



А.Р.ХИТЕКТ 5, НОВИ САД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса „Elephant
Pharma“ д.о.о. на парцели 3859 К.О. Шимановци - адаптација и
доградња производно-пословног складишног објекта ВП, П+1 и нова
градња помоћног објекта П

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Раде Аврамов, дипл. инж. арх.



Нови Сад, јун 2026. године

ИНВЕСТИТОР : „Elephant Pharma“ д.о.о.
Панчевачки пут 42, Београд

ПРЕДМЕТ : УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за урбанистичко-
архитектонску разраду комплекса „Elephant Pharma“
д.о.о. на парцели 3859 К.О. Шимановци - адаптација и
доградња производно-пословног складишног објекта
ВП, П+1 и нова градња помоћног објекта П

БРОЈ : УП 13/2026

ОБРАЂИВАЧ : А.Р.ХИТЕКТ 5
Раде Аврамов ПР
Булевар краља Петра I бр. 53, Нови Сад

**Одговорни урбаниста за
руковођење пројектом:** Аврамов Раде, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1443 14

Нови Сад, јун 2026.

ДИРЕКТОР

Раде Аврамов



САДРЖАЈ:**А – ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Извод из АПР
2. Решење о издавању лиценце Г категорије
3. Решење о одређивању одговорног урбанисте
4. Копија лиценце одговорног урбанисте
5. Изјава одговорног урбанисте

Б – ПРИЛОЗИ

1. Копија катастарског плана
2. Извод из листа непокретности
3. Катастарско-топографски план
4. Информација о локацији

В – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**УВОД**

1. Правни плански основ1
2. Обухват урбанистичког пројекта1

ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3. Услови изградње2
 - Извод из планске документације2
 - Намена и карактер простора7
 - Услови за уређење и изградњу7
 - Приказ плана парцелације10
 - Приказ регулације10
 - Приказ нивелације10
4. Нумерички показатељи11
5. Начин уређења слободних и зелених површина12
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу14
 - Приказ саобраћајне инфраструктуре.....14
 - Приказ водне инфраструктуре17
 - Приказ електроенергетске инфраструктуре20
 - Приказ термоенергетске инфраструктуре21
 - Приказ телекомуникационе инфраструктуре22
7. Инжењерско-геолошки услови22
8. Мере заштите животне средине23
9. Мере заштите непокретних културних и природних добара27
10. Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа.....29
11. Технички опис објекта30

Г – ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Плана генералне регулације насеља Шимановци – Планирана функционална организација простора у обухвату плана, са претежном планираном наменом у грађевинском подручју АЗ
2. Катастарско-топографски план са границом Урбанистичког пројекта 1:500
3. Ситуациони приказ урбанистичког решења, саобраћаја, регулације и нивелације 1:500
4. Приказ основа приземља са партеним уређењем и озелењавањем 1:500
5. Приказ водне инфраструктуре са прикључцима на мрежу 1:500
6. Приказ енергетске и телекомуникационе инфраструктуре са прикључцима на мрежу 1:500

Д – УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

1. Услови чувања, одржавања и коришћења и мере заштите за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса „Elephant Pharma“ д.о.о. на парцели 3859 К.О. Шимановци - адаптација и доградња производно-пословног складишног објекта ВП, П+1 и нова градња помоћног објекта П, издати од стране **Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица**, број 227-07/2026-67-3 од 06.4.2026.
2. Обавештење издато од стране **Министарства унутрашњих послова**, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија, 07.30 број 217-2710/26 од 17.4.2026.
3. Мере и услови издати од стране **Општине Пећинци, Општинска управа, Одељење за привреду, локални економски развој и заштиту животне средине**, број 501-57/2026-III-02 од 27.4.2026.
4. Технички услови издати од стране **ЈКП „Сава“ Пећинци**, број 148/2026 од 04.5.2026.
5. Услови за пројектовање и прикључење у поступку израде урбанистичког пројекта издати од стране **Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд**, Огранак Електродистрибуција Рума, број 2581200-Д-07.17.-165346-26 од 06.5.2026.
6. Претходни услови издати од стране **ЈКП „Путеви општине Пећинци“ Пећинци**, број 332/2026 од 19.5.2026.
7. Одговор на захтев за издавање услова за израду урбанистичког пројекта издати од стране **ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад**, број I-504/2-26 од 19.5.2026.

8. Технички услови за пројектовање и прикључење издати од стране **Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд**, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење а планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-235065/1-2026 од 22.5.2026.

9. Одговор на захтев за издавање техничких услова издати од стране **ЈКП „Водовод и канализација“ - Пећинци**, број 253-1/26 од 29.5.2026.

A – ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000187422447

Регистар привредних субјеката
БП 50765/2021

Дана, 18.05.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD, са матичним/регистарским бројем: 66014029, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Rade Avramov

доноси

РЕШЕЊЕ

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

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

Регистарски/матични број: **66014029**

и то следећа промена:

- Промена података о пословном имену:

Брише се:

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK NOVI SAD

Уписује се:

RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST
A.R.HITEKT 5 NOVI SAD

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 14.05.2021. године регистрациону пријаву промене података број БП 50765/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020 и 11/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
 САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**
 Број: 003048767 2025 14810 006 000 000 001
 Датум: 10.07.2025.г.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53, матични број: 66014029, ПИБ: 112305045, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53, матични број: 66014029, ПИБ: 112305045 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 034Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

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

Привредни субјект „RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53, матични број: 66014029, ПИБ: 112305045, поднео је, дана 11.02.2025. године, Агенцији за

просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 24.06.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

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

Комисија је на седници одржаној дана 02.07.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

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

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

1. „**RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD**“, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 66014029, ПИБ: 112305045, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

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

послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„RADE AVRAMOV PREDUZETNIK ARHITEKTONSKA DELATNOST A.R.HITEKT 5 NOVI SAD“**, из Новог Сада, улица Булевар Краља Петра Првог број 53, матични број: 66014029, ПИБ: 112305045.

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

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

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

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



А.Р.ХИТЕКТ 5, НОВИ САД

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/13–одлука УС, 98/13–одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/2019, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр. 32/19, 47/25 и 40/26) за обављање послова на изради:

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса „Elephant Pharma“ д.о.о. на парцели 3859 К.О. Шимановци - адаптација и доградња производно-пословног складишног објекта ВП, П+1 и нова градња помоћног објекта П

одређује се одговорни урбаниста:

Аврамов Раде дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1443 14

за „А.Р.ХИТЕКТ 5“
ДИРЕКТОР

Нови Сад,
јун 2026. године

Аврамов Раде



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Раде Н. Аврамов

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 02080079154

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1443 14



У Београду,
3. априла 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса „Elephant Pharma“ д.о.о. на парцели
3859 К.О. Шимановци - адаптација и доградња производно-пословног складишног
објекта ВП, П+1 и нова градња помоћног објекта П

Аврамов Раде дипл.инж.арх.

број лиценце 200 1443 14

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и прописима донетим на основу Закона а нарочито са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр. 32/19, 47/25 и 40/26) и

2. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са важећим планским документом (План генералне регулације насеља Шимановци („Службени лист општина Срема“ број 15/23 и 35/24).

Аврамов Раде дипл.инж.арх.

број лиценце 200 1443 14

Нови Сад,
јун 2026. године

Аврамов Раде



Б – ПРИЛОЗИ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Пећинци

Школска 5

Број: 953-093-21639/2026

КО: Шимановци



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 6/16/2026 3:20:41 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

3859

Размера штампе: 1:1440



Датум и време издавања:

16.06.2026 године у 14:48

Овлашћено лице:

