер	**m**		**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,2**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**
	за 2 водомера	m		1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	2,0	2,0	2,0	2,0		
	за 3 водомера	m		2,0	2,0	2,0	2,0	2,2	2,5	2,5	2,5	2,5		
	за 4 водомера	m		2,5	2,5	2,5	2,5	2,7	3,0	3,0	3,0	3,0		
	за 5 водомера	m		3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,5	3,5	3,5		

	ПРОРАЧУН ДУБИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА H	m		**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**1,7**	**2,0**	**2,0**	**2,0**

ЗА 40103000 001/09

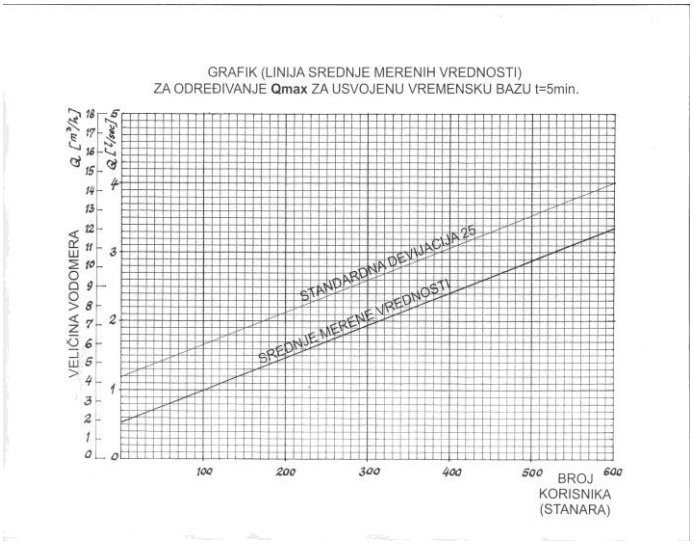
табела 2

Величина водомераy m^3/h	Пречник водомера у mm	Отпор у водомеру ујединици оптерећења у m VS	Протицај у l/sec при губитку притиска у водомеру у m VS : (Број јединица оптерећења)				
			1	2	3	4	5
3	15	0.90000	0.264 (1,1)	0.373 (2,2)	0.456 (3,3)	0.527 (4,4)	0.589 (5,6)
5	20	0.32400	0.439 (3,1)	0.621 (6,2)	0.761 (9,3)	0.878 (12,3)	0.982 (15,4)
7	25	0.16530	0.615 (6,0)	0.868 (12,1)	1.065 (18,1)	1.230 (24,2)	1.375 (30,3)
10	30	0.08100	0.878 (12,3)	1.242 (24,7)	1.521 (37,0)	1.757 (49,4)	1.964 (61,7)
20	40	0.02025	1.757 (49,4)	2.484 (98,8)	3.043 (148,1)	3.514 (197,5)	3.928 (246,9)
30	50	0.00506	3.514 (197.6)	4.968 (395.2)	6.086 (592.4)	7.028 (790.0)	7.856 (987.6)

табела 3

Prečnik vodomera (mm)	Broj vodomera u kaseti (kom)	Dimenzije kasete - ormarića (mm)		
13	1	720	400	250
	2	720	650	250
	3	720	900	250
	max 4	720	1150	250
20	1	830	400	250
	2	830	650	250
	3	830	900	250
	max 4	830	1150	250
25	1	960	450	300
	2	960	750	300
	3	960	1050	300
	max 4	960	1350	300
30	1	1030	450	300
	2	1030	750	300
	3	1030	1050	300
	max 4	1030	1350	300
40	1	1330	500	350
	2	1330	850	350
	3	1330	1300	350
	max 4	1330	1650	350

график



табела 4

Elementi armature	Dužina elemenata		Prečnik vodomera (mm)				
			13	20	25	30	40
Ulazna deonica	L (mm)		100	100	100	100	100
Reducir	L (mm)		55	55	55	55	200
Zatvarač	L (mm)		50	59	71	78	83
Uzvodni usmerivač	L (mm)	4 d	52	80	100	120	160
Holender	L (mm)		11.5	11.5	11.5	11.5	11.5
Muštikla / zaptivka	L (mm)		41	50	50	59	80
Vodomer	L (mm)		165	190	260	260	300
Muštikla / zaptivka	L (mm)		41	50	50	59	80
Holender	L (mm)		11.5	11.5	11.5	11.5	11.5
Nizvodni usmerivač	L (mm)	3 d	39	60	75	90	120
Zatvarač	L (mm)		50	59	71	78	83
Izlazna deonica	L (mm)		100	100	100	100	100
Ukupna dužina	L (mm)		**716**	**826**	**955**	**1022**	**1329**

ЗА 40103000 001/09

прилог/напомене:
- ситуације постојеће водоводне мреже, гис, Р 1 : 2000;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске и пројектне документације;
- **податке за формирање документације споја**–текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

Рок важности услова број В-40/2026 је 2 (две) године од дана издавања.

Обрадио/ла :

Биљана Живковић, хидро.тех.

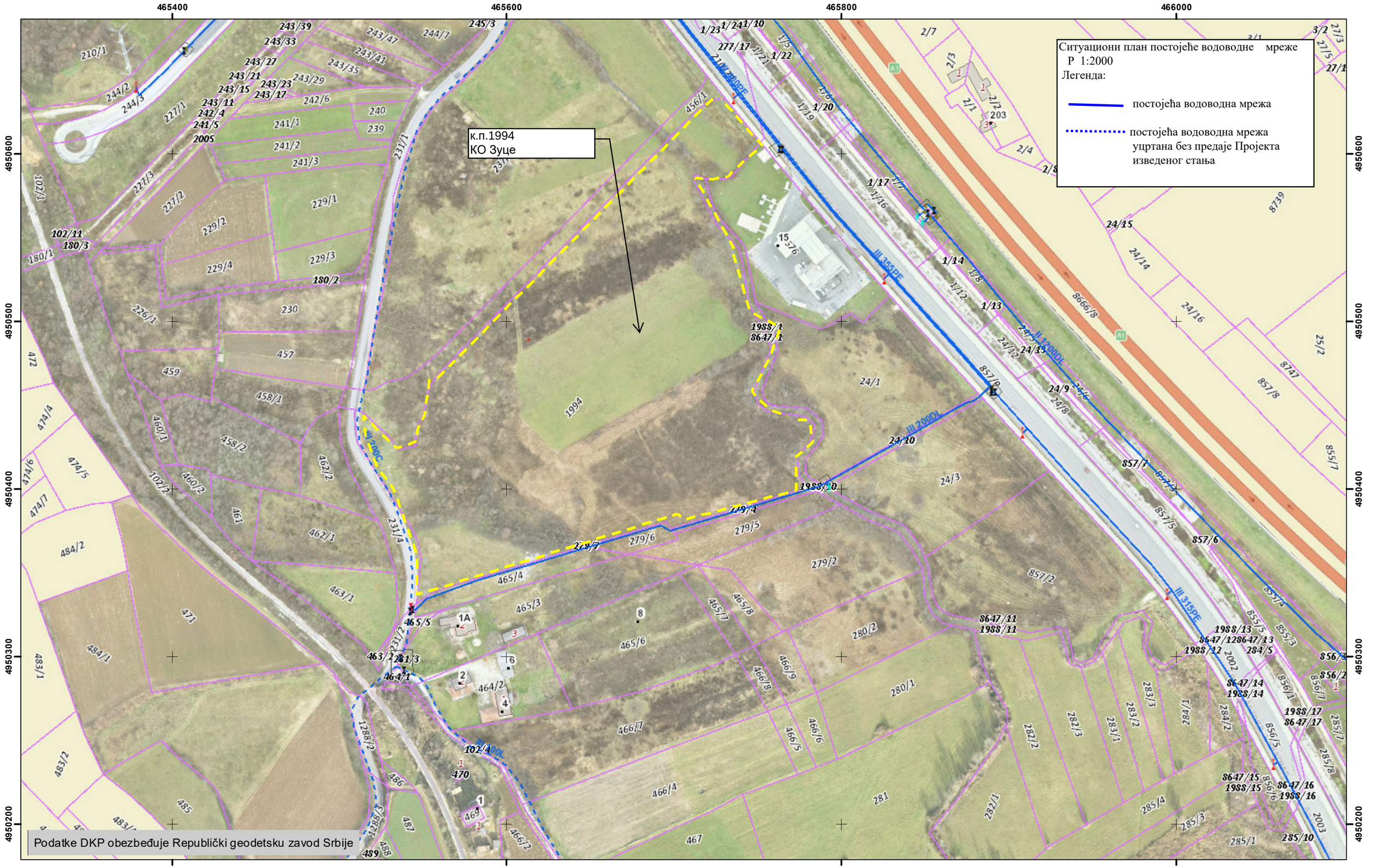
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

ЗА 40103000 001/09

Datum: 21. 1. 2026.

В-40 2026 к.п.1994 КО Зуце



ПР-ЕНГ-01.79/020
Република Србија
Градска управа града Београда
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове
Кгаљице Марије бр.1
11000 Београд

Електронски бр: ROP-BGDU-30365-LOC-2-HPAP-5/2026
81110 JC, 72/19, 81/26

29.01.2026.

Одлучујући о захтеву надлежног органа број IX-15 број 350-2485/2025, наш број 81/26 од 15.01.2026. поднетог у име Странке: "NC PROPERTIES" D.O.O., Крунска 73, Београд, за издавање Услова за пројектовање и прикључење, на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 8б Закона о планирању и изградњи („Сл.глас.РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) издају се:

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

за изградњу робне куће "HORNBACH" на к.п. 1994 КО Зуце у Београду.

Овим условима оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење А0-IDR-0401/25, Београд од децембра 2025. године, копије плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови:

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак:

Напон на који се прикључује објекат: 10 kV
Максимална снага: 857 kW
Фактор снаге: изнад 0,95

2. Технички опис прикључка:

2.1. **Начин прикључења:**

У оквиру робне куће HORNBACH, потребна је изградња два разводна постројења која ће се налазити у оквиру предметног објекта у власништву ЕДС - прикључно разводно постројење (ПРП), а друго у власништву Странке – разводно постројење корисника (РПК).

Изградња РПК-а, вода између РПК-а и ПРП-а као и комплетно грађевинско опремање ПРП-а и РПК-а је обавеза Странке.

2.2. **Место прикључења објекта:** увод кабла у 10 kV изводну ћелију будућег ПРП-а 10 kV.

2.2.1. **Опис прикључка до мерног места:**

За прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) потребно је изградити прикључак:

- Прикључне 10 kV водове, типа и пресека 3×XHE 49-A 1×150/25 mm^2, од ТС 110/10 kV „Калуђерица“ (033), 2x31,5 MVA, из изводних ћелија 2 и 33, до будућег ПРП-а.
- За почетне деонице 10 kV водова од изворишних ТС 110/10 kV до границе термичког растерећења користити кабловске водове типа и пресека XHE 49-A 3x(1x240) mm^2.
- Дуж целе трасе планираних 10 kV водова, за потребе ЕДС-а (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), предвидети у рову уз 10 kV водове две полиетиленске цеви пречника Ø 40 mm, као и ревизионе шахтове, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова по принципу удувавања (micro кабл).
- Будући ПРП прикључити на принципу „улаз – излаз“ на планиране 10 kV водове.
- Користити 10 kV водове типа и пресека 3xXHE 49-A 3x150/25 mm^2.
- ПРП у власништву ЕДС се састоји од следећих ћелија, у конфигурацији:
  - кућни трансформатор (1 ћелија) ,
  - доводно - одводна (2 ћелије),
  - спојна (1 ћелија),
  - мерна (1 ћелија),
  - кабловска (1 ћелија).

Уградити кућни трофазни трансформатор 10/0,42 kV за сопствено напајање ПРП, најмање снаге 4 kVA спреге Yzn5, преко кога ће се напати наизменичан део сопствене потрошње. Кућни трансформатор сместити у ћелији

кућног трансформатора или на погодном месту у оквиру погонске просторије.
- Разводна постројења корисника (РПК) се састоје од следећих ћелија:
  - кабловска (1 ћелија),
  - трансформаторска (1 ћелије)

У РПК поставити трансформаторе снаге не мање од 1000 kVA.

Опис елемената разводног постројења ПРП-а:

Код избора средњенапонског постројења, димензије ћелија су дефинисане у каталогу произвођача и као такве морају бити типске, испитане и поседовати сертификате и атесте (краткоспојна чврстоћа: Idyn≥ 36 kA; Itherm≥ 15kA; подносива снага кратког споја ≥ 250 kVA).

Доводно-одводна / водна ћелија: кабловска ћелија са троположајним склопка-растављачем са моторним погоном и уземљивачем прилагођена за даљински надзор и управљање.

Ћелија кућног трансформатора: ћелија опремљена са ВН осигурачима и кућним трансформатором (двополни енергетски трансформатор мале снаге; називне снаге од најмање 4 kVA).

Спојна ћелија: ћелија са троположајним склопка-растављачем са моторним погоном и уземљивачем прилагођена за даљински надзор и управљање.

Мерна ћелија: са три струјна мерна трансформаторима (СМТ) преносног односа 75/5/5 А/А/А и са три једнополна напонска мерна трансформатора (НМТ) 10000/√3 / 100/√3 V/V, за потребе мерења преузете електричне енергије.

Кабловска ћелија (ка кориснику) са троположајним склопка-растављачем са моторним погоном и уземљивачем прилагођена за даљински надзор и управљање.

Унутар ПРП предвидети уградњу назидног ормана сопствене потрошње. Из развода наизменичног напона ормана сопствене потрошње предвидети напајање свих система опште потрошње и осветљења ПРП, који ће се мерити преко обрачунског мерења сопствене потрошње уградњом директног монофазног бројила.

2.3. **Опис мерног места:** мерно разводни ормани у свему према Интерним стандардима "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд С.Б1.1.330/00 и С.Б1.1.350/00.

Мерење утрошене електричне енергије:

Распоред мерних и заштитних уређаја:

Објекат	ком	Pi (kW)	Pj (kW)	преносни однос СМТ (А/А)
Робна кућа "HORNBACH" (МГ 10 kV)	1	1428	857	75/5

Мерење утрошка електричне енергије вршиће се на страни напона 10 kV, преко тросистемске мерне групе оверене у години у којој се ставља под напон, уз уградњу струјних мерних трансформатора за унутрашњу монтажу преносног односа 75/5 А/А са језгром за мерење класе тачности 0,2s и напонских мерних трансформатора за унутрашњу монтажу 10/√3 /0,1/√3 kV/kV са језгром за мерење класе тачности 0,2s.

Напајање сопствене потрошње:

Предвидети трофазним кабловима везу између НН стране кућног трансформатора са орманом обрачунског мерења сопствене потрошње преко одговарајуће главне склопке, са сигнализацијом испада.

У оквиру ПРП 10 kV реализовати посебан орман обрачунског мерења сопствене потрошње у који треба сместити директну мерну групу, који се напаја са НН прикључног поља кућног трансформатора мале снаге.

Унутар погонске просторије предвидети уградњу назидног ормана сопствене потрошње. Из развода наизменичног напона ормана сопствене потрошње предвидети напајање система беспрекидног напајања даљинске станице, ТК опреме, активне мрежне опреме, инсталација опште потрошње и осветљења ПРП.

Напајање 230 V, 50 Hz за потребе беспрекидног напајања даљинске станице у НН ормарићу СН постројења или ормана управљања, обезбедити преко посебног монофазног извода наизменичног дела сопствене потрошње, штићеног аутоматским осигурачем од 6 А са сигнализацијом испада. Сви уграђени аутоматски осигурачи уграђени у наизмнеични део сопствене потрошње треба да имају даљинску сигнализацију испада.

Мерни уређај мора бити фабрички произведен за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећа верзија, и у складу са Правилима о изменама и допунама Правила о раду дистрибутивног система „Електродистрибуције Србије“ доо Београд број 2561200.-08.01.-75076/2-25 од 21.02.2025. године.

2.4. **Додатни услови за изградњу прикључка:**

2.4.1 **Пројектна документација**

1) Уколико је предвиђено да се ПРП-а гради у објекту морају бити задовољени следећи услови:
- ПРП се мора налазити унутар (подземне) грађевинске линије;
- Пројектом решити вентилацију ПРП-а тако да се загрејани ваздух из простора ПРП-а избацује непосредно напоље;
- Пројектом грађевинског дела решити топлотну, звучну и хидроизолацију просторије ПРП-а у објекту;

2) Пројектна документација мора да садржи мишљење "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд на:
- Локацију ПРП-а (приложити 2 ситуације са котама околног терена и уцртаним приступним путем најмање ширине 3 m, са падом мањим од 15% као и 2 скице попречног пресека ТС, скице доставити и у .dwg формату);
- Трасе водова 10 kV (приложити 3 ситуације са уцртаним типом и пресеком водова);
- Грађевински пројекат погонске просторије у којој се налази будућа трансформаторска станица.

3) Уколико је предвиђено да се ПРП- гради у објекту или као слободностојећи објекат морају бити задовољени и следећи услови:
- Пројектом предвидети кабловску канализацију пречника Ø100 mm, за излазак каблова 10 kV од ПРП-а до јавне површине.
- Уколико постоји промена правца или нивоа кабловске канализације (нпр. рампа), на тим местима је потребно изградити кабловска окна. Кабловско окно се гради и на равим деоницама кабловске канализације дужим од 40 m и на местима гранања кабловске канализације. Кабловско окно треба да је унутрашњих димензија 2x2 m и висине од 2 m до највише 4 m, са поклопцем за тежак саобраћај (Ø0,65m или 0,65m x 0,65m).
- Наведена кабловска канализација треба да омогући накнадно полагање и одржавање каблова без раскопавања.
Такође, приступни пут треба да омогући лак прилаз за камионе (дизалице) ради монтаже и замене опреме и грађевинског дела тренсформаторске станице, при чему висина свих претходних пролаза (капија, улаза) не сме бити мања од 2,5 m.
- Трасе кабловске канализације и шахтова ускладити са осталим инсталацијама у комплексу.

4) На пројекат електроенергетских објеката је неопходно прибавити позитивно мишљење "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд.

2.4.2. **Даљински надзор и управљање:**

Сагласно са усвојеном концепцијом управљања СН електродистрибутивном мрежом на конзумном подручју града Београда потребно је у оквиру планиране изградње трафостаница инсталирати одговарајући систем за надзор и управљање и телекомуникациону опрему у сопственом орману. Интеграцијом предметног система за надзор и управљање у оквиру планираног ПРП-а у Систем за даљински надзор и управљање средњенапонском електродистрибутивном мрежом (СНДМ) на конзумном подручју града Београда, омогућио би се потпун даљински надзор и управљање, као и координација у раду локалне аутоматике од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, која ће циљно бити активирана у оквиру ПРП-а.

Систем је са функцијама локалне аутоматике и одговарајућом телекомуникационом опремом, уз комплетно опремање СН блока опремом за аутоматизацију (моторни погони на водним пољима, индикатори присуства напона на водним пољима, аквизицијски мерни модули са обухватним струјним трансформаторима, сигнални контакти за сигнализацију положаја на свим пољима, сигнални контакти за индикацију деловања заштите на трафо пољу, итд).

У оквиру предметног ПРП-а предвидети увођење техничког решења за даљински надзор и управљање путем савремене даљинске станице. Предвидети одговарајући надзидни орман управљања (UT) за смештај даљинске станице и телекомуникационе опреме. Даљинска станица треба да омогући пренос сигнализација и мерења до надређеног центра Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд и извршава команде од надређеног центра. У оквиру даљинске станице требају да буду интегрисане и функције локалне аутоматике: функција аутоматског пребацивања правца напајања и функција секционалисања деонице у квару. Даљинска станица треба да има уграђен СНО. За потребе повезивања даљинске станице са 10 kV расклопним блоком, положити одговарајући командно-сигнални кабл, довољне дужине, преко кога се обезбеђују директан пренос електричних команди, сигнализација положаја расклопне опреме, индикација деловања заштите и аналогних мерења струје на 10 kV водним ћелијама.