M.П. _____ Sanela Popović _____

16/06/2026 15:01:55



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Нови Сад

Број: 956-302-17764/2026



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

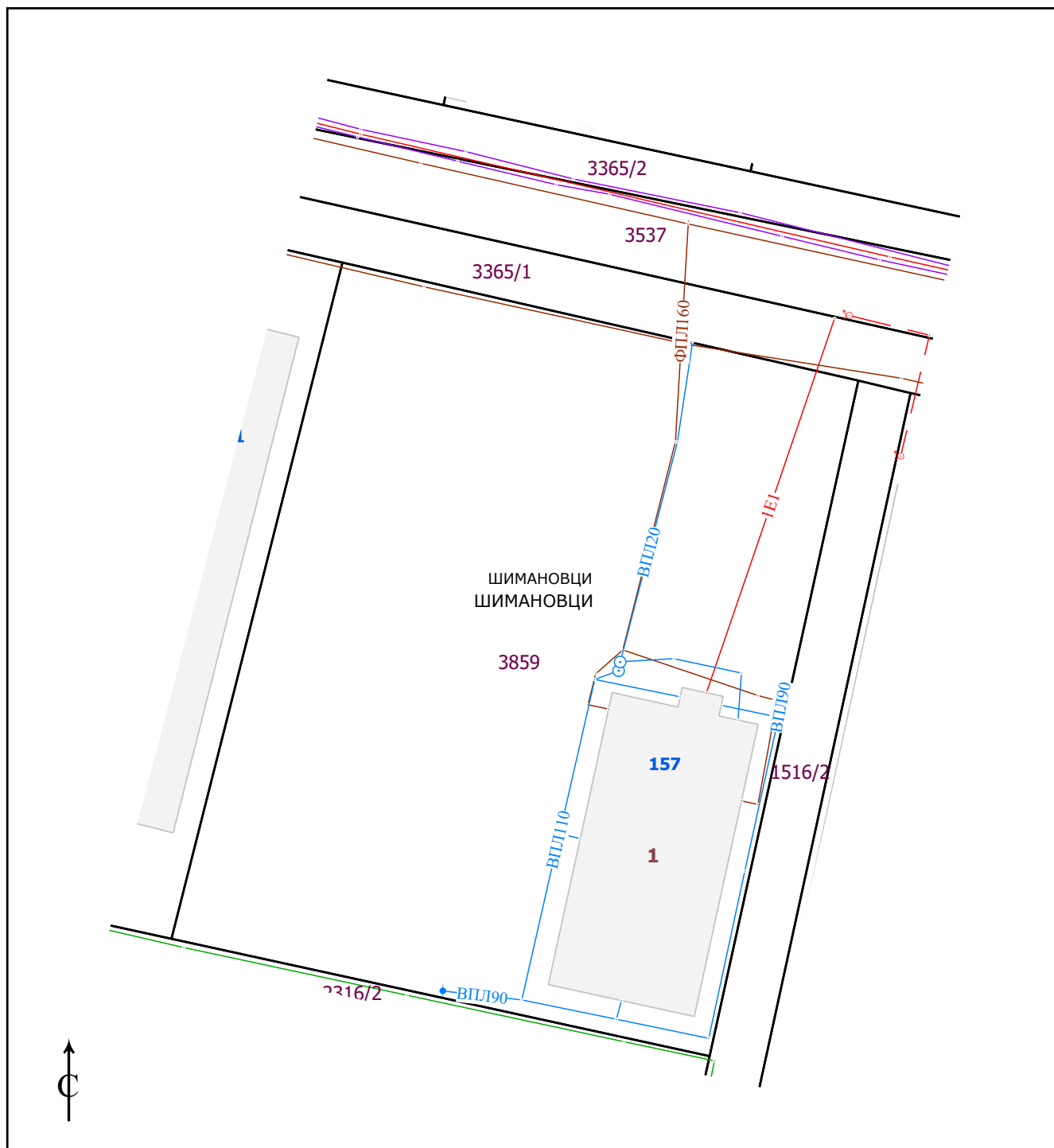
11 000 Београд

Датум: 6/22/2026 2:09:15 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПЕЋИНЦИ

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Нови Сад

19.06.2026.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Марија Николић
22.6.2026. 12:39:09



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 26.06.2026. 07:10:51

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	c7a4381e-1824-49c2-9b32-6e73b6cbcc03
Матични број општине:	80322
Општина:	ПЕЋИНЦИ
Матични број катастарске општине:	805475
Катастарска општина:	ШИМАНОВЦИ
Датум ажурности:	25.06.2026. 12:43
Служба:	ПЕЋИНЦИ
Извор податка:	ПЕЋИНЦИ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПРХОВАЧКА
Број парцеле:	3859
Површина m²:	10368
Број извода (*):	1587

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	1258

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ "ELEPHANT PHARMA" Д.О.О. БЕОГРАД
Адреса:	БЕОГРАД, ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ 42
Матични број лица:	0000020631406
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

СРЂАН ТЕШИЋ пр
ГЕОДЕТСКИ БИРО
ТЕШИЋ С И С
БЕОГРАД

Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	26.07.2024.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	ПРХОВАЧКА
Кућни број:	157
Кућни подброј:	
Површина m²:	1258
Корисна површина m²:	1932
Грађевинска површина m²:	2152

Начин коришћења и назив објекта:

ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА-ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

Правни статус објекта:

ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Број етажа под земљом:

1

Број етажа у приземљу:

1

Број етажа над земљом:**Број етажа у поткровљу:****Имаоци права на објекту****Назив:**ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ "ELEPHANT PHARMA"
Д.О.О. БЕОГРАД**Адреса:**

БЕОГРАД, ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ 42

Матични број лица:

0000020631406

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 26.06.2026. 07:11:04

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	1f77095d-8578-4cc6-8ca8-d3fb04f6986c
Матични број општине:	80322
Општина:	ПЕЋИНЦИ
Матични број катастарске општине:	805475
Катастарска општина:	ШИМАНОВЦИ
Датум ажурности:	25.06.2026. 12:43
Служба:	ПЕЋИНЦИ
Извор податка:	ПЕЋИНЦИ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПРХОВАЧКА
Број парцеле:	3859
Површина m²:	10368
Број извода (*):	1587

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	1258
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина m²:	9110

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ "ELEPHANT PHARMA" д.о.о.БЕОГРАД
Адреса:	БЕОГРАД, ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ 42
Матични број лица:	0000020631406
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	26.07.2024.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

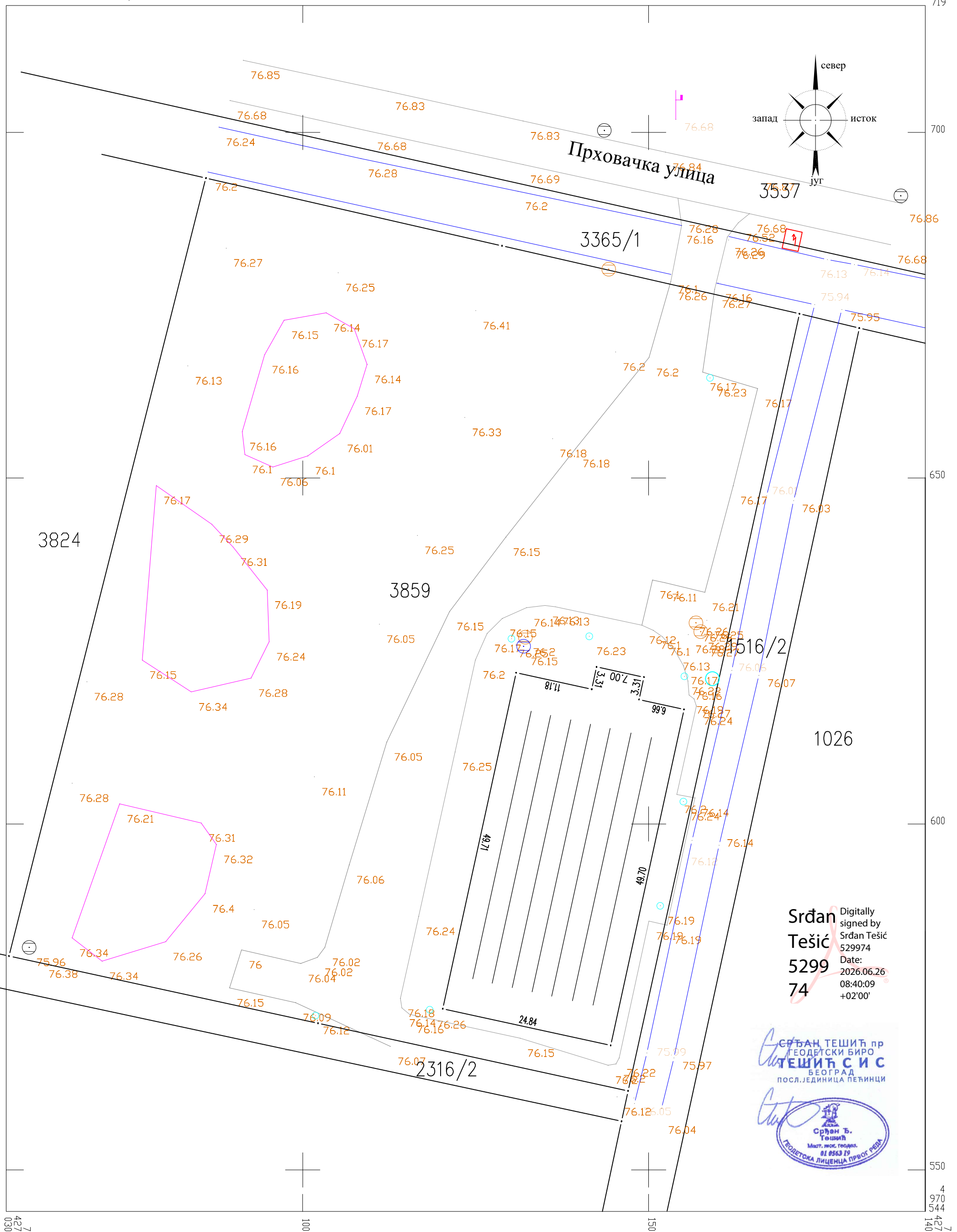
НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне

самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

СРБАН ТЕШИЋ ПР
ГЕОДЕТСКИ БИРО
ТЕШИЋ С И С
БЕОГРАД

Локација : "Катастарска парцела број 3859 КО Шимановци"

дана : 23.09.2025.год. ⁴₉₇₀₇₁₉



064/567-34-05



РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
и имовинско правне послове
Број: 353-14/2025-III-05
Дана: 06.03.2025 године
ул. Слободана Бајића бр. 5
тел: 022/400-700
П Е Ћ И Н Ц И

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе општине Пећинци, на основу чл. 20. Одлуке о организацији општинске управе општине Пећинци („Сл. Лист општине Срема, бр. 28/2022 и 35/2022), чл. 53. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС», бр. 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), а решавајући по захтеву подносиоца захтева „Elephant Pharma“ д.о.о. Београд, ул. Панчевачки пут бр. 42, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за катастарску парцелу број 3859 КО Шимановци

За издавање информације о локацији о могућностима и ограничењима градње за катастарску парцелу број 3859 КО Шимановци након увида у постојећу планску и урбанистичку документацију за предметну катастарску парцелу насеља Шимановци, констатовали смо:

1. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ

Информација о локацији издаје се на основу Плана генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 15/2023 и 35/2024).

2. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Предметна катастарска парцела број 3859 К.О.Шимановци налази се у грађевинском подручју насеља Шимановци у блоку Б-3-2 са наменом површине за комерцијалне делатности.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Комерцијалне делатности

Дозвољена је изградња објеката комерцијалне намене (пословање, трговина, угоститељство, занатство, складишни објекти), породичних стамбених објеката

(макс. 4 стамбене једнице) и објекта пословања и комбинацијама ових намена (макс. 4 стамбене/пословне једнице) и помоћних објекта у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично). Компатибилне намене: туристичко-смештајни објекти, објекти јавних намена у приватној иницијативи (предшколске установе, здравство и сл.), станице за снабдевање горивом.

4. УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Комерцијалне делатности

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (стамбени објекти):

Слободностојећи објекат

Мин. површина парцеле: 360 m²

Мин. фронт парцеле: 12 m

Препоручена макс. површина парцеле: 900 m²

Објекат у прекинутом и непрекинутом низу

Мин. површина парцеле: 200 m²

Мин. фронт парцеле: 8 m

Препоручена макс. површина парцеле: 500 m²

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (стамбено-пословни објекти):

Слободностојећи објекат

Мин. површина парцеле: 600 m²

Мин. фронт парцеле: 15 m

Препоручена макс. површина парцеле: 1.500 m²

Објекат у прекинутом и непрекинутом низу

Мин. површина парцеле: 500 m²

Мин. фронт парцеле: 12 m

Препоручена макс. површина парцеле: 1.250 m²

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (пословни објекти):

Слободностојећи објекат

Мин. површина парцеле: 3.000 m²

Мин. фронт парцеле: 25 m

Препоручена макс. површина парцеле: 5.000 m²

Објекат у прекинутом и непрекинутом низу

Мин. површина парцеле: 2.500 m²

Мин. фронт парцеле: 20 m

Препоручена макс. површина парцеле: 4.000 m²

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Комерцијалне делатности

Највећа дозвољена спратност објекта

Стамбени и стамбено-пословни објекти до П+5+Пк

Пословни објекти П+0, изузетно П+1

Максимални дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености

Стамбени и стамбено- пословни објекти до 50%

Пословни објекти До 70% заједно са манипулативним простором

Услови за уређење зелених (незастртих) површина на парцели

Обезбедити мин. 30% зелених површина, од чега минимум 20% треба да буде зелених (незастртих) површина, а остатак се може обезбедити и уз коришћење растер плоча (при чему се максимално 50% површине под растер плочама може урачунати у проценат зелених површина).

Обавезно је формирање заштитног појаса према другим наменама (становање, комерцијалне делатности, јавне намене) од вишередног, вишеспратног аутохтоног зеленила, комбинацијом листопадних и четинарских врста. Минимални услови за формирање заштитног појаса (ширине мин. 10 m) су троредна и троспратна садња високог зеленила, комбинацијом листопадних и четинарских врста. Спратност и избор врста зеленила прилагодити планираној делатности и захтеваним степеном заштите према суседним наменама.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели у радним зонама

Уколико није другачије одређено у посебним правилима грађења, по правилу, дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом, уз могућност грађења кондоминијума. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

Међусобна удаљеност објеката на истој грађевинској парцели износи 4,0 m.

Услови паркирања

За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели или у складу са одговарајућом одлуком локалне управе, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:

- становање, 1ПМ за 1 стан;
- услужне и комерцијалне делатности, 1ПМ на 100 m² бруто грађевинске површине или 1ПМ за једну пословну јединицу, уколико је мања од 100 m² бруто грађевинске површине;
- банка, здравствена, образовна или административна установа, 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта, 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало, 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат, 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа, 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп, 1 ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала, 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат, 1 ПМ на 200 m² корисног простора.

Паркинг место за путничко возило износи најмање 2,5 x 5,0 m а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0 m, односно у зависности од величине возила.

Услови за ограђивање комплекса

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. Суседне грађевинске парцеле могу се оградајивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Оgrade парцела на углу улица не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспаренте. Врата и капије на уличној оградѣ не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградајивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Изузетно, могуће је изградити транспарентну ограду и веће висине, од прописане:

- уколико посебни прописи то захтевају (поједини инфраструктурни објекти, специфичне намене објеката и сл.);
- приликом оградајивања спортских терена и комплекса, у функцији одвијања спортских активности;
- приликом оградајивања објеката образовања и предшколских установа.

Архитектонски услови

Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено, у духу модерне архитектуре или локалном духу. Архитектура објеката треба да тежи високим естетским донетима, у складу са локацијом и њеним значајем у насељском ткиву, и да одражава афирмативан однос према објектима у окружењу. Није дозвољена примена архитектуре историјских стилова, изузев у случају реконструкције објеката под заштитом, уз обавезно прибављање услова надлежне установе заштите.

Приликом надзиђивања:

- не мењати стилске карактеристике објекта;
- надградња је дозвољена само на нивоу целине објекта, не и за делове;
- надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места, за нове капацитете;
- обавезна је провера статичке стабилности објекта и геомеханичких својстава терена на микролокацији.

У непосредној околини заштићених објеката, приликом изградње, реконструкције и доградње, користити савремене архитектонске концепте, уз примену савремених материјала и техника, уз поштовање урбанистичких карактеристика наслеђа, односно уз примену принципа "планирања у контексту":

- поштовање хоризонталне и вертикалне регулације (увођењем "спона-везног дела" у контакту заштићеног и суседног објекта, повлачењем етаже, ради уклапања венца заштићеног и суседног објекта);
- формирањем основне геометрије фасаде карактеристичне за амбијент.

Приликом обликовање завршне етаже, последњи спрат може имати раван или кос кров (етажа поткровља). Максималан дозвољени нагиб кровних равни износи до 30°. Дозвољено је пројектовати и повучени спрат.

У оквиру површина индустрије и производње, објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани

објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале).

Кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Фасаде објеката могу бити малтерисане, од фасадне опеке или других савремених материјала. Ускладити архитектонски израз (примењене облике, боје и материјале) свих објеката у оквиру радног комплекса.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 6,0 m.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ, РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Удаљеност грађевинских линија:

Од бочних граница парцеле

мин. 0,5 и 2,5 m

Од задње границе парцеле мин. 2,5 m

Од суседних објеката мин. 1/2 висине

На графичком прилогу бр. 2 ове Информације о локацији је дефинисано удаљење грађевинске од регулационе линије.

7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Услови прикључења ће се дефинисати кроз техничке услове и сагласности имаоца јавних овлашћења.

8. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ И ПАРЦЕЛАЦИЈИ

Предметна катастарска парцела бр. 3859 к.о.Шимановци је парцела која има излаз на јавну саобраћајну површину са северне стране парцеле-ул. Прховачка, преко канала који се граничи са предметном катастарском парцелом.

9. ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Шимановци, као и читава општина Пећинци, припадају зони са умереним степеном сеизмичности од 7°МСЦ, те је потребно све објекте прорачунати на отпорност од поменутог степена сеизмичности.

10. ДАЉА УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се за локације/комплексе, у случају нове изградње на површинама јавне и остале намене за:

- површине и објекте државне и локалне управе;
- површине и објекте за основно образовање;
- површине и објекте за предшколско образовање;
- површине и објекте за културу;
- површине и објекте за здравствену заштиту (здравствена станица);
- површине и објекте за социјалну заштиту (дом за стара лица), који се граде као компатибилна намена;
- површине и објекте за спорт и рекреацију;

- површине и објекте станице са снабдевање горивом, који се граде као компатибилна намена;
- површине и објекте комерцијалних делатности, туризма и пословања, који се граде као компатибилна намена у зонама становања;
- површине и објекте за вишепородично становање и пословање и комбинације ових намена у зонама мешовите намене и становања;
- површине и објекте за верске објекте, који се граде као компатибилна намена;
- за изградњу економских објеката, површине веће од 400 m².

Обавезна израда Урбанистичког пројекта се прописује и за локације на којима је услед планиране сложене намене или величине објекта, комплекса и парцеле потребно утврдити посебна правила за уређење и изградњу на парцели:

- за Пројекте са Листе I и II Уредбе о одређивању активности чије обављање утиче на животну средину;
- за објекте на чију сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара даје подручна јединица органа надлежног Министарства.

11. ОГРАНИЧЕЊА

Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Обавезна израда урбанистичког пројекта условљена је уколико изградња објеката испуњава услове у тачки 10. Даља урбанистичка разрада ове информације о локацији.

За све садржаје који могу негативно утицати на стање животне средине, неопходна је израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину.

На површинама комерцијалне делатности није дозвољена изградња нових индустријских и производних објеката.

Напомена:

Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

У прилогу достављамо:

1. Графички прилог бр. 1: Извод из Плана генералне регулације насеља Шимановци – Планирана функционална организација простора у обухвату плана са претежном планираном наменом у грађевинском подручју
2. Графички прилог бр. 2: Извод из Плана генералне регулације насеља Шимановци – Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама

Обрађивач
Сања Трајковић, дипл.инж.грађ

Начелник ОУ
Драгана Крстић, дипл.правник

Број: 353-14/2025-III-05

Подносилац захтева:

К.О./ Кат.парцела:

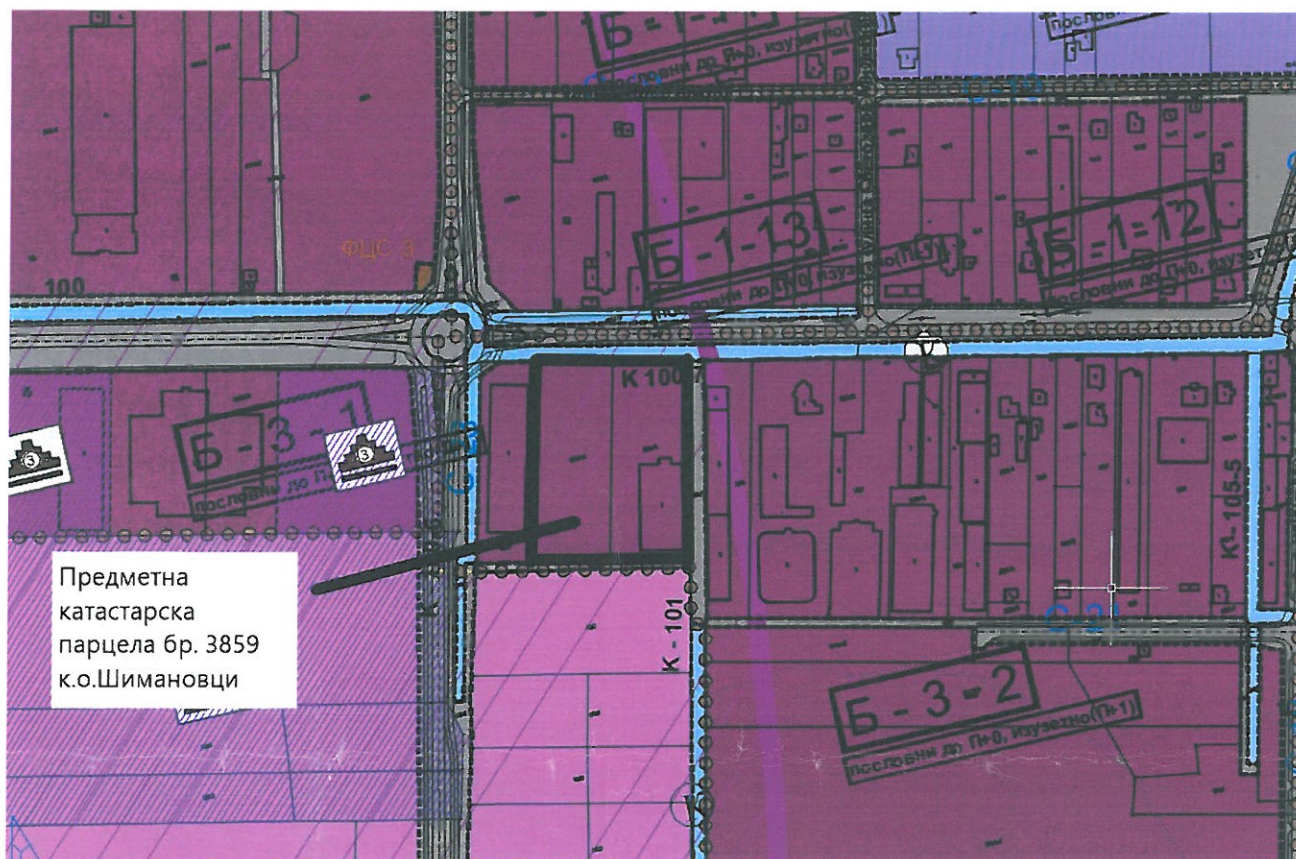
ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

„Elephant Pharma“ д.о.о. Београд

ул. Панчевачки пут бр. 42

К.О. Шимановци, к.п.бр. 3859

Графички прилог бр. 1



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ

- Граница Плана генералне регулације
- Граница грађевинског подручја која се поклапа са границом Плана генералне регулације
- Граница блока