Сваки ПРП мора имати примарни и резервни преносни пут до надлежног центра управљања Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд. ПРП и ТС 110/10 kV „Калуђерица“ (033)" треба да буду везане оптичким каблом. Овим ће се остварити редундантно повезивање ПРП-а. Од ТС 110/10 kV „Калуђерица“ (033)“ постоји систем преноса до надређеног центра управљања Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд. Дуж целе трасе кабловских водова 10kV, за потребе Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), предвидети у рову уз електроенергетске кабловске водове 10 kV две полиетиленске цеви пречника Ø40 mm, одговарајуће дужине, као и ревизионе шахтове, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова. Пречник оптичких влакана треба да буде 9/125 μm, влакана треба да их има минимално 96 (72 po ITU-T preporuci G.652 i 24 po ITU-T preporuci G.655).

Инсталирати систем беспрекидног напајања који у случају нестанка напона омогућава минимум 10 манипулација расклопном опремом даљинским путем.

2.4.3. **Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:**
У погонској просторији извести унутрашње уземљење и спровести мере изједначавања потенцијала у свему према Техничкој препоруци број 5 (ТП 5): Примена темељних уземљивача и мера изједначења потенцијала у објектима и трансформаторским станицама и Техничкој препоруци број 7 (ТП 7): Извођење уземљења у дистрибутивним трансформаторским станицама 35/10 kV, 35/20 kV, 10/0.4 kV, 20/0.4 kV и 35/0.4 kV.

Планирани ПРП ће радити у средњенапонској мрежи чија је неутрална тачка уземљена преко нискоомске импедансе, са ограничењем струје земљоспоја на 300А.

2.5. **Врста прикључка: индивидуални**

2.6. **Карактер прикључења: трајни**

3. Место испоруке електричне енергије: сабирнице између мерне и водне ћелије.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

4.1. Снага кратког споја износи Sк"=250 MVA, рачуната на 10 kV сабирницама у ПРП-у из тачке 2.2.1.

4.2. Електродистрибутивна мрежа 10 kV напонског нивоа испоручиоца на коју се прикључује ПРП из тачке 2.2.1. има струју земљоспоја ограничену на 300 А. За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s.

4.3. Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистирибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

4.4. Сва опрема која се уграђује у електроенергетске објекте који су условљени тачком 2, овог решења мора да буде у складу са Интерним стандардима "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд и Техничким препорукама ЕД Србије и одобрена од стране одговарајуће Стручне групе "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд.

5. Уговорне обавезе и трошкови

Међусобни односи Инвеститора и "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд су дефинисани посебним Уговором (Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ), који ће бити закључен у складу са одредбом члана 135. Закона о планирању и изградњи у ком су дефинисани и трошкови прикључења на ДСЕЕ.

Обрачун накнаде за прикључење врши се у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл.гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењени трошкови прикључења у овом тренутку поступка **нису дефинисани**.

Након прибављања сагласности на локацију будућег ПРП-а (тачка 2.4.5. ових услова), потребно је да се Странка обрати "Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд ради склапања Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, који ће бити закључен у складу са одредбом члана 135. Закона о планирању и изградњи и у ком ће бити дефинисани и трошкови прикључења.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 180 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.
По захтеву надлежног органа "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.
Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Инвеститор је дужан да се, након испуњења додатних услова, а пре подношења захтева за прибављање грађевинске дозволе / решења о одобрењу за извођење радова, директно обрати "Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд захтевом за склапање Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ у коме ће бити дефинисана накнада за прикључење на ДСЕЕ.
Након добијања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев пријаву радова и добијања пријаве радова.
Странка има право да по овлашћењу "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након добијања грађевинске дозволе, директно обратити "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Баново брдо ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.
У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса Уговора.
Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.
Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):
- Употребна дозвола за објекат који се прикључује;
- Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација од изабраног снабдевача о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом;
- Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност.

9. Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката угрожених у току радова на изградњи предметног објекта:

Достављамо вам у електронској форми уцртане постојеће подземне електроенергетске водове, с тим што постоји могућност да се у граници плана, налазе и водови за које ми немамо податке, као и да се у међувремену од издавања ових Услова до почетка извођења радова поставе нови подземни водови, те је потребна крајња опрезност приликом извођења радова.

9.1. Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката

9.1.1. Водови 10 и 0,4 kV

- Надземну електродистрибутивну мрежу напона 10 и 0,4 kV угрожену у току радова на изградњи предметних објеката изместити на безбедно место, а по потреби каблирати.
- Уколико се нове трасе водова нађу испод коловоза, водове 10 и 0,4 kV заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника ∅ 100.
- Предвидети 100% резерве за кабловске водове 10 kV, и 50% резерве за кабловске водове 0,4 kV, у броју отвора кабловске канализације.
- За каблирање и измештање:
  подземних водова 10 kV користити водове типа и пресека XHE 49-A 3×(1×150/25mm^2).
  подземних водова 0,4 kV водове користити водове типа и пресека XP00-A 3×150+70mm^2.
- За измештање надземних водова 10 kV и 0,4 kV користити постојеће пресеке.
- У случају да није могуће користити постојеће пресеке, користити водове типа и пресека XHE 48/O-A 3×(1×70)+50mm^2, 10kV, X00/O-A 3×70+54,6mm^2, 0,4 kV.

9.2. Општи услови за измештање и заштиту постојећих електроенергетских објеката:

- Приликом извођења радова, задржати све постојеће галванске везе, осим за објекте који се руше ради изградње планираних објеката.
- При измештању водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у траси електроенергетских водова.
- Приликом измештања надземног вода потребно је обезбедити сигурносну висину и минимално сигурносно растојање измештеног надземног вода од планираног објекта, као и од постојећих објеката.
- При извођењу радова заштити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећења изолације и оловног плашта.
- У траси електроенергетских водова не сме да се налази никакав објекат који би угрожавао или онемогућавао приступ водовима у случају квара.
- Пре почетка пројектовања подносилац захтева је дужан да прибави сагласност на трасу водова 10 и 0,4 kV (приложити 3 ситуације) од Службе Техничке документације "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд, Г. Јевремова 26-28/IV.
- По завршетку пројектовања, доставити пројекат на ревизију Одељењу за преглед пројеката и послове Стручног савета овог Привредног друштва, Господар Јевремова 26-28/II.
- Пре извођења радова обратити се Служби Техничке документације "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд за снимање траса положених кабловских водова пре затрпавања (везе кабловских водова, тип и пресек, одмерања од објеката дуж трасе, врста и дужина прелаза, спојнице при уклапању, тачна позиција КПК).
- Све радове извести у складу са важећим техничким прописима и препорукама, као и Интерним стандардима "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд.
- Пре почетка извођења радова подносилац захтева је дужан да се обрати ради надзора над извођењем радова:

Служби за одржавање ЕЕО СН и НН “Електродистрибуције Србије” д.о.о. Београд ул. Милана Топлице бб.

- Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката инвеститор је у обавезни да се у писаној форми обрати Служби за одржавање ЕЕО СН и НН “Електродистрибуције Србије” д.о.о. Београд, Огранак Ваново брдо, ул. Милана Топлице бб – за објекте 10 и 0,4 kV, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.
- Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за одржавање ЕЕО СН и НН.
- Све трошкове настале при извођењу наведених радова на измештању и заштити постојећих и планираних електроенергетских објеката због изградње вода сносиће инвеститор. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 – др. закон, 62/2023 і 94/2024), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

10. Ови Услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

11. Ови Услови обавезују "Електродистрибуцију Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Баново Брдо само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

„Електродистрибуција Србије“ д.о.о.
Огранак Баново брдо
Директор Огранка

_____

Зоран Тимотијевић, дипл.менаџер

Мије Ковачевића 4
11050 БЕОГРАД
Србија

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

Република Србија
Градска управа града Београда
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове
Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове
у поступку обједињене процедуре
11000 Београд
ул. Краљице Марије бр.1

наш знак: *531*
ваш знак: ROP-BGDU-30365-LOC-2-HPAP-7/2026
датум: 19.01.2026.год.

ПРЕДМЕТ: Услови за пројектовање и прикључење

Поводом захтева број ROP-BGDU-30365-LOC-2-HPAP-7/2026 од 15.01.2026.године, којим вам се Инвеститор **„NC Properties“ д.о.о.** из Београда, ул. Крунска бр.73, обратио за издавање локацијских услова за изградњу трговинског објекта, робне куће „HORNCBAH“ са пратећим објектима, на КП 1994 КО Зуце, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави **металне контејнере** запремине 1,1m³ и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m, у броју се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800m² корисне површине објекта. Према табеларним подацима ради се о **20** потребних контејнера поменутих карактеристика.

У складу са *Одлуком о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда бр. 71/2019, 78/2019 и 26/2021), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, ***у оквиру граница комплекса*** и у близини објекта којем припадају, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима, до којих је потребно обезбедити несметан прилаз за ком. возила и раднике овог Предузећа. Ручно гурање судова ком. радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи 15m од места за њихово постављање до ком. возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

У циљу ефикасније организације простора, уместо великог броја наведених судова, могућа је набавка **једног прес контејнера** запремине 5m³, габ. димензија: 3,78x1,90x1,65m, са снагом пресе 1:5 (замењује до 25 контејнера запремине 1,1m³). Прес контејнер мора бити прикључен на ел. напон и обележен ознаком припадности предметном објекту, набавља га инвеститор и сервисира по потреби.

Возило за одвожење прес контејнера има димензије 2,5x7,3x4,2m, носивост 11 тона (када је празно) и 22 тоне (када је пуно) и полупречник окретања 11,0m. Неопходно му је обезбедити слободан манипулативни простор за окретање и неометани приступ прес контејнеру са задње стране возила, при чему је дозвољено максимално праволинијско кретање уназад до 30m. За качење дизалице, неопходно је оставити слободан простор од најмање 0,5m са бочних страна.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остале врсте отпада, које не припадају поменутој групацији, сакупљају у специјалне судове, који ће бити пражњени према потребама и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Локацију-е са уцртаним изабраним типом судова приказати у пројектној документацији и Ситуационом плану, а, при техничком пријему, представник ЈКП „Градска чистоћа“ треба да изврши контролу изведеног стања на терену, набавке и постављања контејнера према издатим условима и изабраном решењу, ради укључивања објекта у *оперативни план* за одношење смећа и *систем наплате* услуга.

Обрадила:
Вера Јанков

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 18194/2-2026
ДАТУМ: 29.01.2026.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
Београд, Новопазарска 37-39

РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ГРАД БЕОГРАД - ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове
у поступку обједињене процедуре

Београд, Краљице Марије 1

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу пословног објекта- робна кућа „HORNBACH“ са пратећим објектима на кп.1994 КО Зуце

ВЕЗА бр. ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025

У вези Вашег захтева за издавање услова за потребе локацијских услова за изградњу пословног објекта- робна кућа „HORNBACH“ са пратећим објектима на кп.1994 КО Зуце, достављамо Вам услове из домена надлежности “Телеком Србија”.

Инвеститор је предузеће „NC Properties“ доо из Београда.

❖ **Постојеће стање тк објеката**

На ситуацији у прилогу су оријентационо уцртани постојећи каблови у надлежности Телеком Србија: оптички каблови положени у ТК канализацију дуж улице Астрид Линдгрен, оптички приводни каблови за АТЦ Зуце.

❖ **Технички услови:**

Прикључење на ТК мрежу

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

Изградити приводну тк канализацију ПВЦ Ø110mm унутар предметне парцеле са потребним бројем кабловских окана, димензија окна 135x60x120cm. Планирати повезивање планиране приводне ТК канализације за робну кућу „HORNBACH“ на планирану ТК канализацију дуж будуће интерне саобраћајнице ПС1 (планирано другим пројектом) која ће се даље повезати на постојеће окно МО1 у улици Астрид Линдгрен- где ће бити место прикључка на постојећу електронску комуникациону мрежу (ЕКМ) Телеком Србија. При изградњи приводне ТК канализације водити рачуна о углу савијања ПВЦ цеви, полупречник кривине треба да износи r>5м ради несметаности полагања кабла кроз приводну цев. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

Траса условљене тк канализације није прецизно одређена, исту дефинисати у односу на положај других подземних инсталација и у договору са надзорним органом „Телекома Србија“.

Од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат обезбедити пролаз каблова техничким каналом или кабловским регалом до места на коме се налази просторија за смештај тк опреме (место главне тк концентрације у објекту, односно место за монтажу опреме Телекома).

Унутрашње инсталације:

Стратешко опредељење Телекома Србија је да се за пословне објекте планира FTTB/ FTTH (Fiber to the Building/ Fiber to the Home) решење полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њему. Изградња унутрашњих тк инсталација у објекту је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничким просторијама не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

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

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се Уговором између заинтресованих страна не утврди другачије. Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу тк мрежу врши искључиво "Телеком Србија".

- **Општи услови**

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих и планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод постојећих тк каблова, и планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.

Инвеститор-извођач радова је у обавези, да се најмање 15 дана пре почетка радова писаним путем обрати на адресу: Телеком Србија, Новопазарска 37-39, 11000 Београд, e-mail: najava.radova@telekom.rs, телефон 011/2431-220, и затражи одређивање стручног лица које ће извршити проверу да ли је на предметном подручју дошло до промене у смислу изградње ТК објеката од стране Телеком Србија и констатовати да ли се радови изводе према издатим условима и важећим техничким прописима.

Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

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

Инвеститор је у обавези да по завршетку радова изврши пренос основних средстава у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., како би у складу са законом могло да се изврши прикључење објекта на јавну тк мрежу и спроведе даље редовно и инвестиционо одржавање.

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

Дати услови се односе само на израду тк инсталације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телеком Србија потребно је да инвеститор поднесе захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне тк канализације, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, инвеститор је у обавези да настале промене пријави и затражи измену услова.

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

С поштовањем,

Руководилац одељења за
оперативну подршку Београд

Прилог: ситуација

Горан Матић, дипл. мен.

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

Број: 49/005

Датум: 23.01.2026.

Р е п у б л и к а С р б и ј а
ГРАД БЕОГРАД – ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за издавање локацијских услова и
грађевинске послове у поступку обједињене процедуре
ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025
Београд, ул. Краљице Марије бр.1

Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу трговинског објекта, на катастарској парцели број 1994 КО Зуце у Београду

На КП 1994, КО Зуце, планирана је изградња Робне куће 'Hornbach' са пратећим објектима. Објекти комплекса су лоцирани у Бубањ Потоку, на парцели у оквиру Зоне П (привредно-комерцијална зона) Плана детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд- Ниш, јужно од бивше наплатне рампе Бубањ поток, градске општине Вождовац и Гроцка („Службени лист града Београда“ бр. 75/2013). Парцела је омеђена са северозападне стране интерном новопланираном саобраћајницом ПС1 (КП 456/1, КО Зуце).

Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности површина предметних катастарских парцела је 39.950m².

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	**ukupna površina parcele/parcela**	**39 950,00 m²**
	ukupna BRGP:	**16 302,10 m²**
	Objekat robna kuća:	16 128,89 m²
	Sprinkler i hidranski rezervoar:	107,51 m²
	Sprinkler hid. pumpna stanica:	65,70 m²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	**16 367,18 m²**
	Objekat robna kuća:	16 128,89 m²
	Sprinkler i hidranski rezervoar:	107,51 m²
	Sprinkleri hid. pumpna stanica:	65,70 m²
	Podzemni rezervoar za irigaciju:	65,08 m²
	ukupna NETO površina:	**15 950,84 m²**
	Objekat robna kuća:	15 750,84 m²
	Sprinkler i hidranski rezervoar:	61,00 m²
	Sprinkler hid. pumpna stanica:	55,08 m²
	Podzemni rezervoar za irigaciju:	64,00 m²
	BRUTO površina prizemlja:	**15 479,71 m²**
	Objekat robna kuća:	15 306,50 m²
	Sprinkler i hidranski rezervoar:	107,51 m²
	Sprinkler hid. pumpna stanica:	65,70 m²
	površina zemljišta pod objektima (horizontalna projekcija objekata)/indeks nadzemne zauzetosti:	**16 213,36 m² (40,58%) < 50%**
	Objekat robna kuća:	16 040,15 m²
	Sprinkler rezervoar:	107,51 m²
	Sprinkler pumpna stanica:	65,70 m²
	indeks podzemne zauzetosti:	**65,08 m² (0,16%) < 70%**
	Podzemni rezervoar za irigaciju:	65,08 m²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Objekat robna kuća: P+0 Sprinkler i hidranski rezervoar: P+0 Sprinkler i hid. pumpna stanica: P+0 Podzemni rezervoar za irigaciju: Po

	Maksimalna visina objekata je 16,00m	Objekat robna kuća: Venac 01 (visina objekta): +12,50m/ 126.90 mnv Venac 02: +10,85m/ 123,25 mnv Sprinkler rezervoar: +14,35m/ 128,75 mnv Sprinkler pumpna stanica: +4,23m/ 118.63 mnv
Pod uredjenim nezastrim zelenim površinama: Za specifične sadržaje koji zahtevaju velike parking prostore i veliku zauzetost parcele:	Minimalno 15% i ozelenjen parking	Ostvareno zelenilo 6023,42m2 (15,08%) i ostvaren ozelenjen parking
Podzemni indeks zauzetosti: .	Maksimalno 70%	Podzemna zauzetost: 65,08 m^2(0,16%) (65,08/39 950,00=0,0016)
Visina raklamnog stuba/tornja je:	Za komplekse veće od 3 ha-maksimalno 45m	Totem: 30,00m / 143.50 mnv
Ogradjivanje:	Dozvoljeno je ogradjivanje gradjevinske parcele transparentnom ogradom visine od 2.0m, osim prema ulici gde je maksimalna dozvoljena visina 1.50m. Ogradu postaviti na regulacionoj liniji.	Planirano je delimično ograđivanje ekonomskog dvorišta robne kuće
Zelene površine:	Zelene površine ostvariti uz objekte i interne saobraćajnice u vidu segmentisanihh površina. Parking prostore ozeleniti drvorednim sadnicama srednjih i visokih lišćara na medjusobnom razmaku od 6 do 10m u zavisnosti od izbora vrste.	Prlanirane su zelene površine uz objekat i interne saobraćajnice, i ozelenjeni parking sa drvorednim sadnicama.
Parkiranje vozila:	Dozvoljeno po PDRu: Za trgovinu: > 1 PM na 66m^2 BRGP >(16 128.89/66= 244,38)	410 PM
predračunska vrednost objekta:	1 922 232 985,88 DIN.	

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СПОЉНО УРЕЂЕЊЕ

Према достављеним подацима, у оквиру спољашњег уређења, на парцели су предвиђене зелене површине, асфалтиране саобраћајнице, пешачке стазе и паркинг простор.

С обзиром да је део новопројектоване нивелације терена на вишем нивоу од постојећег природног терена, партерно нивелационо уређење је прилагођено новопланираној интерној саобраћајници са северозападне стране парцеле и суседним

парцелама са југо-источне и источне стране, што је решено системом потпорних зидова и шкарпи у оквиру ободног зеленог појаса. Сви потпорни зидови ће бити опремљени одговарајућим дренажним системом за прикупљање и усмеравање атмосферских вода.

Сви паркинзи су озелењени травнатим површинама и дрворедима - средњим растињем.

Пешачке површине око главног објекта робне куће су планиране четканим бетоном.

У североисточном делу парцеле предвиђен је рекламни тотем висине 29,10m у односу на нулту коту објекта, у оквиру зеленог појаса.

Постојеће стање:

Увидом у расположиве податке (ГИС зелених површина Београда), на предметној локацији и контактној зони нису евидентирани постојећи капацитети зелених површина обухваћених Годишњим програмом редовног одржавања ЈКП „Зеленило-Београд).