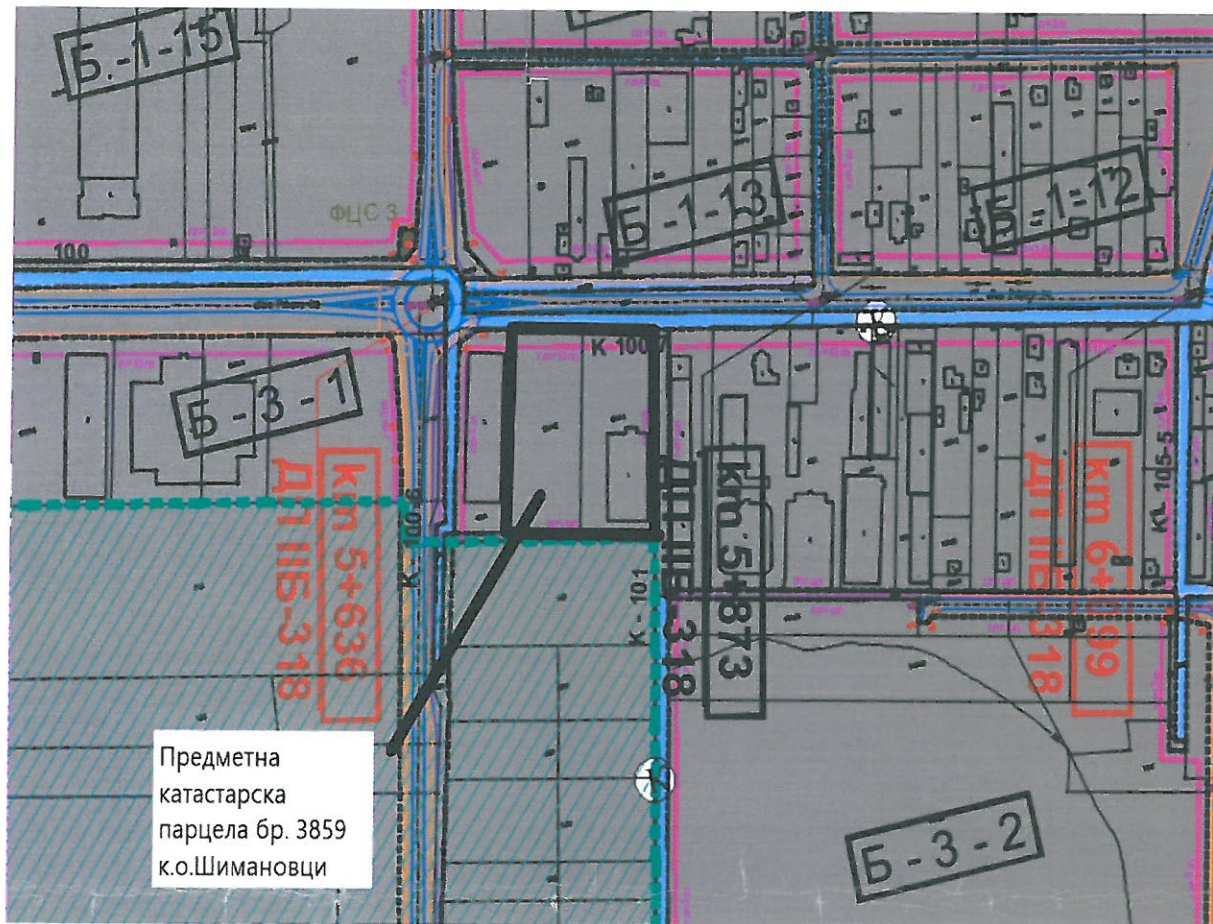
Површине осталих намена

- Мешовита намена - тип I у насељском центру
- Мешовита намена - тип II
- Мешовита намена - тип III
- Вишепородично становање
- Породично становање (са компатибилним наменама)
- Породично становање (без компатибилних намена)
- Површине за комерцијалне делатности
- Површине за индустрију и производњу, тип I
- Површине за индустрију и производњу, тип II
- Кинематографска делатност
- Српска православна црква

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

- Мелиорациони канал
- Защедљен канал

Графички прилог бр. 2



САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Друмски саобраћај

	Оса саобраћајнице
	Ивица коловоза
	Тротоар, пешачка стаза
	Интегрисана улица
	Бициклистичка стаза
	Нивелациони елементи
	Нове граничне (међне) тачке
	Постојеће граничне (међне) тачке
	Осовинске тачке
	Темене тачке

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА

Regulaciona linija

Građevinska linija

Postojeća građevinska linija

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

-  Мелиорациони канал
-  Зацевляен канал

В – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса „Elephant Pharma“ д.о.о. на парцели 3859 К.О. Шимановци - адаптација и доградња производно-пословног складишног објекта ВП, П+1 и нова градња помоћног објекта П

УВОД

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса „Elephant Pharma“ д.о.о. на парцели 3859 К.О. Шимановци - адаптација и доградња производно-пословног складишног објекта ВП, П+1 и нова градња помоћног објекта П, израђен је како би се стварили услови за нову изградњу у делимично већ реализованом пословном комплексу.

Овим Урбанистичким пројектом разрађено је урбанистичко-архитектонско решење комплекса: дефинише се садржај предметног простора, намена, положај и димензије објеката, партерно и хортикултурно уређење слободних површина, начин заштите простора, приступ комплексу, простор потребан за паркирање, као и услови за прикључење на инфраструктуру.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржан је у члановима 60, 61, 62, 63 и 64. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, 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) којим је утврђено да се урбанистички пројекат израђује када је то предвиђено планским документом за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије”, бр. 32/19, 47/25 и 40/26) чланови 76. и 77., утврђен је начин и поступак израде урбанистичког пројекта.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације насеља Шимановци („Службени лист општина Срема“ број 15/23 и 35/2024) (у даљем тексту - План генералне регулације) према којем се простор обухваћен урбанистичким пројектом намењен за површине за комерцијалне делатности. Изградња објеката комерцијалних делатности је условљена разрадом урбанистичким пројектом.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Грађевинско подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се у катастарској општини Шимановци и обухвата грађевинску парцелу 3859 површине 10368 m². Граница обухвата Урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

План генералне регулације насеља Шимановци („Службени лист општина Срема“ број 15/23 и 35/24)

3.3 Општа правила грађења

Типологија објекта - Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- као слободностојећи—објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле.

Висина објекта - Висинска регулација објеката дефинисана је прописаном спратношћу објеката.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели – Уколико није другачије одређено у посебним правилима грађења, по правилу, дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом.

Међусобна удаљеност објеката на истој грађевинској парцели износи 4,0 м.

Спратност помоћног објекта је П+0. Могућност за изградњу помоћног објекта, по зонама, је одређена у посебним правилима грађења.

Положај објекта у односу на регулацију - Грађевинска линија се налази на грађевинској парцели на растојању од регулационе линије, које је утврђено овим Планом.

У простору између регулационе и грађевинске линије, могу се поставити портирница (искључиво објекат монтажног типа), за контролу улаза/излаза, надстрешница за путничка возила (искључиво објекат монтажног типа), односно паркинг простор.

Трансформаторска станица се поставља у оквиру прописане зоне за грађење.

Паркирање возила — За објекте јавних намена, дозвољено је користити капацитете за паркирање возила на јавним паркинг просторима, у складу са условима управљача јавног паркинга и на основу закљученог уговора са управљачем јавног паркинга.

За површине осталих намена, за паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели или у складу са одговарајућом одлуком локалне управе, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:

- становање, 1ПМ за 1 стан;
- услужне и комерцијалне делатности, 1ПМ на 100 m² бруто грађевинске

површине или 1ПМ за једну пословну јединицу, уколико је мања од 100 m² бруто грађевинске површине;

- банка, здравствена, образовна или административна установа, 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта, 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало, 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат, 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа, 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп, 1 ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала, 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат, 1 ПМ на 200 m² корисног простора.

За озелењавање отворених паркинг простора, препоручује се да се користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 — 5,0 m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично), по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Приликом димензионисања паркинг места на отвореним паркинг местима и у гаражама поштовати важеће техничке прописе, који регулишу предметну материју.

Паркинг место за путничко возило износи најмање 2,5 x 5,0 m а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0 m, односно у зависности од величине возила.

Обезбеђење приступа грађевинској парцели - За пословне објекте минимална ширина колског прилазног пута износи 4,0 m а максимално 12,0 m. Најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да омогући пролазак меродавног возила. Такође, обезбедити приступ парцели за пешаке, минималне ширине 1,2 m.

Ограђивање грађевинске парцеле - Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

Ограде парцела на углу улица не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспарентне.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Услови за прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре

Хидротехничка инфраструктура: Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта, који се поставља на одговарајућем удаљењу од регулационе линије предметне парцеле, у складу са условима надлежне институције / управљача водоводне инфраструктуре. У складу са условима противпожарне заштите, пројектовати изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Одвођење санитарно-фекалних вода спровести у јавну канализациону мрежу, а изузетно у деловима насеља, где није изграђена јавна канализациона мрежа, као прелазно решење, могућа је изградња непропусних септичких јама / или био-јама / или ППОВ одговарајућег капацитета, уз издавање услова и сагласности надлежног ЈКП.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле. Све зауљене воде, пре упуштања у атмосферску канализацију или најближи реципијент, пречистити на сепаратору уља и масти.

До израде хидролошко-хидрауличке анализе, могуће се упуштање атмосферских вода у канал, а уколико наведено није могуће, атмосферске воде спровести до ретензије на површини јавне намене или ретензије у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у насељској улици или са ТС за веће потрошаче. Електроенергетску мрежу унутар локације треба каблirati. За осветна тела користити савремене светиљке, како би се добио одговарајући ниво осветљености простора, паркинга и објеката. Изузетно, уколико нема других техничких могућности, могућа је изградња надземне мреже, у циљу прикључења објекта.

ЕК инфраструктура: Прикључење објеката извести прикључним каблом са ЕК инфраструктуре у насељској улици. За прикључак на КДС, планирати у оквиру објекта просторију/контролно-комуникациону станицу.

Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Код постојећих објеката, по правилу, дозвољена је реконструкција (у постојећем габариту и волумену), адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене.

Код доградње и надградње постојећих објеката, обавезно је поштовање прописаних општих и посебних правила грађења у овом Плану.

Услови за уређење парцеле/комплекса - Дозвољена је фазна реализација локације и комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење инфраструктурних потреба.

Интерну саобраћајну мрежу планирати тако да опслужује све планиране објекте и кружни ток за возила посебне намене (ватрогасна и сл.). У оквиру локације/комплекса, противпожарни пут не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију (с тим да светли пролаз не може бити ужи од 4,0 m), односно 6,0 m за двосмерну комуникацију.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

На парцелама, проценат озелењених површина треба да износи: 1) за вишепородично становање мин. 30%; 2) за породично становање мин. 30% (пожељно 40% на парцелама породичног становања већим од 600 m²); 3) за комерцијално-пословни комплекс мин. 30%.

3.4. Посебна правила грађења**3.4.8. Комерцијалне делатности**

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена	Дозвољена је изградња објеката комерцијалне намене (пословање, трговина, угоститељство, занатство, складишни објекти), породичних стамбених објеката (макс. 4 стамбене јединице) и објеката пословања и комбинацијама ових намена (макс. 4 стамбене/пословне јединице) и помоћних објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично). <u>Компатибилне намене:</u> туристичко-смештајни објекти, објекти јавних намена у приватној иницијативи (предшколске установе, здравство и сл.), станице за снабдевање горивом. Постојећи индустријски, производни и складишни објекти се задржавају, као стечена обавеза, уз могућност доградње и проширења капацитета (на кп.бр. 93/1, 1015, 1022/1, 1022/3, 1023/3, 1025, 1026,
---	--

	2171/2, 3014, 3018, 3035/24, 3041/5, 3041/7 и 3069 КО Шимановци). За наведене парцеле, дозвољава се изградња индустријских, производних и складишних објеката.	
	За остале парцеле које нису наведене (на којима се не налазе објекти који представљају стечену обавезу), није дозвољена изградња нових индустријских и производних објеката.	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (пословни објекти)	Слободностојећи објекат	
	Мин. површина парцеле:	3.000 m ²
	Мин. фронт парцеле:	25 m
	Препоручена макс. површина парцеле:	5.000 m ²
	Објекат у прекинутом и непрекинутом низу	
	Мин. површина парцеле:	2.500 m ²
	Мин. фронт парцеле:	20 m
	Препоручена макс. површина парцеле:	4.000 m ²

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле и објекте на суседним парцелама (пословни објекти)	Слободностојећи објекат	
	Од бочних граница парцеле	4,0 m
	Од задње границе парцеле	4,0 m
	Од суседних објеката	8,0 m
	Објекат у прекинутом и непрекинутом низу	
	Од бочних граница парцеле	4,0 m
	Од задње границе парцеле	4,0 m
	Од суседних објеката	8,0 m
Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	Стамбени и стамбено-пословни објекти	Према правилима из одељка 3.4.5.
	Пословни објекти	До 70% заједно са манипулативним простором
Највећа дозвољена спратност објекта	Стамбени и стамбено-пословни објекти	Према правилима из одељка 3.4.5.
Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	Пословни објекти	П+0, изузетно П+1
	Према општим правилима из овог Плана	
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	Према општим правилима из овог Плана	
Услови за прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре	Према општим правилима из овог Плана	
Услови за уређење зелених (незастртих) површина на парцели	Уређење према општим правилима из овог Плана, обезбедити мин. 30% зелених површина, од чега минимум 20% треба да буде зелених (незастртих) површина, а остатак се може обезбедити и уз коришћење растер плоча (при чему се максимално 50% површине под растер плочама може урачунати у проценат зелених површина).	
Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката	Према општим правилима из овог Плана	
Правила за архитектонско обликовање објеката	Према општим правилима из овог Плана	
Напомена:	У случају доградње и нове изградње на парцелама постојећих објеката индустрије и производње, примењују се правила грађења из одељка 3.4.9.	

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Урбанистичким пројектом обухваћен је простор за изградњу производно-пословног складишног комплекса на парцели број 3859 у К.О. Шимановци површине 10368 m², који се налази у градском грађевинском подручју. Планом генералне регулације простор је у целости намењен за површине осталих намена - површине за комерцијалне делатности.

Предметно земљиште је градско грађевинско земљиште, у приватној својини Друштва за производњу и трговину „Elephant Pharma“ д.о.о. Београд, у целости.

Локалитет се простире јужно од Државног пута II Б реда број 318 - Прховачке улице и мелиорационог канала К 100-7, унутар блока Б-3-2, окружен са западне стране површинама такође намењеним за комерцијалне делатности, а са јужне и источне стране регулацијама планираних приступних саобраћајница.

Комплекс је правоугаоног облика, дефинисан у највећој мери регулацијама реализоване и планираних саобраћајница. Пружа се у правцу североисток-југозапад и приближних је димензија 115 x 90 m.

Катастарска парцела број 3859 К.О. Шимановци изграђено грађевинско земљиште - на парцели је изведена:

- зграда пословних услуга - производно-пословни објекат 1 - спратности П+1, површине 1259m² на етажи приземља (укупне бруто површине 2152 m² и укупне нето површине 1932 m²),

док остатак парцеле чини градско грађевинско земљиште - њива 4. класе, површине 9110 m².

Изведени објекат је слободностојећи, приближних димензија 49,70 x 24,84 m, смештен у југоисточном делу комплекса и има исходовану употребну дозволу ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 од 11.3.2022.године.

Приступ планираном комплексу омогућен је саобраћајним прикључком на Прховачку улицу у североисточном делу парцеле - колским улазом који се задржава. На предметној парцели су изведене интерне колске саобраћајнице које омогућавају приступ објекту са северне, западне и јужне стране, као и паркинзи за запослене јужно од улаза у комплекс.

Слободне површине на парцели чини бетонски плато испред улаза у објекат, и манипулативне површине и паркинг простори делом бетонски, и делом засути туцаником. Зелене површине реализоване су у виду травнатих површина.

Комплекс је ограђен транспарентном оградом висине 2,2 m са клизном капијом за колско-пешачки улаз.

Комплекс је инфраструктурно опремљен и прикључен на јавне мреже: водоводну мрежу, мрежу фекалне канализације, електроенергетску дистрибутивну мрежу и електронску комуникациону мрежу.

УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Просторни распоред садржаја, као и њихови капацитети у комплексу условљени су функционалним решењем утврђеним у Идејном решењу, као и условима имаоца јавних овлашћења, јавних и јавно-комуналних предузећа.

Објекти

Предмет Урбанистичког пројекта је адаптација и доградња главног постојећег објекта 1 анексом спратности високо приземље, приземље и спрат (ВП, П+1) са којим ће чинити јединствену функционалну целину, као и новог помоћног монтажног објекта портирнице спратности приземље (П). Планирана је изградња платоа за трафо станицу, нових интерних саобраћајница и докова за камионе, паркинг простора, пешачких стаза и формирање уређених зелених површина.

Постојећи главни производно-пословни објекат 1 се задржава, адаптира и дограђује.

Реализовани објекат чине 3 функционалне целине:

- производни део на етажи приземља,
- магацински део на етажи приземља,
- административни део са гардеробама и санитарним чвором за раднике производње на етажи 1. спрата.

Адаптација подразумева архитектонско уређење дела простора на 1. спрату објекта, без узвођења грађевинских радова којим се не утиче на конструкцију објекта. Адаптира се канцеларијски простор (канцеларија бр. 65) поделом на два мање канцеларије и формира ходник – веза са новим дограђеним делом објекта. Прозори уз дограђени део објекта се затварају и формирају се кровни прозори.

Предвиђена је доградња уз западну фасаду постојећег објекта, производно-пословно складишним објектом 1а спратности ВП, П+1. Димензије доградње објекта су 49,60 x 33,80 m и 18,00 x 43,80 m, бруто површине на етажи приземља 2486,22 m², висине 10,60 m од коте терена, са двоводним кровом са падовима од 2%, скривеним иза атике, и пружа се у правцу североисток - југозапад. Апсолутна кота пода приземља доградње објекта 1а је иста као у постојећем производно-пословном објекту 1 са којим се повезује, и износи +76,30 м.н.в.

Доградњу објекта чине 3 функционалне целине:

- производни део на етажи високог приземља,
- подно складиште на етажи високог приземља,
- административни део чија је спратност П+1.

Објекат је „V“ категорије, класификационе ознаке 125103 – индустријске зграде, 125222 – затворена складишта, и 122011 – пословне зграде.

Пратећи објекти

Монтажни помоћни објекат портирнице је спратности П, димензија 2,40 x 6,00 m, бруто површине на етажи приземља 14,40 m², нето површине 12,98 m², висине 2,65m од коте терена, са равним кровом, и пружа се у правцу североисток – југозапад. Портирница је позиционирана југоисточно од колског и пешачког улаза у комплекс и у функцији је контроле приступа комплексу. Апсолутна кота пода приземља је +76,40 м.н.в.

Јужно од планираног објекта портирнице предвиђен је плато за трафо станицу са заштитном оградом, димензија 6,00 x 6,00m, којом се обезбеђују потребни капацитети електричне енергије за комплекс.

Подземни објекти – подземни резервоари приближних димензија 11,20 x 6,00 m и уређај за повишење притиска приближних димензија 4,00 x 4,00 m предвиђени су у југозападном делу комплекса.