Према јавно доступним подацима у регулацији Улице Астрид Линдгрен присутно је плански формирано припадајуће зеленило које чине квалитетни жбунасти континуирани засади између коловоза и тротоара.

Предметна парцела и парцеле у контактној зони су неизграђене и обрасле аутохтоном вегетацијом различите спратности. Дуж постојећег водотока присутна је дрвенаста вегетација.



Услови:

- Техничку документацију радити на ажурираној катастарско-топографској подлози са снимљеном вегетацијом у граници интервенције и појасу минималне ширине 5m у контактној зони.
- Пројекат спољног уређења и озелењавања слободних површина (Свеска 9), треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре или хортикултуре.
- Процентуално учешће зелених површина у директном контакту са тлом предвиђено планским основом (минимално 15% у односу на укупну површину парцеле), максимално прилагодити расположивим просторним могућностима. Квалитетом садног материјала и обликовањем новопројектованих засада компензовати губитке порозних површина и зеленила условљене врстом пословања, која захтева значајно учешће површина под засторима, намењених стационирању возила и интерним комуникацијама.
- Пратеће комуналне и инфраструктурне елементе позиционирати у оквиру слободних површина, а зелене површине адекватно заштитити од негативних утицаја истих.
- Озелењавање и опремање припадајућих отворених простора третирати као саставни део функције и ликовности објекта. Приоритет у пејзажно-архитектонском смислу представља очување постојеће квалитетне вегетације (на основу детаљне валоризације постојеће вегетације на парцели), као и обезбеђење услова за допунску садњу.
- Пејзажним обликовањем оформити функционалну целину новопројектованих засада са постојећом вегетацијом која се налази ван грађевинске линије у циљу побољшања микроклиматских услова на локацији, повезивања са околним пределом и унапређења амбијенталних вредности простора. У том контексту формирати вишеспратне засаде дрвећа и жбуња, уз учешће зимзелених врста, како би се обезбедила функционалност и декоративност предметних површина током читаве године.
- Просторну организацију и опремање слободних и зелених површина прилагодити основној намени, организацији и безбедности унутрашњег саобраћаја, расположивим просторним могућностима, експозицији и окружењу. У

оквиру парцеле обезбедити и опремити простор за краћи одмор запослених на отвореном.

- Паркинг просторе засенити дрворедним стаблима (1 стабло на свака 3 паркинг места). Уколико није могућа садња на зеленим површинама без присуства подземних инсталација на удаљености од минимум 1,5 m у односу на осу дрвореда, предвидети „касетну садњу“ у склопу застора. Запремина „касета“ треба да обезбеди услове за несметан раст и развој корена, повољан водно-ваздушни режим и заштиту подземних инсталација од прорастања корена. Минимална ширина отвора за садњу износи 1,2m*1,2m. Обезбедити хоризонталну и вертикалну заштиту садних места и замену садница у дрвореду. Дрворед формирати у складу са експозицијом и начином паркирања. Озелењени паркинзи нису обухваћени минималним процентуалним учешћем зелених површина на парцели.
- Предност дати порозним застorима где год није условљена примена непорозних. Нивелацијом терена омогућити несметано отицање површинских вода у кишну канализацију (односно зелене површине тамо где се не очекује негативни утицај на услове у земљишту) и ефикасно одржавање хигијене застора.
- Дати табеларни и графички приказ са пратећом легендом остварених капацитета зелених површина на нивоу парцеле (у директном контакту са тлом и површинама прредвиђеним за паркирање).
- Присуство подземних инсталација у склопу површина намењених озелењавању искључити или свести на нужни минимум, како би се избегли потенцијални конфликти у погледу садње и одржавања и максимално искористило земљиште у директном контакту са тлом, чије је смањење условљено специфичношћу врсте пословања.
- Површински хумусни слој земљишта уклонити и депоновати на прописан начин, како би се користио за санацију и озелењавање терена по завршетку радова. Уколико није педолошки вредан, материјал уклонити на одговарајућу депонију или локацију коју одреди надлежна комунална служба.
- У погледу опстанка и развоја новопројектованог зеленила потребно је обезбедити одговарајуће количине воде на сваком садном месту и травним површинама у складу са биолошким потребама садног материјала и начином одржавања. У циљу одржавања зеленила и уштеде воде пројектом размотрити и могућност прикупљања условно чисте воде (кишнице) са кровних површина

објеката и слободних површина/пешачких комуникација и формирања мањих акумулационих базена.

- Дендролошки план урадити на овереном Синхрон плану. Ускладити вегетацију са подземним инсталацијама тако да се минимизирају или искључе потенцијални конфликти у погледу садње и несметаног развоја вегетације, као и заштите инсталација. У супротном, растојање осе стабала од ивице рова најближе инсталације треба да буде максимално расположиво (минимално 1,5 m уз одговарајућу противкоренску заштиту инсталација).
- При избору врста предност дати врстама ниских захтева у односу на услове средине, толерантним на аерозагађења и присуство соли у земљишту, које нису детерминисане као инвазивне и алергене. Врсте са развијеним површинским кореном не планирати у склопу отвора у застору или непосредној близини застора.
- Садни материјал треба да буде репрезентативан, расадnички однегован, одговарајуће старости (минимално 10 година дрвеће, жбуње 3-5 година), без фитопатолошких и ентомолошких обољења и оштећења.
- Дрворедне саднице: адекватно узгојен садни материјал (минимум три пута пресађиване). Дебло очишћено од грана (висина саднице од нивоа кореновог врата до развоја круне минимално 2,5 m), обима 25-35 cm на висини од 1 m. Стабло право, без механичких оштећења, са правилно формираном круном. Дебљински прираст равномеран од приданка до развоја, што обезбеђује стабилност и отпорност на месту садње. Крошња правилно формирана у складу са врстом и варијететом. Моноподијално гранање стабла до врха, без превршавања терминалних избојака и без присуства сувих грана. Терминални избојак здрав и добро развијен. Коренов систем добро развијен са великим бројем секундарних и терцијарних жила, са компактним бусеном одговарајућих димензија неопходних за несметан транспорт и трапљење садница, који осигурава примање садница на месту садње, балиран саргијом/жицом.
- Жбунасте саднице: адекватно узгојене, контејнерски произведене. Надземни део треба да је без механичких оштећења, са правилно формираном круном. Изглед саднице мора одговарати карактеристикама врсте, односно форме, а коренов систем добро развијен са великим бројем секундарних и терцијарних жила.
- По завршетку грађевинских радова, уклонити шут и површински слој стерилне земље са површина које се озелењавају, насути плодну земљу до планиране

коте терена и извршити формирање травњака на претходно припремљеној подлози.

- Садњу планирати за период мировања вегетације, рано пролеће или касну јесен. Садне јаме формирати двоструко веће у односу на величину бусена садница, избацити стерилну земљу и додати одговарајућу количину хранљивих материја, у зависности од категорије садног материјала.
- Поред формирања нових капацитета, техничком документацијом обрадити и заштиту постојеће вегетације која се задржава новопројектованим решењем:
    - Задржати постојеће коте терена у нивоу кореновог врата, хабитус карактеристичан за врсту, као и очување ризосфере, како не би била угрожена стабилност и опстанак стабала.
    - Минимално растојање зоне радова од ивице дебла, у зависности од врсте и димензија, треба да је 2.00-2.50 m.
    - Евентуална редукција корена не сме прелазити 30% укупне површине под кореном. Редукција подземног дела захтева пропорционалну редукцију круне, која мора бити спроведена од стране стручних лица без нарушавања хабитуса карактеристичног за врсту.
    - Вегетацију заштитити у току извођења радова од механичких оштећења, сабијања тла услед проласка механизације, одлагања грађевинског материјала, алата и сл. у непосредној близини стабала.
- Постојеће капацитете јавног зеленила у контактној зони (Улица Астрид Линдгрен) максимално заштитити приликом формирања новопројектованог колског приступа, тако да се штета сведе на нужни минимум. Сва оштећења на постојећим зеленим површинама у контактној зони су обавеза Инвеститора.

Стручни сарадник:

Ивана Павловић, дипл.инж.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Р е п у б л и к а С р б и ј а
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
V-04 број: 501.2-20/2026
30. 01. 2026. године
Б е о г р а д
Карађорђева 71

Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и чл. 26. и 47. Одлуке о Градској управи града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 26/19, 60/19, 85/19, 101/19, 71/21, 94/21, 111/21, 83/22, 96/22 и 162/24), у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за потребе издавања Локацијских услова за изградњу трговинског објекта, на катастарској парцели број 1994 КО Зуце у Београду, спроведеном на захтев Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Краљице Марије 1, број ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025 (IX–15 број 350-2485/2025) од 15.01.2026. године, а поднетом у име предузећа „NC Properties“ д.о.о. из Београда (Врачар), Крунска 73, преко пуномоћника Недељковић Јане из Београда (Нови Београд), Омладинских бригада 53, даје

МЕРЕ И УСЛОВЕ
ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За потребе издавања предметних локацијских услова, утврђују се мере и услови заштите животне средине:

1. извршити одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираних садржаја, уз примену адекватних хидротехничких мера заштите због ограничења урбаног развоја (терени угроженени високим нивоом подземних вода и површинским водама);
2. пројектовање, изградњу и коришћење планираног трговинског објекта (робне куће), извршити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката, као и обавезом инвеститора да обезбеди заштиту животне средине (вода, земљиште, ваздух, заштита од буке, управљање отпадом) смањењем, односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења;
3. у циљу спречавања, односно смањења утицаја предметног трговинског објекта на чиниоце животне средине предвидети/обезбедити:
   3.1. у циљу заштите вода и земљишта:
   - прикључење објекта на постојећу комуналну инфраструктуру, односно изградњу потребних објеката водовода, канализације и др,
   - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објекта), зауљених отпадних вода са интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, отпадних вода из простора за услужно сечење и обраду материјала и санитарно-фекалних отпадних вода,
   - прикупљање условно чистих вода (кишнице) са кровних површина и фасада објекта и њено искоришћавање као техничке воде (у водокотлићима), или ради

формирања мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде,

- пречишћавање санитарних отпадних вода из предметног објекта у уређају/постројењу за пречишћавање отпадних вода, за одговарајући број ЕС (еквивалент становника) - корисника,
- предметни уређај/постројење планирати као укопано/покривено (контејнерско) постројење са затвореним системом третмана отпадних вода, а нарочито обезбедити:
  - одговарајуће техничко – технолошко решење пречишћавања отпадних вода којим се постиже достизање и одржавање квалитета ефлуента који задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), за испуштање у реципијент,
  - одговарајући простор и услове за складиштење и припрему хемикалија које се користе у третману отпадних вода,
  - привремено складиштење остатака од третмана отпадних вода (чврсти отпад сакупљен са грубе решетке, муља након прераде отпадне воде) искључиво у оквиру предметне локације, на начин којим се спречава његово расипање и растурање; обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање наведених отпадних материја преко правног лица које има дозволу за управљање тим отпадом,
  - услове за континуиран рад постројења у току редовног рада (изградња трафостанице одговарајуће снаге) и у случају нестанка електричне енергије (уградња агрегата за струју),
  - одговарајуће мере заштите које се односе на спречавање могућег ширења непријатних мириса,
- одговарајуће прикључке и арматуре за узорковање непречишћене/ пречишћене отпадне воде, односно обављање континуалног и дисконтинуалног праћења квалитета воде на улазу/излазу из уређаја за пречишћавање,
- изградњу интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
- потпуни контролисани прихват зауљених вода са наведених интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, и отпадних вода из простора за услужно сечење и обраду материјала, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у одабрани реципијент; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
- квалитет свих отпадних вода, које се након третмана, контролисано упуштају у одабрани реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање;

3.2. у циљу заштите ваздуха:

- извођење одговарајућег система климатизације и система принудне вентилације у складу са условима неопходним за безбедно функционисање простора у коме се врши услужно сечење и обрада материјала; редовно вршити одржавање вентилационих канала и филтера према упутству произвођача,
- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта и припрему топле воде, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних

ћелија и соларних колектора на кровним површинама, при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и сл,
- коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH3(R717) и CO2(R744) у расхладним уређајима/системима,
- у случају коришћења система са директном експанзијом ваздух-фреон, користити искључиво фреоне из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a),
- уређење и озелењавање слободних и незастртих површина на парцели, у циљу стварања повољнијих микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора,
- засену планираних паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;

3.3. у циљу заштите од буке:
- обезбедити звучну заштиту применом одговарајућих изолационих материјала и/или уградњом пригушивача буке, тако да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких и других делова објекта, не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10) и утврђеном акустичком зоном 6, за коју ниво буке износи 65 dB(A) за дан и 55 dB(A) за вече, одређеном Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист града Београда, број 2/22),
- применити одговарајуће грађевинске и техничке услове и мере звучне заштите којима ће се бука у објекту свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.Ј6.201:1990;

3.4. испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању у складу са одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС“, број 40/21) и подзаконских аката донетих на основу овог закона, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;

4. у току изградње и експлоатације резервоара за воду за хидрантску мрежу и спринклер систем и резервоара за иригацију, у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон) и другим важећим прописима којима се уређује поступање са овом врстом објеката, предвидети/обезбедити:
   - несметано функционисање наведених објеката и несметану експлоатацију воде,
   - одговарајуће мере заштите тако да квалитет, односно хигијенска исправност воде у резервоарима задовољава критеријуме прописане Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник СРС“, број 31/82),
   - изградњу предметних објеката од водонепропусних материјала,
   - редовно чишћење и рехабилитацију/санацију резервоара, а у циљу одржавања функције њихове економичне експлоатације,
   - систем за мониторинг који ће омогућити континуално праћење квалитета и количине воде у резервоару,
   - одговарајуће мере заштите у случају удеса, у току изградње и експлоатације наведених објеката;

5. инсталацију топлотних пумпи ваздух-вода као енергетског извора грејања/хлађења, извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за

изградњу и коришћење ове врсте објеката; обезбедити несметано функционисање истих;

6. обезбедити одговарајући простор и услове за смештај агрегата за струју, а нарочито:
   - предност дати коришћењу агрегата на гас,
   - агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат,
   - у случају да агрегат као енергент користи течно гориво, резервоар за складиштење енергената за потребе рада агрегата сместити у непропусну танквану чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или обезбедити друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента; при одабиру врсте течног горива предност дати биодизелу;
7. обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста;
8. за уређење слободних и незастртих површина користити „школоване“ саднице високе дрвенасте вегетације (листопадне и четинарске), лисно декоративне цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине (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);
9. на предметној локацији није дозвољено/а:
   - упуштање отпадних вода у оближњи водоток – Завојничку реку, без претходног пречишћавања до квалитета прописаног законом,
   - изградња манипулативних и паркинг површина на рачун зелених и незастртих површина;
10. обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, број 109/25) и другим важећим прописима из ове области, и то:
    - амбалажног отпада,
    - отпада насталог у процесу услужног сечења и обраде материјала,
    - рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), и у ту сврху обезбедити место за постављање посуда, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања наведеног отпада,
    - отпада насталог у поступку одржавања објекта и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго), у складу са одредбама Правилника о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС“, број 99/10), Правилника о начину и поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС“, број 86/10) и Правилника о начину и поступку за управљању отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС“, број 97/10),
    - комуналног и другог неопасног отпада;

11. у току извођења радова на изградњи предметног трговинског објекта (робне куће), извођач радова је у обавези да:
    - предвиди и обезбеди сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада, који настане у току изградње, а у складу са Планом управљања отпадом од грађења, на који је прибављена сагласност органа јединице локалне самоуправе надлежног за заштиту животне средине (пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе), сходно одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“, бр. 93/23 и 94/23-исправка),
    - води прописану евиденцију о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње објекта (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада), са подацима о лицу којем је отпад предат, а које има дозволу за управљање том врстом отпада,
    - попуњава документ о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС“, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање ("Службени гласник РС", бр. 37/25 и 47/25); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом,
    - примени одговарајуће мере за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).
    - 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,
    - настали грађевински отпад до крајњег одредишта превози возилима са цирадама, којима се спречава разношење материјала у току транспорта;
12. обавеза је власника/корисника предметног објекта да успостави ефикасан мониторинг и контролу његовог функционисања у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:
    - праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, број 18/24),
    - прво испитивање, односно мерење нивоа буке у околини техничких делова предметног објекта, као и периодична испитивања нивоа буке, по потреби, у складу са законом; достављање података и документације о извршеном мерењу нивоа буке надлежном органу, у року од 15 дана од дана извршеног мерења,
    - поступање са отпадом у складу са законом.

О б р а з л о ж е њ е

Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда достављен је захтев Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Краљице Марије 1, број ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025 (IX–15 број 350-2485/2025) од 15.01.2026. године, а поднет у име предузећа „NC Properties“ д.о.о. из Београда (Врачар), Крунска 73, преко пуномоћника Недељковић Јане из Београда (Нови Београд),

Омладинских бригада 53, за давање услова заштите животне средине за потребе издавања Локацијских услова за изградњу трговинског објекта, на катастарској парцели број 1994 КО Зуце у Београду. Предметни захтев достављен је у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем. Уз захтев су достављени и: Копија катастарског плана (број 952-04-231-226/2026 од 09.01.2026. године) и Копија катастарског плана водова (број 956-301-237/2026 од 13.01.2026. године) које је издао Републички геодетски завод, Катастарско топографски план, Р=1:500, из марта 2025. године, који је израдила Агенција за геодетске послове „ГЕО-ПЛАН“, ПР Момчило Николић, из Београда (Палилула), Улица 27.марта 39/83 и ИДР Идејно решење, из децембра 2025. године: 0-Главна свеска (број техничке документације: А0-IDR-0401/25), 1-Пројекат архитектуре (број дела пројекта: А-IDR-0401/25) и Прилог 11 – Посебни садржај идејног решења за објекте са запаљивим и горивим течностима, запаљивим гасовима и експлозивним материјама за које је прописана обавеза издавања одобрења за безбедно постављање (број техничке документације: ЕЕ-IDR-0401/25), које је израдило Предузеће за изградњу, пројектовање и консалтинг „FLOW PLUS“ д.о.о, из Београда, Стевана Марковића 8.

Плански основ за предметну локацију представљају: План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) и План детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж аутопута Београд – Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, Градске општине Вождовац и Гроцка, целина I („Службени лист града Београда“, бр. 75/13 и 8/14). Према наведеном плану детаљне регулације предметна локација се налази у површинама осталих намена – привредно-комерцијална зона, блок 2.

Накнадно на захтев Секретаријата, дана 26.01.2026. године, електронским путем достављени су и: услови водовода, канализације, Локацијски услови и Грађевинска дозвола за изградњу интерне саобраћајнице са припадајућом инфраструктуром на КП 456/1 КО Зуце.

На предметној локацији, површине 39.950 m^2, планирана је изградња слободностојећег објекта робне куће „Hornbach“ са пратећим објектима, резервоар за хидрантску и спринклер мрежу, пумпна станица и подземни резервоар за иригацију, спратности П+0 до П+Мз, укупне бруто изграђене површине 16.367,18 m^2.

Објекат робне куће је слободностојећи, спратности Пр+Мз, релативно правилног облика основе главног габарита приближно 91×194 m. Уз објекат је такође планиран отворен продајни простор, ограђен делимично прозирном оградом и наткривен челичном надстрешницом. Изнад свих улаза у објекат предвиђене су надстрешнице.

У приземљу објекта налази се продајна зона (грађевински и баштенски материјал) са пратећим просторијама (тоалети, утоварно-истоварни пунктови са манипулативним просторима и просторима за привремено одлагање робе и материјала, услужно сечење и обраду материјала, те обезбеђење центра и административна служба која је директно у служби купаца. На мезанин етажи која се налази изнад главног улаза у објекат су смештене просторије за запослене и то: гардероба са тушевима, канцеларије, дневни боравак са баром и кухињом, сала за састанке и пратеће просторије.

Спринклер резервоар за хидрантску мрежу и спринклер систем је слободностојећи објекат, смештен у западном крају парцеле, делимично у делу између грађевинске линије и границе парцеле, удаљена мин 3m од границе парцеле.

Спринклер пумпна станица за хидрантску мрежу и спринклер систем је слободностојећи надземни објекат, смештен у западном крају парцеле у непосредној близини резервоара, делимично у делу између грађевинске линије и границе парцеле, удаљена мин 3 m од

границе парцеле.

Подземни резервоар за иригацију је на источном крају парцеле, унутар грађевинске линије, армиранобетонски, капацитета 80 m^3.

Предметној парцели се приступа преко новопланиране интерне саобраћајнице ПС1 на парцели КП 456/1 КО Зуце. На предметну парцелу предвиђена су три колска приступа (два улаза за посетиоце и један за доставу робе). Предвиђен је прикључак на уличну водоводну мрежу димензија Ø 100 (PEHD Ø110mm). У зони предметног објекта, у склопу интерне саобраћајнице на КП 456/1 КО Зуце, је планирана изградња цевовода Ø250 mm III висинске зоне на који ће се објекат прикључити. Предвиђа се прикључење на будућу уличну фекалну канализациону мрежу од ревизионог шахта до планираног уличног пријемног ревизионог шахта. Планира се прикључак пречника Ø160 mm. У интерној саобраћајници на КП 456/1 КО Зуце, предвиђа се изградња фекалне канализационе мреже пречника Ø250 mm. Пре прикључења на уличну мрежу се планира третман фекалне воде у био пречистачу. Одвођење атмосферских вода са предметне парцеле, као и целог околног пордучја, планирано је путем нове кишне канализације. Грејање објекта биће на топлотне пумпе ваздух-вода. Трансформаторска станица планирана је у северо-источном делу парцеле и део је посебног пројекта. Паркирање на парцели је са издвојеним паркирањем за посетиоце и запослене, са одвојеним колским прилазима: јавни паркинг за посетиоце је капацитета 401 ПМ (од којих је 21 паркинг места резервисано за особе са посебним потребама) и службени паркинг за запослене робне куће капацитета 9 возила. Приступ службеном паркингу за запослене је преко економског улаза, док је излаз обезбеђен, као и за теретна возила, уз источну границу парцеле. Сви паркинзи ће бити озелењени травнатим површинама и дрворедима-средњим растињем на размаку од сса 8 m.

Упутство о правном средству: Против овог акта допуштен је приговор у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова за чије потребе су утврђене предметне мере и услови заштите животне средине. Приговор се изјављује Градском већу града Београда, а подноси се преко Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда.

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

Доставити:
- Подносиоцу захтева,
- Архиви.

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.5–31/2026
21.01.2026. године

Београд
www.beograd.rs

27. марта 43
11000 Београд
тел. (011) 2754-458, факс 2754-636
e-mail: info.saobracaj@beograd.gov.rs

Република Србија
Градска управа града Београда
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове
Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре
ул. Краљице Марије бр.1
Београд

ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025
Инт. број: IX-15 бр. 350-2485/2025

У вези са вашим захтевом за издавање услова, у процедури издавања локацијских услова за изградњу трговинског објекта на катастарској парцели 1994 КО Зуце, у Београду, а у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019 и 37/2019 - др. закон 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члановима 21. и 29. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС", бр. 87/23), Секретаријат за саобраћај вам доставља следеће услове:

1. Регулациону линију преузети из Плана детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд-Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, градске општине Вождовац и Гроцка - Целина 1" („Сл.лист града Београда", бр. 75/13) и Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде, („Службени лист града Београда" бр. 102/21, 6/23, 105/23, 11/24, 144/24).
2. Колске приступе предметној парцели могуће је остварити посредно преко парцеле приступног пута кп 456/1 КО Зуце са прикључком на Улице У1 (Улица Астрид Линдгрен), уз поштовање свих законских процедура (сагласност власника парцеле и сл.).
3. Уколико се планира постављање система за контролу приступа парцели, обавезно обезбедити претпростор на припадајућој парцели, тако да возило које чека приступ не омета проток саобраћаја на окретници приступног пута. Интерни пут у делу у коме се врши контрола приступа улаза/излаза пројектовати са максималним подужним нагибом до 2,5%.
4. Све површине, унутар кат.парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила.

   За кретање путничких возила интерне саобраћајнице планирати са мин. ширином саобраћајне траке од 2,75m за путничка возила, а за теретна возила 3,5m.
5. Разрадити токове кретања путничких и теретних возила на парцели, како би се број могућих конфликтних тачака и укрштања токова свео на најмању могућу меру, у циљу лакшег маневрисања, и веће безбедности у оквиру предметне парцеле.
6. Препорука је да се на парцели разраде токови кретања теретних возила, како би се, ради лакшег маневрисања, на парцели обезбедило једносмерно кретање теретних возила.

Када се на парцели пројектује двосмерно кретање теретних возила, обезбедити одговарајућу површину за маневрисање (окретница), како би возила улазила/излазила на/са парцелу ходом унапред.

7. Препорука је да се пројектују једностране или двострано површине за кретање пешака минималне ширине од 1,5m површине за кретање пешака, повезане са тротоарима на околним улицама.
8. Разрадити шему кретања доставних возила на парцели. Доставу планирати тако да не омета околну уличну мрежу.
9. Простор на парцели, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон).
10. Број места за смештај путничких возила потребно је одредити према нормативу, минимум за:
    - Трговина: 1ПМ на 50 m^2 продајног простора трговинских садржаја.
11. За пословне објекте, од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% (најмање једно) паркинг места за инвалиде прописаних димензија (3,7m x 4,8m).

    У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде не пројектовати са растер елементима.
12. Сва места за смештај возила (паркинг места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели, изван површине јавног пута.

    Улазак/излазак возила на/са парцеле пројектовати ходом унапред.
13. Димензије паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020 године).

    Управна паркинг (гаражна) места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,5m x 5,0m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од 5,0m (за паркирање ходом уназад), односно 7,4m (за паркирање ходом унапред).

    Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°, могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6m (без обзира на начин паркирања, односно за сва паркинг места пројектовати маневарски простор ширине 6m).

    Уколико се пројектују паркинг места опремљена електро пуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектована у складу са стандардом, а, у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).
14. Паркинг места (пројектована под углом од 90°) и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хороизонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.
15. У складу са планираним технолошким процесима будућег објекта, уколико је потребно пројектовати паркинг места за доставна/теретна возила, као и места за утовар/истовар робе и места за чекање на утовар/истовар.

    Димензије паркинг места за доставна/теретна возила и простор за маневрисање одредити у складу са изабраним меродавним возилом.
16. Пројектовати простор за паркирање бицикала („П" профили, чешљеви и сл.).

    У предложеном Идејном решењу није пројектован простор за паркирање бицикала.

17. Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС", бр.22/2015).
18. Постављање тотема, билборда, јарбола и сл. планирати у складу са Одлуком о оглашавању на територији Града Београда („Сл.лист Града Београда", бр. 86/2016, 126/2016, 36/2017, 96/2017, 109/2018, 26/2019, 62/2019, 17/2020).
19. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина. Приликом постављања контејнера водити рачуна о прегледности у зони прикључка на јавни пут.
20. У даљем поступку израде техничке документације, саобраћајно решење пројектовати у складу са наведеним условима Секретаријата за саобраћај.
21. Пре почетка извођења радова на јавној саобраћајној површини, потребно је доставити пројекат привременог одвијања саобраћаја (режима саобраћаја), а у свему према важећој законској регулативи.

Обрадила: Јелена Црногорац, маст.инж.саобр.

в.д. заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Бојан Бован, дипл. правник

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
ROP-BGDU-30365-LOC-2/25 од 14.01.2026. године
07.8 број 217-27/2026 од 19.01.2026. године
Дана 26.01.2026. године
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4
Београд

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, на основу чл. 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС", бр. 87/2023) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС", бр. 96/2023), решавајући по захтеву СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ, КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 1, БЕОГРАД, достављеном у име „NC Properties" д.о.о. из Београда (Врачар), улица Крунска бр. 73, преко пуномоћника Недељковић Јане из Београда, у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре електронским путем ROP-BGDU-30365-LOC-2/25 од 14.01.2026. године, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

за изградњу трговинског објекта на катастарској парцели 1994 КО Зуце, у Београду. Објекат је категорије В и Г, планирана спратност објекта је П+Ме, укупне бруто изграђене површине 16.367,18m2, према достављеном Идејном решењу са Главном свеском израђеном од стране "FLOW PLUS" д.о.о., Стевана Марковића, Земун, Београд.

У вези издавања ових услова, обавештавамо Вас да је у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити опште и посебне мере заштите од пожара и експлозија утврђене Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) и Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС", бр. 54/2015), техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Посебне мере заштите од пожара објекта који се планира за изградњу у фази пројектовања, обезбеђивање приступа објекту, мере за безбедну и сигурну евакуацију, мере заштите од пожара објекта и др. предвидети у складу са одредбама правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објекта, уколико не постоји пропис може се прихватити доказивање испуњености захтева заштите од пожара и према страним прописима и стандардима као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени.

У складу са проценом ризика објекта обезбедити испуњеност основних захтева заштите од пожара планирањем конструкције, материјала, инсталације и опреме заштитних система и уређаја како би се обезбедило очување конструкције, спречило ширење ватре и дима унутар објекта, спречило ширење ватре на суседне објекте и омогућила сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

Издати услови у погледу мера заштите од пожара су саставни део локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом органу у складу са чл. 138 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Напомена:
Прилоком изградње трговинског објекта предвидети сва потребна безбедносна растојања предметног објекта од постојеће станице за снабдевање горивом моторних возила (ОМВ бензинска станица) чл. 9 Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снадбевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова. ("Сл. гласник РС", бр.54 од 31.5.2017, 34 од 17.5.2019, 92 од 22.9.2021).

Такса у износу од 22.450,00 динара утврђена је сходно тарифном броју 46а Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 47/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22 и 54/23 - усклађени дин. изн. и 92/2023 и 59/2024 – усклађени дин. изн. и 63/2024 – измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 – усклађени дин. изн.).

МН

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
пуковник полиције

Милан Васовић

АКТ ДОСТАВИТИ:
1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

Дигитално потписано
Kulić Marko
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
29.10.2026. 14:53:18

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ

И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова и

грађевинске послове у поступку обједињене процедуре

ROP-BGDU-30365-LOCA-4/2026

Интерни број: IX-15 бр. 350-1873/2026

29.10.2026. године

Београд, ул. Краљице Марије бр.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда – Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре, поступајући по захтеву захтеву **„NC Properties“ д.о.о. из Београда (Врачар), улица Крунска бр. 73,** поднетог преко пуномоћника Недељковић Јане из Београда (Нови Београд), улица Омладинских бригада бр. 53, за измену локацијских услова издатих од стране овог Секретаријата под бројем **ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025, Интерни број: IX-15 бр. 350-2485/2025 од 05.02.2026. године**, на основу чл. 8ђ и чл. 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 - одлука, 24/11, 121/2012, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26), чл. 41. Одлуке о градској управи града Београда („Сл. лист града Београда“ бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18 119/18, 26/19, 60/19, 85/19, 101/19, 71/21, 94/21, 111/21, 83/22, 96/22, 162/24, 101/25 и 6/26), члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23 и 33/26) члана 16. Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, бр. 87/23), Плана детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд-Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, општине Вождовац и Гроцка - Целина 1 („Сл. лист града Београда“, бр. 75/13) и Измена и допуна Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (1. фаза - 2. етапа) („Сл.лист града Београда", бр. 27/22), издаје:

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

за изградњу пословног објекта – робне куће са пратећим објектима на катастарској парцели 1994 КО Зуце у Београду и то:

- слободностојећег пословног објекта – робне куће, спратности П, укупне БРГП око 16.128м^2, категорије В, класификациони број 123002, са 2 (два) пословна простора – продајна дела;
- слободностојећег помоћног објекта – спринклер хидрантска пумпна станица, спратности П, укупне БРГП око 66м^2, категорије Г, класификациони број 222220;
- слободностојећег помоћног објекта – спринклер и хидрантски резервоар, спратности П, укупне БРГП око 108м^2, категорије Г, класификациони број 222220;
- слободностојећег помоћног објекта – подземни резервори за иригацију, спратности По, укупне БРГП око 65м^2, категорије Г, класификациони број 222220;
- рекламног стуба – тотема, висине око 30м;
- 410 (четиристодесет) паркинг места на отвореном.

у делу који се односи на прибављање водних услова.

Измењеним идејним решењем дошло је до измена у делу и прибављања водних услова.

Напред наведене измене представљају основ за измену претходно издатих локацијских услова у складу са чл. 16. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 87/23), у оквиру су задатих вредности урбанистичких параметара утврђених Планским документом и Локацијским условима бројем ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025, Интерни број: IX-15 бр. 350-2485/2025 од 05.02.2026. године, те правила грађења која се односе на наведено овом изменом нису обухваћена.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Водни услови: Пројектну документацију урадити у складу са условима Друштво с ограниченом одговорношћу„Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Сава – Дунав“ Нови београд, број: **12248/3 од 16.10.2026. године**.

Саставни део ових локацијских услова чини:

1. Сепарат измене идејног решења - Главна свеска, број техничке документације A-IDR-0401-2/25 урађена avgusta 2026. године, од стране „FLOW PLUS“ д.о.о. из Београда, улица Стевана Марковића бр. 8, одговорно лице пројектанта Ратко Бажалац и главни пројектант Борис Пенушлиски, дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 P501 17);
2. Сепарат измене идејног решења - Пројекат архитектуре, број техничке документације A-IDR-0401-2/25 урађен avgusta 2026. године, од стране „FLOW PLUS“ д.о.о. из Београда, улица Стевана Марковића бр. 8, одговорно лице пројектанта Ратко Бажалац и одговорни пројектант Борис Пенушлиски, дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 P501 17);
3. Сепарат измене идејног решења – Прилог 10, број техничке документације P10-IDR-0401/25 урађен avgusta 2026. године, од стране „FLOW PLUS“ д.о.о. из Београда, улица Стевана Марковића бр. 8, одговорно лице пројектанта Ратко Бажалац и одговорни пројектант Богићевић Ђурђа, дипл.инж.грађ. (лиценца Инжењерске коморе Србије 314 O070 15);
4. Услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења:

- Друштво с ограниченом одговорношћу „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Сава – Дунав“ Нови Београд, број: **12248/3 од 16.10.2026. године**.

Овом изменом Локацијских услова **остају на снази** ограничења у погледу прикључења на **канализациону мрежу и електродистрибутивну мрежу**, предвиђена Локацијским условима ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025, Интерни број: IX-15 бр. 350-2485/2025 од 05.02.2026. године.

У осталим деловима Локацијски услови овог Секретаријата бројем ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025, Интерни број: IX-15 бр. 350-2485/2025 од 05.02.2026. године остају непромењени.

Одговорни пројектант дужан је да техничку документацију урадити у складу са овим локацијским условима и важећим правилницима у складу са Законом о планирању и изградњи.

На издате локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу, преко овог Секретаријата, у року од три дана од дана њиховог достављања, уплатом 679,00 динара градске административне таксе, прималац Градска управа Града Београда, на рачун 840-742241843-03, позив на број 97 88-501-09395.

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и имаоцима јавних овлашћења.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

В.Д. СЕКРЕТАРА СЕКРЕТАРИЈАТА

За урбанизам и грађевинске послове

Марко Кулић, дипл.правник

Друштво с ограниченом одговорношћу „Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Сава - Дунав“ Нови Београд
11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 07[illegible]
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25;
Факс: 011/311-29-27

Дигитално потписано
Nikolić Aleksandar
издавалац сертификата:
Privredna Komora Srbije
16.10.2026. 11:54:12

Број: 12248/3 Датум: 16.10.2026. године

На основу члана 115, 117 и 118. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/23-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/23 и 33/26), Правилника о садржини и обрасцу захтева за издавање водних аката, садржини мишљења у поступку издавања водних услова и садржини извештаја у поступку издавања водне дозволе („Сл. гласник РС“ број 72/17, 44/18-др.закон и 12/22), Уредбе о локацијским условима („Сл. гл. РС“, бр. 87/23) и Упутства о начину поступања надлежних органа и ималаца јавних овлашћења који спроводе обједињену процедуру у погледу водних аката у поступцима остваривања права на градњу, решавајући по захтеву Градске управе града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, под бројем: ROP-BGDU-30365-LOCA-4/2026 од 02.10.2026. године (наш број: 12248 од 06.10.2026. године) у име инвеститора „NC Propertis“ д.о.о, Београд, ул.Крунска бр.7 (МБ: 22063383, ПИБ: 114739616), за издавање водних услова за израду техничке документације, „Србијаводе“ д.о.о. - ВПЦ „Сава-Дунав“, издаје

ВОДНЕ УСЛОВЕ

1.Одређују се технички и други услови који морају да се испуне у поступку припреме и израде техничке документације за изградњу трговинског објекта на к.п.бр. 1994 КО Зуце у Београду.

2.Водни услови се издају за изградњу нових објеката, реконструкцију постојећих објеката (осим за реконструкцију државног пута I и II реда, пропуста и мостова на њима, категорије железничких пруга, пропуста и мостова на њима), доградњу постојећих објеката, извођење других радова и израду планских докумената, који могу утицати на промене у водном режиму.

3.Водни услови су евидентирани у Уписник водних услова за водно подручје Дунав, под редним бројем 1134 од 16.10.2026. године.

4.Техничку документацију израдити у складу са прописима који уређују израду пројеката и усвојити техничко-технолошка решења уз испуњење следећих услова:

4.1. Да техничка документација буде урађена у складу са важећим прописима и нормативима за ову врсту објеката односно радова с тим да предузеће које се бави израдом пројектне документације мора имати потврду о референцама и лиценцама за пројектанте;

4.2. На пројекат прибавити техничку контролу, према важећим законским прописима;

4.3. Техничку документацију ускладити са важећом планском документацијом;

4.4. Инвеститор је у обавези да реши све имовинско правне односе на катастарским парцелама у зони изградње предметног комплекса (како у идивидуалном власништву тако и водног земљишта);

4.5. За потребе израде пројекта, за планиране објекте, извршити све потребне истражне радове и обезбедити одговарајуће планске подлоге (урбанистичке, геодетске, геомеханичке, инжењерско-геолошке и др.) како би се на основу њих дала одговарајућа техничка решења за планиране радове;

4.6. За потребе израде техничке документације урадити детаљни ситуациони план ове локације у размери Р=1:100, са снимљеним стањем терена у апсолутним котама (то подразумева тежиште тачкастих објеката, као и почетну и крајњу тачку линијских објеката, у Gauss-Kriger координатама, сходно Правилнику), при чему је потребно нанети предметне катастарске парцеле, веродостојно подацима из копије плана и назнаке бројева и власника суседних парцела.

4.7. Објекти не смеју бити изграђени у супротности са одредбом члана 133. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), којима је дефинисано да је ради очувања и одржавања водних тела површинских и подземних вода и заштитних и других водних објеката, спречавања погоршања водног режима, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава, као и заштите животне средине, забрањено је: мењати или пресецати токове подземних вода, односно искоришћавати те воде у обиму којим се угрожава снабдевање питком или технолошком водом, угрожавају минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката, као и заштите животне средине;

4.8. Терхничком документацијом морају се дефинисати елементи функционисања објекта у условима високих подземних вода. Избор решења фундирања делова објекта, је у директној вези са нивоом

подземних вода, што може изазвати евентуално плављење нижих кота или дејство узгона. Пројектом дефинисати актуелну коту подземних вода и за очекиване утицаје извршити одговарајуће прорачуне стабилности постојећих и планираних објеката.