Ретензија за кишницу приближних димензија 35,00 x 5,00 m која служи за прихват атмосферских вода са објеката и саобраћајних површина је предвиђена у северозападном делу парцеле. Ретензија је планирана као подземна укопана инфилтрациона ретензија па се њена површина обрачунава у површине под зеленилом. Уз ретензију је позициониран и сепаратор нафтних деривата.

Поред изградње нових објеката предвиђене су и нове саобраћајне, уређене слободне и зелене површине, којим ће се омогућити несметано функционисање свих садржаја у комплексу.

Новопроектване интерне саобраћајнице надовезују се на трасе већ реализованих интерних саобраћајница. Постојећи колски улаз у комплекс из Прховачке улице се задржава и уз исти се планира нови пешачки улаз у комплекс. Предвиђене су нове колске саобраћајнице, манипулативне површине, пешачке стазе, паркинг простори и саобраћајница за приступ ватрогасном возилу.

За приступ камиона производно-пословно складишном објекту предвиђена су два дока за камионе на којима ће се вршити утовар и истовар робе. Кота подлоге докова је нижа у односу на коту пода приземља објекта за 1,1m и налази се на апсолутној коти +75,20 м.н.в.

Паркирање за путничка возила је обезбеђено на парцели унутар ограђеног комплекса. Паркинзи су планирани у северном делу парцеле - 23 паркинг места, и у источном делу парцеле испред главног улаза у постојећи део објекта - 14 паркинг места, од тога 2 паркинг места предвиђена за особе са инвалидитетом. Укупан број паркинг места за путничка возила износи 37.

Предвиђен је простор за одлагање отпада који је позициониран западно од колског улаза у комплекс.

Постојеће зелене површине комплекса се делимично задржавају, уређују и допуњују новом високом и средњом листопадном и четинарском вегетацијом.

Комплекс је оивичен транспарентном оградом висине 2,20 m од коте терена која је постављена приликом првобитне изградње комплекса и задржава се. Ограда је постављена на стубове и темеље самце на регулационим линијама и међи парцеле и прати нивелацију терена. У склопу ограде је код постојећег колског улаза реализована телескопска клизна самоносећа колска капија. Уз постојећи колски улаз предвиђен је пешачки улаз за кориснике комплекса на који се поставља класична једнокрилна капија висине 2,2m и ширине 1,2m. Контрола приступа уз видео надзор и управљање капијама врши се из портирнице.

Комплекс ће се потпуно инфраструктурно опремити у складу са условима надлежних предузећа, а начин опремања је дефинисан у поглављу 6 овог урбанистичког пројекта.

Индекс заузетости објектима износи 36,25 %, а учешће озелењених површина 30,16 %.

Диспозиција новопроектваних садржаја представљена је на графичком приказу број 3 „Ситуациони приказ са диспозицијом објеката, саобраћајним, нивелационим и регулационим решењем“ у размери 1:500.

ПРИКАЗ ПЛАНА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Обухват Урбанистичког пројекта чини грађевинска парцела број 3859 К.О. Шимановци која се задржава.

ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИЈЕ

Грађевинска линија се према важећем планском документу поставља на 10m од северне, регулационе линије Прховачке улице, а на источној и јужној граници парцеле се поклапа са регулационим линијама. Планирани главни објект и плато за трафо станицу су позиционирани у оквиру прописане зоне за грађење, док је монтажни објект портирнице позициониран у зони између регулационе и грађевинске линије како је важећим планом омогућено.

Објекти који се граде су једноставних геометријских облика условљених функцијом.

Хоризонтална регулација главног објекта је дефинисана положајем постојећег производно-пословног складишног објекта број 1, који се дограђује са западне стране, у ширини постојећег габарита, као и димензијама габарита дограђеног дела објекта 1а.

Грађевинске линије су дефинисане на следећи начин:

- минимално 44,85 m у односу на североисточну границу парцеле,
- минимално 8,78 m у односу на западну границу парцеле.

Монтажни објект портирнице П, објект 2, позициониран је на удаљености од 4,20m у односу на североисточну границу парцеле.

Плато са трансформаторском станицом позициониран је у оквиру прописане зоне за грађење, на удаљености од 11,30m у односу на североисточну границу парцеле.

Вертикална регулација дефинисана је максималном спратношћу објекта - за производно-пословни складишни објект спратности ВП, П+1, висина слемена износи 10,60m од коте терена, за помоћни монтажни објект портирницу спратности П, висина слемена износи 2,65m од коте терена.

Регулационо решење дато је на графичком прилогу 3 „Ситуациони приказ са диспозицијом објекта, саобраћајним, нивелационим и регулационим решењем“ у размери 1:500.

ПРИКАЗ НИВЕЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се на надморској висини од око 76,15 м.н.в. Планирана нивелација је прилагођена постојећем терену, нивелацији постојећих саобраћајница и функцији објекта у обухвату, као и јавним саобраћајницама које формирају блок у којем се налази комплекс.

Кота готовог пода приземља реализованог објекта је постављена на 76,30 м.н.в. Кота пода приземља планиране доградње објекта такође ја предвиђена на овој висини док је кота застора докова за камионе предвиђена на 75,20 м.н.в.

Нивелационо решење дато је на графичком прилогу 3 „Ситуациони приказ са диспозицијом објекта, саобраћајним, нивелационим и регулационим решењем“ у размери 1:500.

У оквиру датог нивелационог решења, приликом израде пројектне документације дозвољена су извесна одступања у циљу квалитетнијег и рационалнијег решења.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Урбанистичким пројектом дефинисан је обухват површине 10.368 m².

Табела 1: Биланс површина

	Површина (m ²)	Проценат (%)
ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ Зграда пословних услуга - Производно-пословни складишни објекат П+1	1.258,00	12,13
НОВОПРОЈЕКТОВАНА ДОГРАДЊА Производно-пословни складишни објекат ВП, П+1	2.486,22	23,98
НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ Портирница П	14,40	0,14
ПОСТОЈЕЋИ И НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКТИ укупно	3.758,62	36,25
ПЛАТО ЗА ТРАФО СТАНИЦУ	36,00	0,35
Коловоз	2.334,98	22,52
Паркинг за аутомобиле	494,22	4,77
Докови за камионе	382,66	3,69
Пешачке комуникације и платои	481,00	4,64
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ укупно	3.692,86	35,62
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	2.880,52	27,78
УКУПНО КОМПЛЕКС	10.368,00	100

Преглед планом предвиђених и пројектом остварених урбанистичких параметара

	ПЛАНСКИ ПАРАМЕТРИ	ОСТВАРЕНИ БИЛАНСИ
ПОВРШИНА КОМПЛЕКСА	МИНИМАЛНО 3.000 m ²	10.368 m ²
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ*	МАКСИМАЛНО 70%	30% + 36,25%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	П+0, изузетно П+1	ВП, П+1
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	30% **	(27,78%+2,38%) 30,16%**
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	32	37

* са манипулативним површинама

** од чега минимум 20% треба да буде зелених (незастртих) површина – остварено 27,78%, а остатак се може обезбедити и уз коришћење растер плоча (при чему се максимално 50% површине под растер плочама може урачунати у проценат зелених површина) – остварено $4,77/2=2,38\%$.

Анализа неопходног броја паркинг места

Намена	Корисна површина	Примењени норматив	Број ПМ
Производни, магацински и индустријски део	3.860 m ²	1/200 m ² *	20
Административни део	800 m ²	1/70 m ² *	12
Број потребних паркинг места			32
Број остварених паркинг места			37

* корисног простора

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У оквиру пословног комплекса планирају се саобраћајне површине: коловози са противпожарним путевима, манипулативне површине, паркинзи за аутомобиле, пешачке комуникације и плато, и озелењене површине.

Колске саобраћајне површине у комплексу су планиране у виду интерних саобраћајница, неопходних манипулативних површина за велика теретна возила - шлепере и паркинг простора за путничке аутомобиле. Планиране саобраћајне површине омогућавају несметану комуникацију на комплексу и обезбеђују захтеване услове противпожарне заштите.

Постојећи саобраћајни прикључак на парцелу из Прховачке улице преко канала је изведен са завршном подлогом од бетона. У целом комплексу предвиђене су асфалтне интерне саобраћајнице за свакодневно функционисање комплекса.

Приступни тротари од паркинга и улаза до објекта, као и пешачки плато испред реализованог дела објекта су предвиђени од пешачког бехатона.

Заштитни тротоари око објекта су предвиђени у ширини од 90-100cm са зазором од бетона.

На доковима за камионе код претоварних платформи уз северозападну фасаду објекта је предвиђен застор од бетона за теретни саобраћај.