4.9. Уколико се предвиђа додатно насипање урадити анализу утицаја насипања на режим подземних вода и дати решења заштите околних, нижих терена, водити рачуна о очувању функције одводњавања околног терена.

4.10. Приликом извођења земљаних радова, ископа, насипања и планирања за потребе изградње, предвидети место одлагања ископаног материјала. Пројектом дефинисати место одлагања евентуалних вишкова земљаног материјала. Ископани материјал се не сме одлагати у водотоке, стараче, канале, на обале и насипе;

4.11. Усагласити планиране радове са постојећом и планираном комуналном и саобраћајном инфраструктуром;

4.12. Водоснабдевање комплекса за санитарне, противпожарне потребе, решити преко прикључака на градску водоводну мрежу, према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП "Београдски водовод и канализација"; Предвидети да се вода мора користити рационално и економично, на начин којим се не ускраћује право коришћења вода другим лицима и не угрожавају циљеви животне средине.

4.13. Уколико се као допунско решење предвиђа снабдевање водом изградњом једног или више бунара, обавезно је у посебном поступку прибављање водних аката у складу са одредбама Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон).

4.14. Извршити индентификацију (биланс) свих отпадних вода и материја, које настају на предметном комплексу, по очекиваним количинама и квалитету за одређено временско трајање;

4.15. За све објекте водовода и канализације, таложнике и сепараторе, дати положаје, трасу и капацитет, изршити потребне хидруличке прорачуне и извршити њихово димензионисање на основу карактеристичних рачунских вредности интензитета падавина различите вероватноће појаве за предметну локацију.

4.16. У оквиру предметног комплекса предвидети сепарациони систем канализације за санитарно-фекалне и атмосферске воде;

4.17. Санитарно-фекалне отпадне воде прикупити посебним системом канализације и евакуисати до постројења за пречишћавање отпадних вода, а након тога, пречишћене отпадне воде, спровести до планираног прикључака на градску канализацију, према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП "Београдски водовод и канализација". Ефекти пречишћавања отпадних вода морају гарантовати задовољавање критеријума прописани за очување квалитативних карактеристика реципијента. Отпадне воде чији квалитет одступа од санитарног, а потичу из пратећих/продајних објеката/ресторана, уколико су оптерећене таложним и суспендованим материјама, мастима и уљима као и другим органским материјама, не смеју се упуштати фекалну канализацију без претходног третмана на одговарајућем уређају за пречишћавање отпадних вода.

4.18. Атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице и остале некомуникацијске површине) прикупити системом ригола и евакуисати у систем атмосферске канализације или околне зелене површине;

4.19. Потенцијално зауљене атмосферске воде (са манипулативних и саобраћајних површина, паркинга, оперативних платоа за складиштење, као и од прања и чишћења истих и сл.) прикупити и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата пре упуштања у будућу уличну атмосферску канализациону мрежу, према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП "Београдски водовод и канализација". Степен пречишћених отпадних вода мора бити у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр.67/11, 48/12 и 1/16) и Правилником о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, број 74/11). Манипулативе, саобраћајне површине, као и оперативни платои за складиштење и паркинзи треба да буду адекватно изведени од водонепропусног армираног бетона и асфалтиране или покривене неким другим материјалом непропусним за нафту и нафтне деривате.

4.20. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 67/11, 48/12 и 1/16);
- Правилника о еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“ број 74/11);
- Правилника о начину и условима за мерења количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима ("Сл. гласник РС", бр. 18/24);

4.21. На уређајима за третман загађених вода предвидети вођице за затварање у случају хаваријских ситуација у циљу спречавања загађења подземних вода;

4.22. Смештај и одлагање опасних и штетних материја, муља, талога и другог отпада (од сепаратора уља и масти и сл.) вршити на прописан начин у складу са техничком документацијом и у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 24/14).

4.23. Предвидети да се чишћење садржаја из свих уређаја за пречишћавање отпадних вода врши од стране овлашћеног правног лица, уз обавезно издати документ о преузимању, кретању и депоновању опасног отпада на адекватним локацијама из свих уређаја.

4.24. Техничком документацијом предвидети мониторинг отпадних вода који ће се вршити у складу са Правилником о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“ број 18/24). Такође, обезбедити да овлашћена лабораторија врши периодично (квартално на годишњем нивоу) одређивање квалитета отпадних вода пре и после пречишћивача отпадних вода, а у складу са Правилник о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима ("Сл. гласник РС", бр. 18/24), уз достављање анализа квалитета отпадних вода предузећу „Србијаводе“д.о.о.;

4.25. Уколико се у оквиру објекта предвиђа дизел агрегат и резервоар за течно гориво, потребно је предвидети техничко решење са потребном заштитом како би се у случају акцидената спречило загађење површинских и подземних вода у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама у седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14);

4.26. Уколико се на предметном комплексу планира трафо бокс са уљним трансформатором, предвидети водонепропусну каду за прихват евентуално исцурелог уља. Техничком документацијом предвидети да се за потребе пражњења резервоара који је планиран за прихват уља из водонепропусних када у случају хаварије трансформатора, прибави уговор са овлашћеним правним лицем. Резервоар за прихват уља треба да има атест произвођача и да буде хидраулички испитан на непропусност, након уградње, а касније периодично или након акцидента у складу са прописима;

4.27. У оквиру предметног комплекса предвидети наменски одређено место или делове објеката и потребни плато за смештај контејнера за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада на начин којим се спречава његово расипање. Инвеститор/ корисник је у обавези да изврши класификацију свог отпада, који настаје на предметном комплексу, и у складу са категорисаним отпадом обезбеди рециклажу и одлагање истог преко адекватног правног лица који има акредитацију за управљање наведеним врстама отпада, а у складу са предвиђеном динамиком. Плато за смештај контејнера мора бити урађени од водонепропусног материјала, како би се избегла могућност инфилтрације и загађења подземних вода.

4.28. Дефинисати потребно време за реализацију свих активности, узимајући у обзир и неочекиване хидролошке околности у зони радова. Пројектом се морају дефинисати технички услови за извођење радова у свим фазама реализације, како се не би угрозио водни режим. Евентуална оштећења/хаварије која настану у току извођења радова морају се отклонити о трошку Инвеститора у што краћем временском року;

4.29. Одговорност одржавања свих објеката и уређаја који могу да утичу негативно на квалитет површинских и подземних вода сноси инвеститор до предаје одговорном лицу;

5.Надлежни орган који издаје грађевинску дозволу, у обавези је да је заједно са пројектом за грађевинску дозволу достави предузећу „Србијаводе“ д.о.о, ради утврђивања усклађености техничке документације са издатим водним условима.

6.По завршетку изградње објеката и техничког прегледа објеката, инвеститор је у обавези да се обрати предузећу „Србијаводе“ д.о.о, са захтевом за издавање водне дозволе.

О б р а з л о ж е њ е

Градска управа града Београда, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, у име инвеститора „NC Propertis“ doo, Београд, ул. Крунска бр.7 (МБ: 22063383, ПИБ: 114739616), поднела је захтев у поступку обједињене процедуре за локацијске услове, под бројем: ROP-BGDU-30365-LOCA-4/2026 од 02.10.2026. године (наш број: 12248 од 06.10.2026. године), ради добијања водних услова у поступку израде техничке документације за изградњу трговинског објекта на к.п.бр. 1994 КО Зуце у Београду.

Уз захтев је кроз систем обједињене процедуре преузета следећа документација у електронском облику:

- Идејно решење (0-Главна свеска, број дела пројекта: A0-IDR-0401-2/25) за изградњу робне куће „HORNBACH“ са пратећим објектима на к.п.бр. 1994 КО Зуце, Београд, урађено од стране предузећа „FLOW PLUS“ d.o.o., Земун, Београд, август 2026. године;
- Идејно решење (1-Пројекат архитектуре, број дела пројекта: A-IDR-0401-2/25) за изградњу робне куће „HORNBACH“ са пратећим објектима на к.п.бр. 1994 КО Зуце, Београд, урађено од стране предузећа „FLOW PLUS“ d.o.o, Земун, Београд, август 2026. године;
- Информација о локацији за катастарску парцелу број 1994 КО Зуце, издата од стране Градске управе града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, под бројем IX-06 бр. 350.1-1420/2025 од 13.03.2025. године;
- Катастарско топографски план за катастарске парцеле број 458/1, 458/2, 459, 226/1, 460/1, 462/1, 462/2, 1994 и друге КО Зуце, размере 1:500, урађен од стране Геодетског бироа „Гео -план“, Београд, предмет: 952-231-8667/2025, март 2025;
- Копија катастарског плана водова број 956-301-237/2026 од 13.01.2026. године, у размери 1:2500, издата од стране РГЗ-а, Одељења за катастар инфраструктуре Београд;
- Локацијски услови за изградњу пословног објекта – робне куће са пратећим објектима на катастарској парцели 1994 КО Зуце у Београду, издати од стране Градске управе града БЕоград, Секретаријате за урбанизам и грађевинске послове број ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025, интерни број: IX-15 бр. 350-2485/2025 од 05.02.2026.год;
- Пуномоћје издато Јани Недељковић (број лиценце 300 O720) од стране правног лица „NC Propertis“ д.о.о. којим се омогућава заступање пред свим институцијама у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем за изградњу робне куће „HORNBACH“ са пратећим објектима, на к.п.бр. 1994 КО Зуце, Београд.

На основу преузете и наше расположиве техничке документације констатовано је следеће:

На основу чл. 117. Закона о водама, предметни објекат припада типу објеката број 22) производни и други објекат, за које се захвата и доводи вода из површинских или подземних вода и чије се отпадне воде испуштају у површинске воде или јавну канализацију, за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган локалне самоуправе, а према члану 43. истог закона, предметни радови се могу сврстати у делатност 3) заштита вода од загађивања.

Најближи водоток предметној локацији је Завојничка река, водоток II реда, сходно Одлуци о утврђивању Пописа вода првог реда „Сл.гласник РС“ бр. 83/10). Завојничка река је део слива Болечице, водно подручје Дунав, Водној јединици-Београд (ДС1), водно тело BOL_3. За потребе Плана детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж аутопута Београд – Ниш јужно од наплатне рампе Бубањ Поток, Градске општине Вождовац и Гроцка, Целина 1 („Сл. Лист града Београда" број 75/13), урађена је техничка документација регулације Завојничке реке и Глађевачког потока, а коју је финансирала Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда.

Предмет Идејног решења- сепарат измене исходованих локацијских услова број ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025 интерни број: IX-15 бр. 350-2485/2025 ОД 05.02.2026. год. издати од стране Градске управе града Београда, секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

Сви подаци и описи за Робну кућу „Hornbach“ са пратећим објектима на к.п.бр. 1994 КО Зуце, Београд, остају непромењени у односу на издате Локацијске услове број ROP-BGDU-30365-LOC-2/2025 интерни број: IX-15 бр. 350-2485/2025 од 05.02.2026. године- предмет захтева за измену исходованих Локацијских услова је допуна истих водним условима „Србијаводе“ доо, Београд, који у претходном поступку нису прибављени од стране надлежног органа.

Инвеститор је на основу Решења бр. ROP-BGDU-30365-CPI-3/2026, инт.бр. IX-18 br. 351-211/2026 од 02.07.2026. године покренуо поступак за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и од Секретаријата за заштиту животне средине добио позив за допуну предмета (V-04 broj 501.4-35/2026 од 27.07.2026.год.), који подразумева достављање водних услова „Србијаводе“ доо.

На к.п.бр. 1994 КО Зуце, планирана је изградња Робне куће „Hornbach“ са пратећим објектима. Објекти комплекса су лоцирани у Бубањ Потоку, на парцели у оквиру Зоне П (привредно-комерцијална зона) Плана детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд-Ниш, јужно од бивше наплатне рампе Бубањ поток, градске општине Вождовац и Гроцка (Службени лист града Београда, бр. 75/13).

Катастарска парцела број 1994 КО Зуце је површине 39,950 m2 и омеђена са северозападне стране интерном новопланираном саобраћајницом ПС1 (КП 456/1, КО Зуце) са које јој се и приступа. За предметну парцелу предвиђена су три колска приступа (два улаза за посетиоце и један за доставу робе). Примарни приступ парцели предвиђен је са новопланиране приступне саобраћајнице ПС1 са коте 114.32 mnv, док је секундарни јавни приступ на коти 113.17 мнв, који се уједно користи као економски излаз и

излаз теретних возила. Економски/службени приступ је једносмеран и остварен је преко кружног тока у оквиру ПС1, на коти 114.65 mnv, те се сав службени и теретни саобраћај усмерава дуж источне границе парцеле, ка излазу ка северној страни. Комплетан споменути правац ће бити пројектован за тешко саобраћајно оптерећење.

Идејним решењем паркирање на парцели је планирано са издвојеним паркирањем за посетиоце и запослене, са одвојеним колским прилазима: јавни паркинг за посетиоце је капацитета 401 возила (од којих је 21 паркинг места резервисано за хендикепиране) и службени паркинг за запослене робне куће капацитета 9 возила. Паркинг места су димензија 5mx2.5m (82 ПМ), односно 5mx2.7m (283ПМ, од којих су 10ПМ са пуњачима), и односно 7.5mx3.0m (6 ПМ) 10mx2.7m (18 ПМ). Саобраћајне површине (коловози и паркинзи) заузимају 12.471,06 m2. Површина тротоара око објекта износи 1.363,25m2.

Намене новопројектованих објеката у оквиру комплекса су роба кућа, рекламни тотем, објекти резервоара за хидрантску и спринклер мрежу и пумпна станица.

Објекат Робне куће је слободностојећи, спратности Пр+Мз, релативно правилног облика, основе главног габарита приближно 91x194m. Објекат је претежно приземни са планираном мезанином где су смештене канцеларије и просторије за запослене, те одвојеном мезанином где су пројектоване техничке просторије (Техничке просторије су спринклер подстаница, електро соба, машинска просторија, сервер соба, УПС и др.). У приземљу објекта налази се продајна зона са пратећим просторијама (тоалети, утоварно-истоварни пунктови са манипулативним просторима и просторима за привремено одлагање робе и материјала, услужно сечење и обраду материјала, обезбеђење центра и административна служба која је директно у служби купаца). На мезанин етажи која се налази изнад главног улаза у објекат су смештене просторије за запослене и то: гардероба са тушевима, канцеларије, дневни боравак са баром и кухињом, сала за састанке и пратеће просторије. Идејним решењем предвиђена су два улаза у објекат за посетиоце, осам евакуационих излаза, службени улаз за запослене, пет улаза за утовар робе и једна приступна теретна рампа. Кровови су равни, непроходни, нагиба 2,0%. Изнад свих улаза у објекат предвиђене су надстрешнице. Уз објекат је такође планиран отворен продајни простор, ограђен делимично прозирном оградом и наткривен челичном надстрешницом. Кота приземља објекта је на коти 114.40 mnv и уздигнута је у односу на новопланирану приступну саобраћајницу на к.п.бр. 456/1, КО Зуце (ГП2).

Тотем је слободностојећи објекат, планиран у североисточном делу парцеле. Поставља се у сврху рекламирања Робне куће "Hornbach" и висине је 29,10 m у односу на нулту коту објекта.

Спринклер резервоар за хидрантску мрежу и спринклер систем је слободностојећи објекат, смештен у западном крају парцеле.

Спринклер пумпна станица за хидрантску мрежу и спринклер систем је слободностојећи надземни објекат, смештен у западном крају парцеле у непосредној близини резервоара. Подземни резервоар за иригацију је на источном крају парцеле, унутар грађевинске линије, армиранобетонски, капацитета 80m^3. Индекс изграђености је 0,41 (max дозвољено 1,0). Заузетост парцеле је 40,58% (max дозвољено 50%), подземна заузетост 0,16% (max дозвољено 70%). За зелене површине предвиђено је 15,08% укупне површине парцеле (6,023.42 m^2). Све зелене површине су у директном контакту са природним тлом.

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Водоводна мрежа

Предвиђен је прикључак на уличну мрежу димензија Ø 100 (ПЕХД Ø110 mm). Тренутно не постоји улична водоводна мрежа. У зони предметног објекта, у склопу интерне саобраћајнице на к.п.бр. 456/1, КО Зуце, је планирана изградња цевовода Ø250mm III висинске зоне на који ће се објекат прикључити. Расположиви радни притисак у мрежи је од 8,0 до 9,0 bar. Пројектује се изградња водомерног шахта на 1,5m од регулационе линије, димензије: 3,1m x 2,5m x1,7m. Укупни капацитет износи за санитарну водоводну мрежу је Q=3 l/s, пуњење резервоара за хидрантску мрежу и спринклер је Q=10 l/s и за заливање је Q=4 l/s.

Канализациона мрежа

Предвиђа се прикључење на будућу уличну фекалну канализациону мрежу од ревизионог шахта до планираног уличног пријемног ревизионог шахта. Планирани прикључак Ø160 mm. У интерној саобраћајници на к.п.бр. 456/1 КО Зуце се планира изградња фекалне канализационе мреже пречника Ø250 mm. Пре прикључења на уличну мрежу планира се третман фекалне воде у био пречистачу. Укупан капацитет за фекалну канализацију износи Q= 5l/s за фекалну канализацију.

Атмосферска канализациона мрежа- зауљена атмосферска вода

У интерној саобраћајници на к.п.бр. 456/1 КО Зуце планира се изградња атмосферске канализационе мреже пречника Ø700 mm и Ø800 mm у зони објекта. Предвиђа се прикључење на будућу уличну атмосферску канализациону мрежу од ревизионог шахта до планираног уличног пријемног ревизионог шахта, прикључаком пречника Ø400 mm. За зауљене атмосферске воде планира се заједничи сепаратор минералних уља за парцеле ГП1, ГП2, ГП3 и ГП4. Укупни капацитет атмосферске канализације зауљене воде је Q = 180,00 l/s.

Атмосферска канализациона мрежа- условно чиста атмосферска вода

У интерној саобраћајници на к.п.бр. 456/1 КО Зуце, се планира изградња атмосферске канализационе мреже пречника Ø700 mm и Ø800mm у зони објекта. Предвиђа се прикључење пречника Ø400 mm на будућу уличну атмосферску канализациону мрежу од ревизионог шахта до планираног уличног пријемног ревизионог шахта. Укупни капацитет за атмосферску канализацију условно чисте воде је Q = 220,00 l/s.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Напајање објеката је предвиђено преко новоформиране трафостанице. Трафостаница је део посебног пројекта. Пројектом је предвиђена монтажа дизел електричног агрегата сл. типу Cummis, номиналне снаге 825kVA (660kW), који садржи погонски резервоар у подножју агрегата запремине сса 1000l дизел горива.

У складу са чланом 118. став 7. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), по службеној дужности, затражено је Мишљење Министарства заштите животне средине „Агенција за заштиту животне средине“

У Мишљењу „Агенције за заштиту животне средине“ број 325-05-00001/412/2026-02 од 15.10.2026. године закључено је да се пројектном документацијом предвиде све мере које ће обезбедити да планирани радови буду у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14).

Сходно условима из диспозитива Водних услова: 4.1.-4.29. Техничка документација треба да буде на нивоу пројекта за грађевинску дозволу у складу са одредбама Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17), односно смерницама из Водопривредне основе РС (Уредба, Сл. гласник РС“, број 11/02), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26), уз обавезне прилоге:

- доказ да је предузеће уписано у регистар за израду техничке документације са приложеним важећим и одговарајућим лиценцама одговорних пројектаната,
- технички извештај и графичка документација,
- техничка контрола пројекта.

Услов број 5. дат је у складу са чланом 118а. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон).

Услов број 6. дат је у складу са чланом 122. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон).

На основу Правилника о садржини, начину и обрасцу водне књиге („Сл. гласник РС“, број 86/10), водни услови су евидентирани у Уписник водних услова што је дато у услову број 3.

Накнада за израду водних услова износи 26.400,00. Износ треба уплатити на текући рачун број 160-0000000015716-70 Банка „Intesa“ а.д. Београд, са позивом на број 6 001 00201 260126.

Р У К О В О Д И Л А Ц
ВПЦ „Сава-Дунав“

Александар Николић, дипл.грађ.инж.

Доставити:
- Подносиоцу захтева;
- Одељ. за водно добро, водни режим и водна акта (x2);
- Реп. дирекц. за воде, Немањина 22-26 (електронски);
- Одељењу за водну инспекцију града Београда, 27.марта 43-45,(електронски)
- А р х и в и.

1.5.TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1. TEHNIČKI OPIS

01. LOKACIJA

Na KP 1994, KO Zuce, planirana je izgradnja Robne kuće 'Hornbach' sa pratećim objektima. Objekti kompleksa su locirani u Bubanj Potoku, na parceli u okviru Zone P (privredno-komercijalna zona) Plana detaljne regulacije za zonu komercijalnih i privrednih sadržaja duž auto-puta Beograd- Niš, južno od bivše naplatne rampe Bubanj potok, gradske opštine Voždovac i Grocka (Službeni list grada Beograda, br. 75/2013). Službeni glasnik Parcela je omeđena sa severozapadne strane internom novoplaniranom saobraćajnicom PS1 (KP 456/1, KO Zuce) Predmetna parcela je površine 39,950 m^2.

02. POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na KP 1994, KO Zuce, ne nalaze se objekti za rušenje, odnosno na parceli nema izgrađenih objekata. Predmetnoj parceli se pristupa preko novo-planirane interne saobraćajnice PS1 na parceli KP 456/1, KO Zuce.

U pravcu jugo-istok / severo-zapad sa istočne strane parcele prolazi napušteno i isušeno staro korito Zavojničke reke. Postojeći prirodni teren celog područja obuhvaćenog PDR-om je neophodno nasuti i teren urediti tako da nasip bude u blagom nagibu prema postojećim i planiranim saobraćajnicama. Jugo-zapadni deo parcele, koji je pod većim prirodnim padom terena je predviđen za iskop i izravnjavanje na kotu ~114.22 mnv uz upotrebu potpornih konstrukcija gde je to neophodno. Odvođenje atmosferskih voda sa predmetne parcele, kao i celog okolnog pordučja obuhvata PDR-a, predviđeno je putem nove kišne kanalizacije.

03. NOVOPROJEKTOVANO SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Na predmetnu parcelu predviđena su tri kolska pristupa (dva ulaza za posetioce i jedan za dostavu robe). Primarni pristup parceli predviđen je sa novoplanirane pristupne saobraćajnice PS1 sa kote 114.32 mnv, dok je sekundarni javni pristup na koti 113.17 mnv, koji se ujedno koristi kao ekonomski izlaz i izlaz teretnih vozila. Ekonomski/službeni pristup je jednosmeran i ostvaren je preko kružnog toka u okviru PS1, na koti 114.65 mnv, te se sav službeni i teretni saobraćaj usmerava duž istočne granice parcele, ka izlazu ka severnoj strani. Kompletan spomenuti pravac će biti projektovan za teško saobraćajno opterećenje.

Idejnim rešenjem parkiranje na parceli je planirano sa izdvojenim parkiranjem za posetioce i zaposlene, sa odvojenim kolskim prilazima: javni parking za posetioce je kapaciteta 401 vozila (od kojih je 21 parking mesta rezervisano za hendikepirane) i službeni parking za zaposlene robne kuće kapaciteta 9 vozila. Pristup službenom parkingu za zaposlene je preko ekonomskog ulaza, dok je izlaz obezbeđen, kao i za teretna vozila, uz istočnu granicu parcele. U zoni parking prostora saobraćajnice su širine 6m i 6.5m, a parking mesta su u ortogonalnoj šemi parkiranja. Kolovozna konstrukcija u zoni parkinga biće dimenzionisana za lako saobraćajno opterećenje sa asfaltnim zastorom.

Parking mesta su dimenzija 5mx2.5m (82 PM), odnosno 5mx2.7m (283 PM, od kojih su 10 PM sa punjačima), i odnosno 7.5mx3.0m (6 PM) 10mx2.7m (18 PM). Takodje su predvidjena parking mesta za osobe sa invaliditetom (21 PM), u skladu sa propisima. Svi parkinzi su ozelenjeni travnatim površinama i drvoredima- srednjim rastinjem na razmaku od cca 8 m.

U severo-istočnom delu parcele, prema postojećoj saobraćajnici U1 planiran je reklamni stub-totem, visine 29,10 m u odnosu na nultu kotu objekta. Transformatorska stanica je planirana u severo-istočnom delu parcele i deo je posebnog projekta.

Saobraćajne površine (kolovozi i parkinzi) zauzimaju 12 471,06 m^2.

Površina trotoara oko objekta iznosi 1 363,25m^2.

04. NOVOPROJEKTOVANO URBANISTIČKO REŠENJE

Namene novoprojektovanih objekata u okviru kompleksa su roba kuća, reklamni totem, te objekti rezervoara za hidrantsku i sprinkler mrežu i pumpna stanica.

Objekat Robne kuće je postavljen u zoni građenja koja je definisana građevinskim linijama (8m od regulacione linije ka internoj novoplaniranoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, odnosno najmanje 5m od granica prema susednim parcelama (na osnovu uslova da je rastojanje min. ½ od najveće visine objekata). Kota prizemlja objekta je na koti 114.40 mnv i uzdignuta je u odnosu na novoplaniranu pristupnu saobraćajnicu na KP 456/1, KO Zuce (GP2). Pristupi za posetioce su na kotama 113,17 i 114,32, dok je ekonomski pristup na koti 114.65. Objekat je slobodnostojeći, spratnosti Pr+Mz, relativno pravilnog oblika osnove glavnog gabarita približno 91x194m. Krovovi su ravni, neprohodni, nagiba 2,0%. Iznad svih ulaza u objekat predviđene su nadstrešnice. Uz objekat je takođe planiran otvoren prodajni prostor, ograđen delimično prozirnom ogradom i natkriven čeličnom nadstrešnicom.
Totem je slobodnostojeći objekat, planiran u severo-istočnom delu parcele, u prostoru između regulacione i građevinske linije, što je dopušteno planskim dokumentom, uz uslov da postavljanje bude min. 3m od regulacione linije. Postavlja se u svrhu reklamiranja Robne kuće ''Hornbach'' i visine je 29,10 m u odnosu na nultu kotu objekta.
Sprinkler rezervoar za hidrantsku mrežu i sprinkler sistem je slobodnostojeći objekat, smešten u zapadnom kraju parcele, delimično u delu između građevinske linije i granice parcele, udaljena min 3m od granice parcele.
Sprinkler pumpna stanica za hidrantsku mrežu i sprinkler sistem je slobodnostojeći nadzemni objekat, smešten u zapadnom kraju parcele u neposrednoj blizini rezervoara, delimično u delu između građevinske linije i granice parcele, udaljena min 3m od granice parcele.
Podzemni rezervoar za irigaciju je na istočnom kraju parcele, unutar građevinske linije, armirano-betonski, kapaciteta 80m^3
Indeks izgrađenosti je 0,41 (max dozvoljeno 1,0). Zauzetost parcele je 40,58% (max dozvoljeno 50%), podzemna zauzetost 0,16% (max dozvoljeno 70%).
Za zelene površine predviđeno je 15,08% ukupne površine parcele (6,023.42 m^2). Sve zelene površine su u direktnom kontaktu sa prirodnim tlom.
Projektom je predviđena montaža dizel električnog agregata sl. tipu Cummis, nominalne snage 825kVA (660kW), koji prema katalošKoj dokumentaciji koja čini sastavni deo ovog idejnog rešenja sadrži pogonski rezervoar u podnožju agregata zapremine cca 1000l dizel goriva. DEA je predviđen za spoljnu montažu i postavlja se u svemu prema Prilogu 11.
Planirano je delimično ograđivanje ekonomskog dela dvorišta robne kuće.

05. ARHITEKTONSKO REŠENJE I FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA NOVOPROJEKTOVANIH OBJEKATA

Objekat Robne Kuće 'Hornbach' je pretežno prizemni monovolumenski objekat, sa planiranom mezaninom gde su smeštene kancelarije i prostorije za zaposlene, te odvojenom mezaninom gde su projektovane tehničke prostorije. Tehničke prostorije su sprinkler podstanica, elektro soba, mašinska prostorija, server soba, UPS i dr. U prizemlju objekta nalazi se prodajna zona sa pratećim prostorijama (toaleti, utovarno-istovarni punktovi sa manipulativnim prostorima i prostorima za priručno odlaganje robe i materijala, uslužno sečenje i obradu materijala, te obezbeđenje centra i administrativna služba koja je direktno u službi kupaca. Na mezanin etaži koja se nalazi iznad glavnog ulaza u objekat su smeštene prostorije za zaposlene i to: garderoba sa tuševima, kancelarije, dnevni boravak sa barom i kuhinjom, sala za sastanke i prateće prostorije. Idejnim rešenjem predviđena su dva ulaza u objekat za posetioce, osam evakuacionih izlaza, službeni ulaz za zaposlene, pet ulaza za utovar robe i jedna pristupna teretna rampa nagiba 5.5%. Maksimalna visina objekta u odnosu na nultu kotu objekta (114,40mnv) je 12.50m (venac 01).
Totem je slobodnostojeći, visine 29,10 m u odnosu na nultu kotu objekta, tj. 30,0m u odnosu na kotu podnožja totema.
Nadzemni rezervoar za hidrantsku mrežu i sprinkler sistem je visine 14.35m u odnosu na nultu kotu objekta, , tj. 14.45m u odnosu na kotu podnožja rezervoara.
Sprinkler i hidrantska pumpna stanica je ukupne visine 4,23m u odnosu na nultu kotu objekta, tj. 4.33m u odnosu na kotu podnožja pumpne stanice.

06. KONSTRUKCIJA NOVOPROJEKTOVANIH OBJEKATA

Konstruktivni sistem objekta robne kuće je planiran kao kombinacija montažne armirano-betonske konstrukcije i konstrukcije livene na licu mesta.

Osnovna konstrukcija se izrađuje od armirano betonskih prefabrikovanih elemenata. Osnovni vertikalni noseći elementi su AB montažni stubovi 50/50cm i 60/60cm i armirano betonske montažne grede različitih dimenzija. Osnovni horizontalni noseći elementi su AB krovni nosači, ivične grede i rožnjače u nivou krova, grede mezanina su visine 60-80cm, a u zavisnosti od raspona. Podna ploča objekta je od armiranog betona livenog na licu mesta d=20cm. Svi krovovi su ravni i neprohodni, čija će površina biti korišćena za smeštaj tehničke opreme i solarnih panela.

Sprinkler hidrandska pumpna stanica je nadzemni slobodnostojeći objekat, konstruktivnog skeletnog sistema.

Sprinkler rezervoar je montažnog tipa, postavljen na temelj od armiranog betona.

Totem je od čeličnih elemenata. Stub u osnovi kružnog oblika, dok je reklami deo u obliku jednakostraničnog trougla.

07. MATERIJALIZACIJA NOVOPROJEKTOVANIH OBJEKATA

Osnovni element fasade objekta robne kuće je fasadni termo-panel sa ispunom od mineralne vune i oblogom od aluminijskom lima, na metalnoj podkonstrukciji. Zastakljene površine fasade rađene toplotno izolovanom aluminijumskom eloksiranom konstrukcijom, zastakljenom termo-izolacionim staklom sa odgovarajućom refleksnom folijom. Sve staklene površine u prizemlju opremljene sigurnosnim staklom. Krovni pokrivač objekta je trapezni lim debljine 1mm sa odgovarajućom termoizolacijom, parnom branom i hidroizolacijom. Pregradni zidovi su dvostruko obloženi gips kartonskim pločama d=2x1.25cm na podkonstrukciji. Podovi u objekta su planirani kao industrijski, rađeni kao ojačana i polirana armirano betonska ploča (holovi, prodajni prostori, magacini), zaglađeni beton sa zaštitnim premazom protiv ulja i kiselina po potrebi (tehničke prostorije), tekstilni pod (kancelarije i sala za sastanke), te keramički podovi od granitne keramike (prostorije za zaposlene, stepeništa, hodnici na mezaninu, garderoba, tuševi i toaleti). Pešačke površine na otvorenom se rade po potrebi od nearmiranog ili armiranog betona otpornim na mraz i uticaj soli, sa obradom površina četkanjem.

Sprinkler hidrandska pumpna stanica: Konstruktivni delovi su od armiranog betona, dok je u ostalim delovima od giter bloka. Gornja ploča objekta je od armiranog betona, krov ravan i neprohodan.

Sprinkler rezervoar: Rezervoar za vodu za sprinkler sistem je od čeličnog lima, postavljen na armirano-betonskoj temeljnoj ploči.

Totem: Totem je od čeličnih elemenata.

08. NOVOPROJEKTOVANO SPOLJNO UREĐENJE

U okviru spoljašnjeg uređenja, na parceli su predviđene zelene površine, asfaltirane saobraćajnice, pešačke staze i parking prostor.

Obzirom da je deo novoprojektovane nivelacije terena na višem nivou od postojećeg prirodnog terena, parterno nivelaciono uređenje je prilagođeno novoplaniranoj internoj saobraćajnici sa severo-zapadne strane parcele i susednim parcelama sa jugo-istočne i istočne strane, što je rešeno sistemom potpornih zidova i škarpi u okviru obodnog zelenog pojasa. Svi potporni zidovi će biti opremljeni odgovarajućim drenažnim sistemom za prikupljanje i usmeravanje atmosferskih voda.

Svi parkinzi su ozelenjeni travnatim površinama i drvoredima- srednjim rastinjem.

Pešačke površine oko glavnog objekta robne kuće su planirane četkanim betonom.

U severoistočnom delu parcele predviđen je reklamni totem visine 29,10m u odnosu na nultu kotu objekta, u okviru zelenog pojasa.

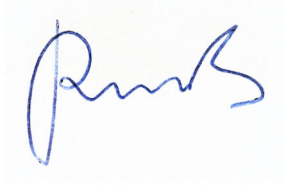
09. INSTALACIJE NOVOPROJEKTOVANIH OBJEKATA

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

VODOVODNA MREŽA- Predviđen je priključak na uličnu mrežu dimenzija Ø 100 (PEHD Ø110 mm). Trenutno ne postoji ulična vodovodna mreža. U zoni predmetnog objekta, u sklopu interne

saobraćajnice na KP 456/1, KO Zuce, je planirana izgradnja cevovoda Ø250mm III visinske zone na koji će se objekat priključiti. Raspoloživi radni pritisak u mreži je od 8,0 do 9,0 bar.
Projektuje se izgradnja vodomernog šahta na 1,5 m od regulacione linije. Dimenzije : 3,1 m x 2,5 m x 1,7 m. Ukupni kapacitet iznosi za sanitarnu vodovodnu mrežu je Q=3 L/s, punjenje rezervoara za hidrantsku mrežu i sprinkler je Q=10 L/s i za zalivanje je Q=4 L/s.
KANALIZACIONA MREŽA- Predviđa se priključenje na buduću uličnu fekalnu kanalizacionu mrežu od revizionog šahta do planiranog uličnog prijemnog revizionog šahta. Planira se priključak prečnika Ø160 mm. U internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, se planira izgradnja fekalne kanalizacione mreže prečnika Ø250 mm. Pre priključenja na uličnu mrežu se planira tretman fekalne vode u bio prečistaču. Ukupan kapacitet za fekalnu kanalizaciju iznosi Q = 5 L/s za fekalnu kanalizaciju.
ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA- ZAULJENA ATMOSFERSKA VODA- Predviđa se priključenje na buduću uličnu atmosfersku kanalizacionu mrežu od revizionog šahta do planiranog uličnog prijemnog revizionog šahta. Planira se priključak prečnika Ø400 mm. U internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, se planira izgradnja atmosferske kanalizacione mreže prečnika Ø700 mm i Ø800 mm u zoni objekta.
Planira se priključak za zauljene atmosferske vode na uličnu mrežu u internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, neposredno pre planiranog zajedničkog separatora mineralnih ulja za parcele GP1, GP2, GP3 i GP4. Ukupni kapacitet atmosferske kanalizacije zauljene vode je Q = 180,00 L/s
ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA- USLOVNO ČISTA ATMOSFERSKA VODA- Predviđa se priključenje na buduću uličnu atmosfersku kanalizacionu mrežu od revizionog šahta do planiranog uličnog prijemnog revizionog šahta. Planira se priključak prečnika Ø400 mm. U internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, se planira izgradnja atmosferske kanalizacione mreže prečnika Ø700 mm i Ø800 mm u zoni objekta. Planira se priključak za zauljene atmosferske vode na uličnu mrežu u internoj saobraćajnici na KP 456/1, KO Zuce, neposredno pre planiranog zajedničkog separatora mineralnih ulja za parcele GP1, GP2, GP3 i GP4. Ukupni kapacitet za atmosfersku kanalizaciju uslovno čiste vode je Q = 220,00 L/s
ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE
Ukupni predvidjeni kapacitet instalisane snage Pins= 1428kW, prosečan koeficijent jednovremenosti kj=0,6, jednovremena maksimalna snaga Pjm=856,80kW.
Napajanje objekata je predvidjeno preko novoformirane trafostanice. Trafostanica je deo posebnog projekta.
Projektom je predviđena montaža dizel električnog agregata sl. tipu Cummis, nominalne snage 825kVA (660kW), koji prema katalоškoj dokumentaciji koja čini sastavni deo ovog idejnog rešenja sadrži pogonski rezervoar u podnožju agregata zapremine cca 1000l dizel goriva.
TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE - Planiran je priključak na javnu telekomunikacionu mrežu optičkim kablom po GPON tehnologiji. Priključak-optički kabl po GPON tehnologiji kapaciteta kao bakarni kabl sa 20 parova provodnika.

ODGOVORNI PROJEKTANT



Boris Penušliski, dipl.inž.arh.
Broj licence: **300 P501 17 IKS**

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1. NETO KORISNE POVRŠINE

broj prostorije	NAMENA	POVRŠINA m^2
PRIZEMLJE		
01.01	Prodajni prostor (Baumarkt)	9221,95
01.02	Prodajni prostor (Gardenmarkt)	2534,86
01.03	Vestibul #1	180,71
01.04	Toalet- muški	14,22
01.05	Toalet za osobe sa invaliditetom	7,30
01.06	Toalet- ženski	14,16
01.07	Monitoring	11,48
01.08	Trezor	11,41
01.09	Stepenište i hodnik	27,70
01.10	Arhiva	4,36
01.11	Pribor za čišćenje	12,41
01.12	Sektor on-line prodaje	236,09
01.13	Vestibul 2	79,52
Prodajni prostor- otvoreni deo- neto		**2 674,75**
UKUPNO NETO- PRIZEMLJE		**15 030,92**
Prizemlje objekata robne kuće- bruto		**12 602,54**
Prodajni prostor- otvoreni deo- bruto		**2703,96**
UKUPNO BRUTO- PRIZEMLJE		**15 306,50**

broj pr.	NAMENA	POVRŠINA m^2
MEZANIN		
02.01	Garderoba	29,43
02.02	Toalet muški	9,43
02.03	Stepenište	20,48
02.04	Predprostor	12,86
02.04a	Predporstor	30,57
02.05	Toalet ženski	8,72
02.06	Garderoba	22,73
02.07	Dnevni boravak	75,49
02.08	Kancelarija	15,83
02.09	Tehnička prostorija	13,92
02.10	Sala za sastanke	25,64
02.11	Sala za sastanke	54,87
02.12	Prohodna terasa	213.03
02.13	Elektro soba	34,77
02.14	Inventar	16,62
02.15	Panik rasveta	4,95
02.16	UPS	5,78
02.17	Server	10,34
02.18	Stepenište	27,62
02.19	Mašinska prostorija	54,76
02.20	Kompresor	11,92
02.21	Sprinkler	20,52
UKUPNO NETO- MEZANIN		**719,92**
UKUPNO BRUTO- MEZANIN		**822,39**

1.6.2. REKAPITULACIJA NETO KORISNIH POVRŠINA

NIVO	POVRŠINA
Prizemlje	**12 356,17** m^2
Prodajni prostor- otvoreni deo	2674,75 m^2
Mezanin	719,92 m^2
Ukupno NETO objekat robne kuce:	**15 750,84 m^2**
Sprinkler I hidranski rezervoar:	**61,00 m^2**
Sprinkler I hidranska pumpna stanica:	**55,08 m^2**
Podzemni rezervoar za irigaciju:	**64,00 m^2**
UKUPNO NETO KORISNIH POVRŠINA	**15 950,74 m^2**

1.6.3. REKAPITULACIJA BRUTO RAZVIJENIH GRAĐEVINSKIH POVRŠINA

NIVO	POVRŠINA
Prizemlje	**12 602,54** m^2
Prodajni prostor- otvoreni deo	2703,96 m^2
Mezanin	822,39 m^2
Ukupno objekat robne kuce:	**16 128,89 m^2**
Sprinkler I hidranski rezervoar:	**107,51 m^2**
Sprinkler I hidranska pumpna stanica:	**65,70 m^2**
UKUPNO BRUTO RAZVIJENIH GRADJEVINSKIH POVRŠINA	**16 302,10 m^2**

1.6.4. REKAPITULACIJA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA

NIVO	POVRŠINA
Prizemlje	12 602,64 m^2
Prodajni prostor- otvoreni deo	2703,96 m^2
Mezanin	822,39 m^2
Ukupno objekat robne kuce:	**16 128,89 m^2**
Sprinkler I hidranski rezervoar:	**107,51 m^2**
Sprinkler I hidranska pumpna stanica:	**65,70 m^2**
Podzemni rezervoar za irigaciju:	**65,08 m^2**
UKUPNO BRUTO IZGRAĐENIH POVRŠINA	**16 367,18 m^2**

1.6.5. REKAPITULACIJA BROJA MESTA ZA PARKIRANJE

Parking mesta dim. 5.0m x 2.7m	**273**
Parking mesta dim. 5.0 x 2.5 m	**82**
Parking mesta dim. 7. 5 x 3.0 m	**6**
Parking mesta dim. 10.0 x 2.7 m	**18**
Parking mesta za osobe sa invaliditetom dim. 5x5.9m	**10 (20PM)**
Parking mesta za osobe sa invaliditetom dom 5x3.7m	**1**
Parking mesta sa punjačem za električna vozila	**10**
UKUPNO PARKING MESTA	**410**

Dozvoljeno po PDRu za trgovinu:> 1 PM na 66m^2 BRGP (16 128.89/66= 244.38) < 410

Р е п у б л и к а С р б и ј а

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И

ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова

и грађевинске послове

у поступку обједињене процедуре

Одељење за издавање грађевинске дозволе

у поступку обједињене процедуре

ROP-BGDU-15470-CPIH-3/2025

Инт. IX-18 бр. 351-572/2025

01.12.2025. године

Краљице Марије бр. 1

Б е о г р а д

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре, Одељење за издавање грађевинске дозволе у поступку обједињене процедуре, поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора „EUROSALON REAL ESTATE“ д.о.о. из Београда, ул. Андрићев венац бр. 2, поднетом преко пуномоћника Јане Недељковић из Београда, ул. Омладинских бригада бр. 53, за издавање грађевинске дозволе за изградњу интерне саобраћајнице (ПС1), са припадајућом инфраструктуром, на катастарској парцели 456/1 КО Зуце, у Београду, на основу члана 41. Одлуке о градској управи града Београда („Сл.гласник града Београда“ бр.126/16, 2/17, 6/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 60/19, 85/19…96/22), члана 134. став 2, члана 8.ђ. и члана 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), а у вези чл. 38. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 91/25), члана 17. 18., и 19. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр.96/23) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 ,95/18 и 2/2023-одлука УС), издаје се

ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

ОДОБРАВА СЕ инвеститору „EUROSALON REAL ESTATE“ д.о.о. из Београда, ул. Андрићев венац бр. 2, ПИБ: 106117486, мат.број: 20532467, изградња интерне саобраћајнице (ПС1), са

припадајућом инфраструктуром (водоводна мрежа, канализациона мрежа, телекомуникациона мрежа, саобраћајна сигнализација и јавно осветљење), категорије „Г“, на катастарској парцели бр. 456/1 КО Зуце (пов. 3487м2), у Београду. Укупна ширина саобраћајнице износи 8м (тротоар ширине 1,5м + коловоз ширине 6,5м), док је укупна дужина саобраћајнице око 281м2. Интерна саобраћајница на једном крају има излаз на улицу Астрид Линдгрен (к.п. 210/29 КО Зуце), а на другом крају се завршава окретницом – кружном раскрсницом. Предрачунска вредност радова износи 110.453.000,00 динара.

Саставни део грађевинске дозволе чине Пројекат за грађевинску дозволу, са техничком контролом број: 52, од 24.09.2025. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле „ENERGODOM“ д.о.о. из Земуна, ул. Стевана Марковића бр. 8, Извод из пројекта из новембра 2025. године, оверен и потписан од стране главног пројектанта Драгане Божовић-Селаковић, дипл.грађ.инж. са лиценцом ИКС бр. 315 Д800 06 и одговорног лица вршиоца техничке контроле Алексе Радојчића, као и Локацијски услови издати од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре под ROP-BGDU-15470-LOC-1/2025, Интерни број: IX–15 бр. 350-1030/2025 од 08.08.2025. године.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правоснажности решења о грађевинској дозволи не изда употребна дозвола.

Утврђује се да инвеститор сходно члану 11. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист града Београда“ број 2/15, 16/15, 74/15, 36/17, 50/18, 118/19 и 137/20) нема обавезу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта за објекте комуналне и друге инфраструктуре.

Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова поднесе овом органу пријаву радова, са подацима и доказима прописаним чл. 148. Закона о планирању и изградњи.

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститор „EUROSALON REAL ESTATE“ д.о.о. из Београда, ул. Андрићев венац бр. 2, преко пуномоћника Јане Недељковић из Београда, ул. Омладинских бригада бр. 53, поднео је овом секретаријату дана 06.11.2025. године, путем ЦИС-а, усаглашен захтев евидентиран под ROP-BGDU-15470-CPIH-3/2025, заведен на писарници овог секретаријата дана 07.11.2025. године, под Инт. бр. IX-18 бр. 351-572/2025, за издавање грађевинске дозволе за изградњу интерне саобраћајнице (ПС1), са припадајућом инфраструктуром, на катастарској парцели 456/1 КО Зуце, у Београду.

Уз основни и усаглашен захтев за издавање грађевинске дозволе, приложена је следећа документација у електронској форми

-Пројекат за грађевинску дозволу, са техничком контролом број: 52, од 24.09.2025. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле – „ENERGODOM“ д.о.о. из Земуна, Ул. Стевана Марковића бр. 8.

-Техничку документацију Пројекта за грађевинску дозволу чине следећи делови:

- Извод из пројекта, из новембра 2025. године, оверен потписом и квалификованим електронским потписом главног пројектанта – Драгане Божовић-Селаковић, дипл.грађ.инж. са лиценцом ИКС бр. 315 Д800 06, као и потписом и квалификованим електронским потписом одговорног лица вршиоца техничке контроле – Алексе Радојчића у чијем саставу је Главна свеска, бр. САО0-ПГД-0401/24, из новембра 2025. године; главни пројектант: Драгана Божовић-Селаковић, дипл.грађ.инж. са лиценцом ИКС бр. 315 Д800 06 (графички део је приложен и у .dwg формату);

2. Пројекат саобраћајнице, бр. САО-ПГД-0401/24, из септембра 2025. године, урађен од стране „FLOW PLUS“ д.о.о. Београд, ул. Стевана Марковића бр. 8; Одговорни пројектант: Драгана Божовић-Селаковић, дипл.грађ.инж., са лиценцом ИКС бр. 315 Д800 06 (графички део приложен и у . dwg формату);
3. Пројекат хидротехничких инсталација, бр. Х-ПГД-0401/24, из септембра 2025. године, урађен од стране „FLOW PLUS“ д.о.о. Београд, ул. Стевана Марковића бр. 8; Одговорни пројектант: Ђурђа Богићевић, дипл.инж.грађ, лиценца ИКС бр. 314 О070 15 (графички део приложен и у .dwg формату);
4. Пројекат електроенергетских инсталација, бр. ЕЕ-ПГД-0401/24, из септембра 2025. године, урађен од стране „FLOW PLUS“ д.о.о. Београд, ул. Стевана Марковића бр. 8; Одговорни пројектант: Весна Савић, дипл.инж.ел, са лиценцом ИКС бр. 350 А435 04 (графички део приложен и у .dwg формату);
5. Пројекат ТК канализације, бр. ТИС-ПГД-1205-16/Р1, из септембра 2025. године, урађен од стране „FLOW PLUS“ д.о.о. Београд, ул. Стевана Марковића бр. 8; Одговорни пројектант: Зоран Ковачевић, дипл.инж.ел, са лиценцом ИКС бр. 353 0700 03 (графички део приложен и у .dwg формату);

8. Пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације, бр. СИГН-ПГД-0401/24, из септембра 2025. године, урађен од стране „FLOW PLUS“ д.о.о. Београд, ул. Стевана Марковића бр. 8; Одговорни пројектант: Горан Малетић, дипл.саоб.инж., са лиценцом ИКС бр. 370 И474 10 (графички део приложен и у .dwg формату);

- Елаборат о геотехничким условима изградње, број: ГТ 22/25, из јула 2025. године, урађен од стране Агенције за геотехнику Геоград из Београда, Ул. Др. Ивана Рибара бр. 11/2; Овлашћено лице за израду елабората: Славиша Илић, дипл.инж.геол, лиценца ИКС бр. 391 М054 13;

- Елаборат заштите од пожара, бр. ПК-ПГД-ЕЗОП-20ММ/25, из септембра 2025. године, урађен од стране „ПРОКОНИНГ-МГЕ“ д.о.о. Београд, ул. Протопопа Марка бр. 3а; Овлашћено лице за израду елабората: Марко Николић, дипл.инж.маш, лиценца ИКС бр. 330 П578 17, са лиценцом МУП-а бр. 07-152-136/15 (графички део елабората је приложен и у .dwg формату).

Уз пројекат за грађевинску дозволу, у pdf формату, приложени су и:

- Извештај техничке контроле, број: 52, од 24.09.2025. године, извршеном од стране вршиоца техничке контроле – „ENERGODOM“ д.о.о. из Земуна, ул. Стевана Марковића бр. 8.;

- Решење којим се даје сагласност на План управљања отпадом од грађења и рушења, V-04 бр. 501.6-985/2025 од 23.09.2025. године, издато од стране Секретаријата за заштиту животне средине;
- Пуномоћје којим Бојан Дробац, као директор фирме „EUROSALON REAL ESTATE“ д.о.о. из Београда, ул. Андрићев венац бр. 2, овлашћује Јану Недељковић из Београда, ул. Омладинских бригада бр. 53 да га заступа у овом управном поступку;
- План управљања отпадом од грађења и рушења бр. ПУО-0401/24, из августа 2025. године, урађен од стране „FLOW PLUS“ д.о.о. Београд, ул. Стевана Марковића бр. 8; Одговорни пројектант: Ратко Бажалац, дипл.инж.техн, са лиценцом ИКС бр. 371 4479 03;
- Изјашњење по примедбама;

- Докази о уплати републичке административне таксе и накнаде за услуге ЦЕОП-а.

Секретаријат је по службеној дужности прибавио податаке катастра непокретности РГЗ-а, Геодетско-катастарско информационог система под бројем 952-04-231-24079/2025 од 24.11.2025. године и Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта у поступку добијања грађевинске дозволе за изградњу интерне саобраћајнице (ПС1), са припадајућом инфраструктуром, на кат.парцели 456/1 КО Зуце бр. 50193/6-06 од 28.11.2025. године, од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, ул. Његошева бр. 84.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта обрачунат је од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, у складу са одредбама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (“Службени лист града Београда“, бр. 2/15, 16/15, 74/15, 36/17, 50/18, 118/18 и 137/20).

У складу са чланом 11. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Београда“, број 2/15, 16/15, 74/15, 36/17, 50/18, 118/18 и 137/20) допринос за уређивање грађевинског земљишта се не обрачунава за објекте комуналне и друге инфраструктуре.

Коначни обрачун доприноса је саставни део употребне дозволе.

Увидом у податке катастра непокретности издате од РГЗ-а, Геодетско-катастарско информационог система под 952-04-231-24079/2025 од 24.11.2025. године, утврђено је да је инвеститор уписан као ималац права својине на катастарској парцели број 456/1 КО Зуце, пов. 3487м2.

Одредбом чл. 8-ђ. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), прописано је да током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу

испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона. Ставом 2. истог члана прописано је да надлежни орган у складу са ставом 1. овог члана проверава искључиво испуњеност следећих формалних услова:надлежност за поступање по захтеву, односно пријави;да ли је подносилац захтева, односно пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац захтева односно пријаве;да ли захтев, односно пријава садржи све прописане податке;да ли је уз захтев, односно пријаву приложена сва документација прописана овим законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона; да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе. Ставом 9. наведеног члана закона прописано је да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола или решење из члана 145. овог закона, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Имајући у виду да је инвеститор уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднели доказе прописане чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19**, 9/20, 52/21 и 62/23),** а у вези чл. 38. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 91/25), то је решено као у диспозитиву овог решења.

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре као другостепеном органу, у року од 8 дана од дана достављања овог решења. Жалба се подноси преко Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда Сектора за грађевинске послове, таксирана са 610,00 динара сходно изменама Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн., 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 - усклађени дин. изн.)

Доставити: инвеститору преко пуномоћника, Секретаријату за инспекцијске послове, Сектор за урбанистичку и грађевинску инспекцију, Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, имаоцима јавних овлашћења, електронским путем и архиви.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

ВД Секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

Марко Кулић,дипл.правник

NC Properties d.o.o. Beograd

NC Properties d.o.o.
Beograd

Krunska 73,
kancelarija br. 1,
opština Vračar
11000 Beograd, Srbija
E christian.reiber@hornbach.com

PUNOMOĆJE

Opunomoćujemo Janu Nedeljković (broj licence: 300 O720 16 IKS, JMBG: 2805987715095, ul. Omladinskih brigada 53, Beograd) da za potrebe pravnog lica NC PROPERTIES D.O.O. BEOGRAD (PIB: 114739616, MB: 22063383), ul. Krunska 73, Beograd, vrši zastupanje pred svim institucijama u postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem za izgradnju Robne kuće Hornbach sa pratećim objektima, na katastarskoj parceli 1994, KO Zuce, Beograd.

Matthäus Peter Kubica,

direktor

Christian Reiber,

direktor

NALOG ZA PRENOS

Status: IZVRŠEN
Id: 11FN8KLTAA2SXGSG
Primljen: 10.07.2026

NALOG ZA PRENOS

Porez: Asignacija, Cesija ☐
Sredstva za povraćaj ☐

Platilac
EUROSALON REAL ESTATE
ANDRICEV VENAC 2
BEOGRAD

Svrha plaćanja
REPUBLICKAADMINISTRATIVNA TAKSA
TARIFNI BROJ 186

Primalac
REPUBLICKE ADMINISTRATIVNE TAKSE

BEOGRAD

Šifra plaćanja: 53

Iznos: **RSD** 2.800,00

Račun platioca: 265-110031000654508

Model i poziv na broj (zaduženje):

Račun primaoca: 840-000074222184357

Model i poziv na broj (odobrenje): 97 55-015-09399

Datum izvršenja: 10.07.2026

Hitno ☐

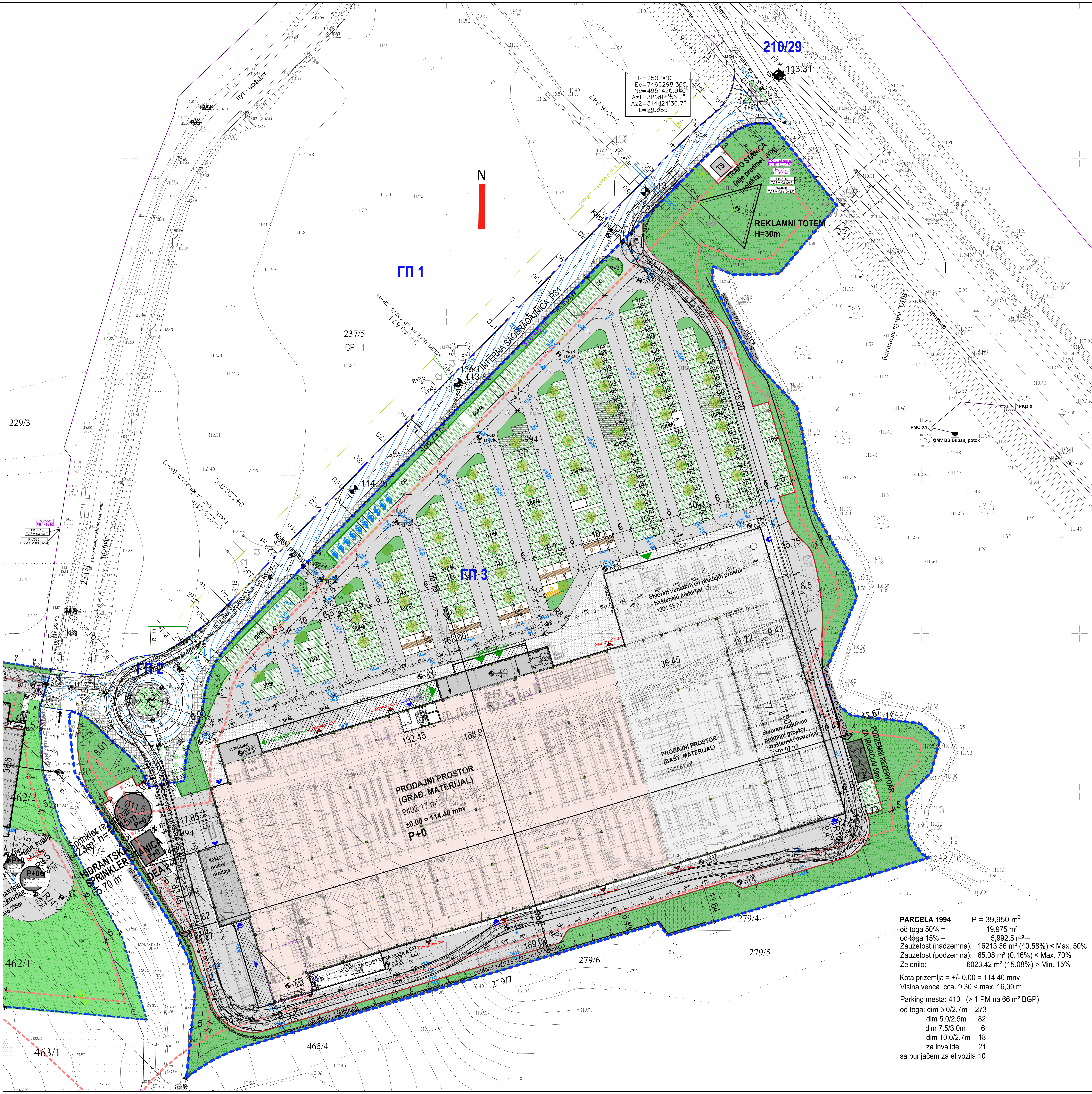
Datum kreiranja
Pripremljen: 10.07.2026

Obr. ver. 1

Pečat i potpis

Pripremio: Jasna SpasojeviÃ¦
Potpisao: Jasna Spasojeviæ

Štampaj | Potvrdi | Izlaz



PARCELA 1994 P = 39,950 m²

od toga 50% = 19,975 m²

od toga 15% = 5,992.5 m²

Zauzetost (nadzemna): 16213.36 m² (40.58%) < Max. 50%

Zauzetost (podzemna): 65.08 m² (0.16%) < Max. 70%

Zelenilo: 6023.42 m² (15.08%) > Min. 15%

Kota prizemlja = +/- 0,00 = 114,40 mnv

Visina venca cca. 9,30 < max. 16,00 m

Parking mesta: 410 (> 1 PM na 66 m² BGP)

od toga: dim 5.0/2.7m 273
dim 5.0/2.5m 82
dim 7.5/3.0m 6
dim 10.0/2.7m 18
za invalide 21
sa punjačem za el.vozila 10

Vinjeta :

N

NE MENJATI VELICINU CRTEZA.KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE.
PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POCETKA IZGRADNJE.
ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Opis	Datum
Početno stanje dokumentacije	09. 2025.
Revizija 1	11. 2025.

±0.00≡114.40

INVESTITOR:	NC PROPERTIES D.O.O. BEOGRAD UL. KRUNSKA 73, BEOGRAD
PROJEKTANT:	FLOW PLUS DOO Stevana Markovića 8, Zemun,Beograd tel: (+381 11) 630 11 38 fax: (+381 11) 210 75 39 mail: office@flow.rs www.flow.rs
OBJEKAT I MESTO GRADNJE:	ROBNA KUĆA 'HORNBACH' SA PRATEĆIM OBJEKTIMA KP 1994, KO ZUCE, BEOGRAD
PROJEKAT:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)

PROJEKTOVANJE - IZGRADNJA - KONSALTING

BROJ PROJEKTA: A-IDR-0401/25

Napomene :

AUTOR :		BROJ LICENCE :
ODGOVORNI PROJEKTANT :	Boris Penušliski, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE : 300 P501 17
OVERA :		
PROJEKTANTI SARADNICI :	Snežana Smiljković, dipl.inž.arh. Ivana Vučeljić , arh.	

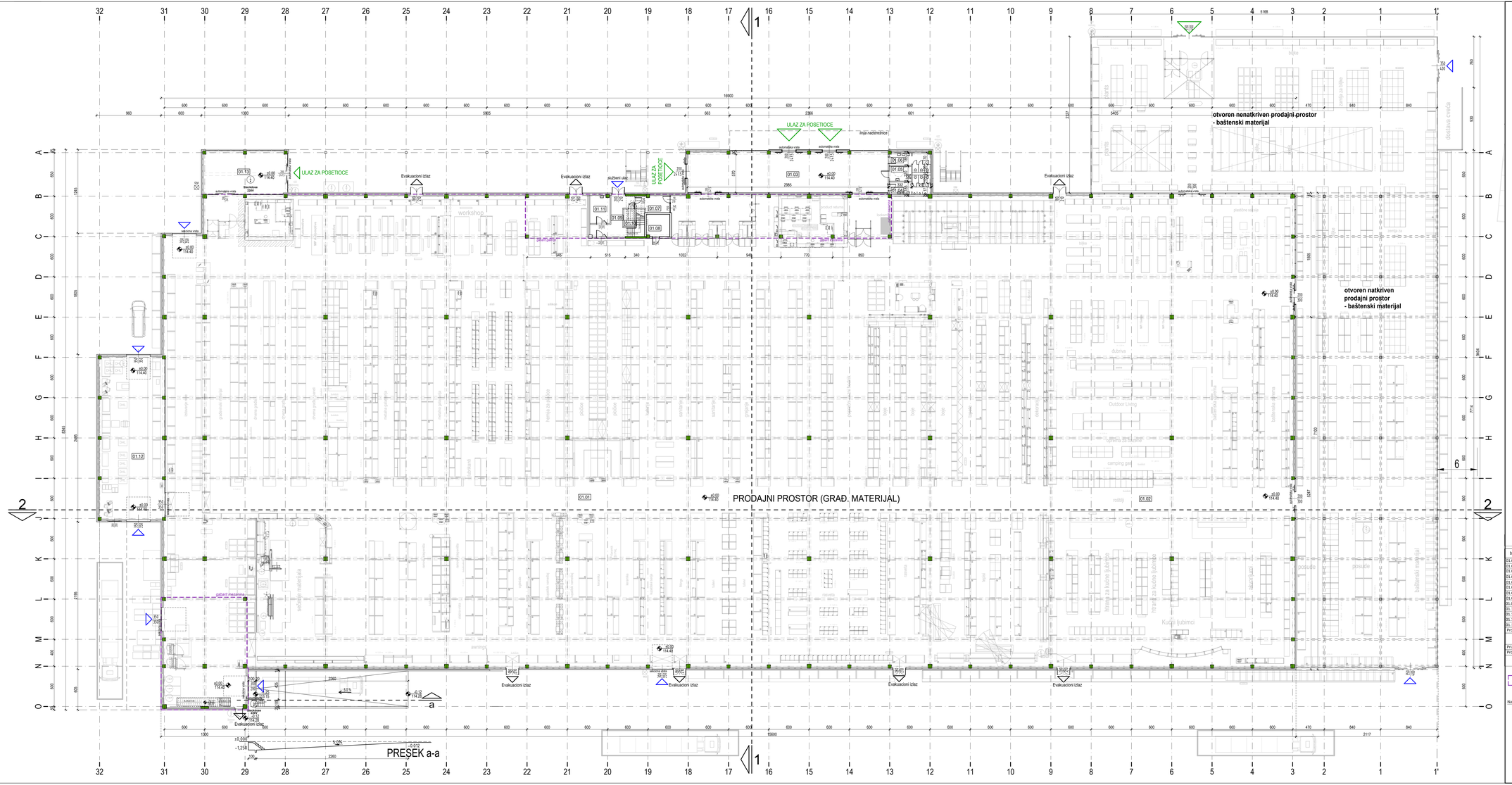
OZNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:
A-IDR-0401_25-001	1:500	12. 2025.

NE MENJATI VELICINU CRTEZA.KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE.
PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POCETKA IZGRADNJE.
ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

CRTEŽ: SITUACIJA

BROJ CRTEŽA:	TOM.SVESKA:	LIST:
001	1.1	01

Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.



Vinjeta :

NE MENJATI VELICINU CRTEZA.KORISTITI SAMO ZADATE DIMENZIJE.
PROVERITI SVE DIMENZIJE NA GRADILISTU PRE POCETKA IZGRADNJE.
ZA SVE NEJASNOCE OBRATITI SE PROJEKTANTIMA.

Opis	Datum
Početno stanje dokumentacije	09.2025.

±0.00=114.40

INVESTITOR: NC PROPERTIES D.O.O. BEOGRAD
UL. KRUNSKA 73, BEOGRAD

PROJEKTANT: FLOW PLUS DOO
Stevana Markovića 8, Zemun, Beograd
Tel.: (+381) 11 210 79 38
Tel.: (+381) 11 210 79 39
mail.: office@flow.rs
www.flow.rs

OBJEKAT I MESTO GRAĐENJA: ROBNA KUĆA 'HORNBACH' SA PRATEĆIM OBJEKTIMA
KP 1594, KO ĐUĆE, BEOGRAD

PROJEKAT: 1- PROJEKAT ARHITEKTURE

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE (IDR)

BROJ PROJEKTA: A-IDR-0401/25

PROJEKTOVANJE - IZGRADNJA - NADZ.TMG

AUTOR: BROJ LICENCE:

IZGLEDNIK PROJEKTANT: Boris Penušliski, dipl.inž.arh. | BROJ LICENCE: 300 P501 17

DATUM:

PROJEKTANTI SARADNICI: Snežana Smiljković, dipl.inž.arh.
Ivana Vučetić, arh.

IZRADA DATEN	RAZMERA	DATUM
A-IDR-0401_25-002	1:200	12. 2025.

SADRŽAJ: OSNOVA PRIZEMLJA

BROJ LISTOVA	TOM SVEZA	LIST
002	1.1	01

PRIZEMLJE

broj	NAMENA PROSTORIJE	površina (m²)
01.01	Prodajni prostor (Baumarkt)	9021.90
01.02	Prodajni prostor (Gardenmarkt)	2534.80
01.03	Vestibul #1	180.73
01.04	Toalet - muški	14.22
01.05	Toalet za osobe sa invaliditetom	7.50
01.06	Toalet - ženski	14.16
01.07	Monitoring	11.44
01.08	Trezor	11.41
01.09	Stepenište i hodnik	27.70
01.10	Arhiva	4.36
01.11	Pribor za čišćenje	12.45
01.12	Sektor on-line prodaje	236.01
01.13	Vestibul #2	79.91
	Prodajni prostor- otvoren deo- neto	2674.71
	UKUPNO NETO- prizemlje	15030.92
	Prizemlje objekta robne kuće - bruto	12802.54
	Prodajni prostor- otvoren deo- bruto	2733.95
	UKUPNO BRUTO- prizemlje	15306.50

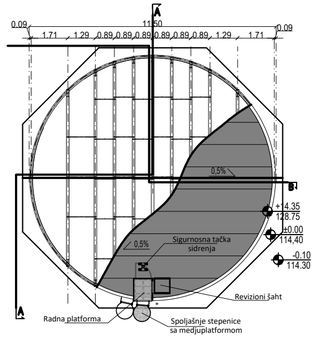
gabarit mezanina

Napomene :

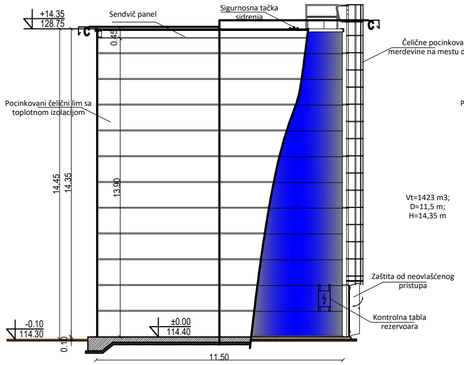
Sva prava zadržana. Kopiranje, bilo kakvo umnožavanje ili distribucija u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvima, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.

Sprinkler i hidrantski rezervoar

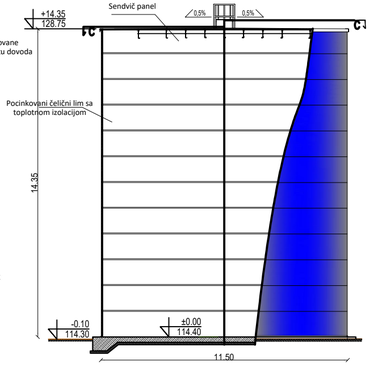
osnova/ presek C-C



presek A-A/ izgled

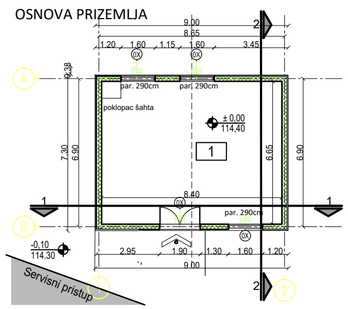


presek B-B/izgled

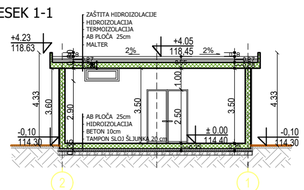


Sprinklerska i hidrantska pumpna stanica

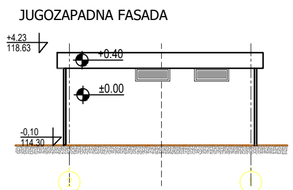
OSNOVA PRIZEMLJA



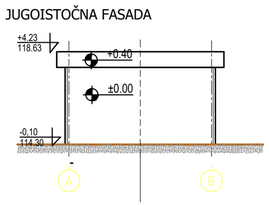
PRESEK 1-1

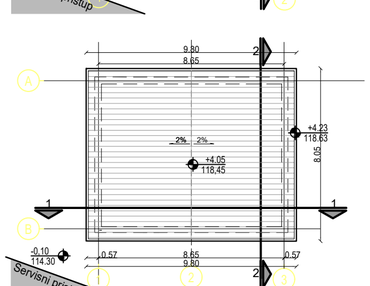


JUGOZAPADNA FASADA



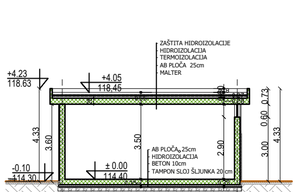
JUGOISTOČNA FASADA



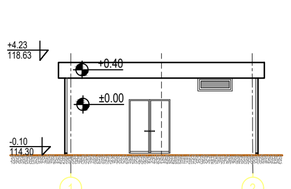


OSNOVA KROVA

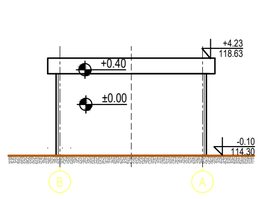
PRESEK 2-2



SEVEROISTOČNA FASADA



SEVEROZAPADNA FASADA



Napomene :

Opis	Datum
Početno stanje dokumentacije	09.2025.

±0.00≡114.40

INVESTITOR:	NC PROPERTIES D.O.O. BEOGRAD UL. KRUNSKA 73, BEOGRAD
PROJEKTANT:	FLOW PLUS DOO Stevana Markovića 8, Zemun,Beograd tel: (+381 11) 630 11 38 fax: (+381 11) 210 75 39 mail: office@flow.rs www.flow.rs
OBJEKAT I MESTO GRADNJE:	ROBNA KUĆA 'HORNBACH' SA PRATEĆIM OBJEKTIMA KP 1994, KO ZUCE, BEOGRAD
PROJEKAT:	1- PROJEKAT ARHITEKTURE
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO REŠENJE (IDR)

FLOW+ PROJEKTOVANJE - IZGRADNJA - KONSALTING

BROJ PROJEKTA: A-IDR-0401/25

AUTOR :		BROJ LICENCE :
ODGOVORNI PROJEKTANT :	Boris Penušliski, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE : 300 P501 17
OVERA :		
PROJEKTANTI SARADNICI :	Snežana Smiljković, dipl.inž.arh. Ivana Vučeljić , arh.	

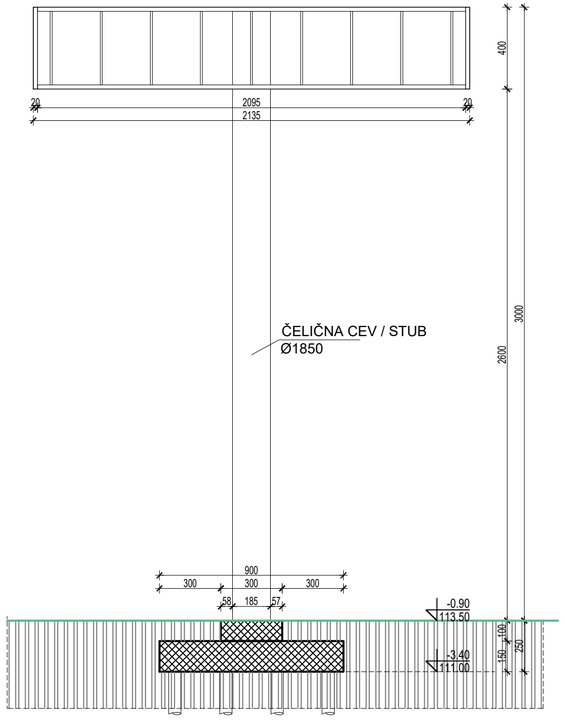
OZNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:
A-IDR-0401_25-007	1:200	12. 2025.

CRTEŽ:

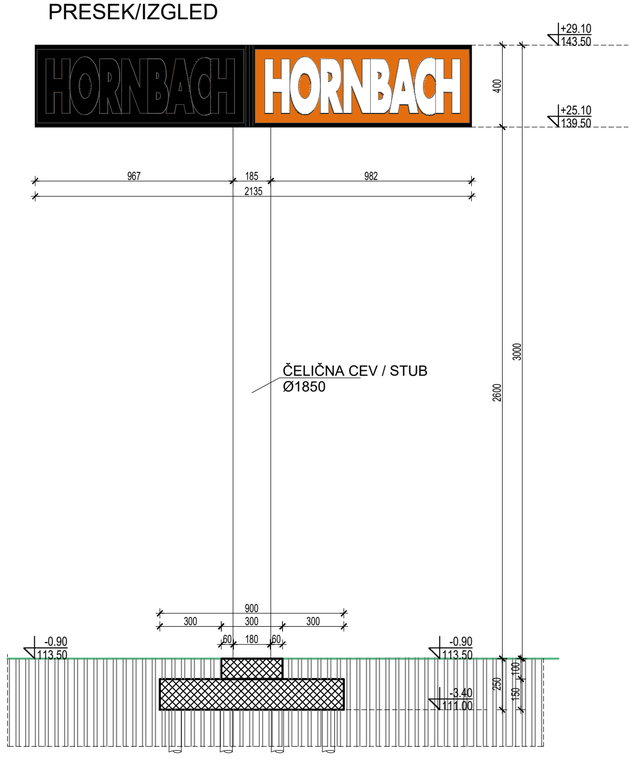
POMOĆNI OBJEKTI

BROJ CRTEŽA:	TOM.SVESKA:	LIST:
007	1.1	01

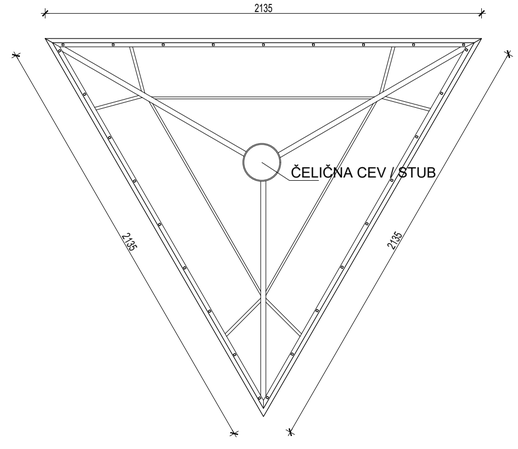
Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.



PRESEK/IZGLED



OSNOVA



Napomene :

Vinjeta :

N

Opis	Datum
Početno stanje dokumentacije	09.2025.

±0.00≡114.40

INVESTITOR: NC PROPERTIES D.O.O. BEOGRAD
UL. KRUNSKA 73, BEOGRAD

PROJEKTANT: FLOW PLUS DOO
Stevana Markovića 8, Zemun,Beograd
tel: (+381 11) 630 11 38
fax: (+381 11) 210 75 39
mail: office@flow.rs
www.flow.rs

OBJEKAT I MESTO GRADNJE: ROBNA KUĆA 'HORNBACH' SA PRATEĆIM OBJEKTIMA
KP 1994, KO ZUCE, BEOGRAD

PROJEKAT: 1- PROJEKAT ARHITEKTURE

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE (IDR)

FLOW
PROJEKTOVANJE - IZGRADNJA - KONSALTING

BROJ PROJEKTA: A-IDR-0401/25

AUTOR :		BROJ LICENCE :
ODGOVORNI PROJEKTANT :	Boris Penušliski, dipl.inž.arh.	BROJ LICENCE : 300 P501 17
OVERA :		
PROJEKTANTI SARADNICI :	Snežana Smiljković, dipl.inž.arh. Ivana Vučeljić , arh.	

OZNAKA CRTEŽA:	RAZMERA:	DATUM:
A-IDR-0401_25-008	1:200	12. 2025.

CRTEŽ: REKLAMNI TOTEM

BROJ CRTEŽA:	TOM.SVESKA:	LIST:
008	1.1	01

Sva prava zaštićena. Nijedan deo ovog crteža ne može se reprodukovati ili prenositi u bilo kojoj formi, bilo kojim sredstvom, bez pismene dozvole nosioca autorskog prava.