Паркинзи за путничка возила се изводе од префабрикованих бетонских растер елемената и озелењавају се.

Отворени простор за одлагање отпада је од бетона. На платоу се предвиђа постављање контејнера са поклопцима за комунални отпад, запремине 1,1m³ сваки.

Број контејнера и динамика одвожења истог ће се дефинисати према процени надлежне комуналне службе у договору са Инвеститором.

Урбани мобилијар поставља се у комплексу у складу са потребама корисника: на правцима пешачких комуникација постављају се канте за отпатке, а на платоу испред улаза у постојећи део објекта се постављају клупе.

Цео комплекс је ограђен реализованом жичаном панелном оградом висине 2,2m од коте терена.

Код планираног колског улаза у комплекс наспрам портирнице су планирана 3 јарбола за заставе која се постављају на бетонске темеље на зеленој површини.

Осветљење комплекса се решава у складу са различитим потребама за осветљењем приликом коришћења простора. Осветљење предвиђа више нивоа (основно осветљење парцеле, осветљење објекта, осветљење паркинга, декоративно осветљење зелених површина) у складу са потребама коришћења простора.

Површине под зеленилом у оквиру комплекса који је предмет овог Урбанистичког пројекта заузимају 30,16 % укупне површине. Травнате зелене површине (2880,52m²) чине 27,78 %, док површине паркинга које су застрте префабрикованим бетонским растер елементима и озелењене (247,11m² - 50 % од укупне површине паркинга 494,22 m²) чине 2,38 %, чиме су испуњени услови дефинисани важећим планом.

У оквиру постојећег комплекса реализовано је уређење зелених површина у виду травњака. Планира се наставак уређења зелених површина у оквиру комплекса у складу са просторном организацијом планираних садржаја.

Предвиђено је репрезентативно зеленило површина уз Прховачку улицу, уз улаз у комплекс и у окружењу пешачког платоа испред главног објекта, озелењавање паркинг простора, као и пејсажно уређење преосталих зелених површина комплекса. Површине под зеленилом на парцели својим карактеристикама треба да оставе утисак складне декоративне целине комплекса.

Паркинг простори се равномерно покривају високом лишћарском вегетацијом која има уску и пуну крошњу, висине 4,0 - 5,0 m. Препоручују се следеће врсте: стубасти глог (*Crataegus monogyna Stricta*), уски стубасти млеч јавор (*Acer platanoides Columnare*), јавор млеч (*Acer platanoides erectum*), бела бреза (*Betula alba Fastigiata*), стубасти граб (*Carpinus betulus fastigiata*) и слично.

На преосталим озелењеним површинама предвиђа се садња листопадних и четинарских дрвећа - формирају се веће зелене површине травњака са групацијама високог дрвећа.

При садњи високог дрвећа водити рачуна о њиховом распореду, величини и облику крошње, а све у циљу очувања безбедности унутрашњег саобраћаја, манипулативних површина и слично - избегавају се углови парцеле како би се омогућила боља прегледност околних раскрсница. Води се рачуна о трасама инфраструктуре са поштовањем потребних удаљења. Тачан распоред високог растиња у оквиру комплекса биће прецизније дефинисан у поступку даље разраде пројекта.

Приликом избора врста даје се предност аутохтоним биљкама које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима, уз употребу мањег

процента егзотичних и других алохтоних врста. Ограничава се удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала, а избор биљних таксона усклађује се са педолошким, климатским и хиролошким условима локалитета. За зелене површине је значајна чињеница да су све у директном контакту са тлом чиме се добија могућност пејзажног обликовања без ограничења.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

За потребе инфраструктурног опремања производно-пословног складишног комплекса у Шимановцима, пројектоване су интерне саобраћајнице, манипулативни платои и докови за теретна возила, саобраћајнице за противпожарна возила, паркиралишта за путничка возила и пешачке стазе. Задржава се постојеће саобраћајно прикључење интерне саобраћајнице на Прховачку улицу.

Приступ парцели

Колски приступ локалитету омогућен је са јужне стране преко постојећег прикључка на Прховачку улицу, који припада деоници државног пута IIБ реда број 318 у насељу (Прхово-Шимановци - веза са државним путем А3).

Ширина приступног пута од прикључка до интерних саобраћајница је 6,5 m, а у предметном комплексу шири се на 8,5 m. Прикључак и приступни пут су изведени управно на коловоз у Улици Праховачка.

Прикључење интерних саобраћајница на јавну саобраћајницу је предвиђено као двосмерно, према ситуацији из Идејног решења.

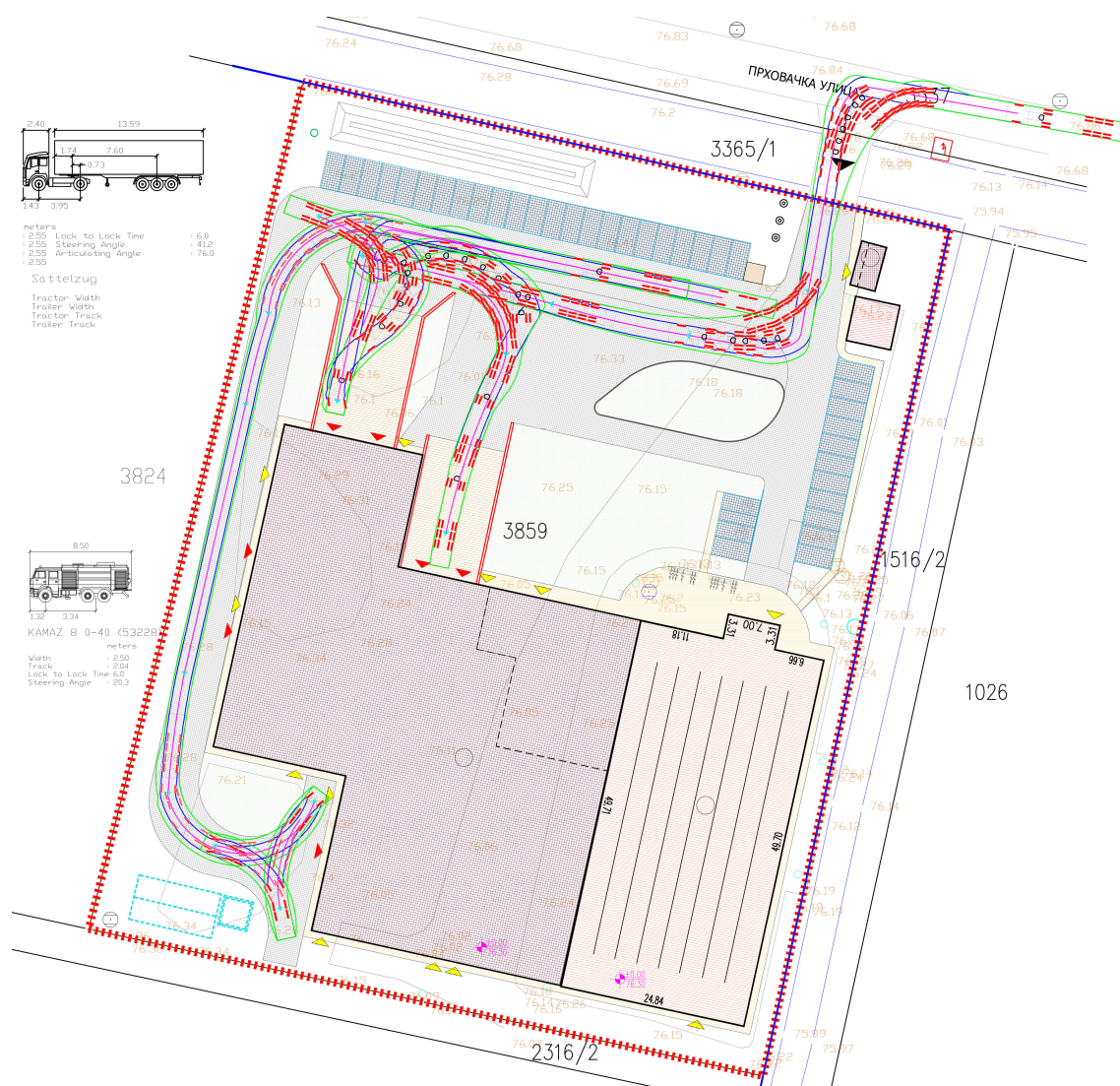
Саобраћајнице и манипулативне површине

Све интерне саобраћајне површине просторно су дефинисане осовинским линијама одређеним осовинским тачкама за које су издвојене координате, а приказане су на графичком приказу број 3 „Ситуациони приказ са диспозицијом објеката, саобраћајним, регулационим и нивелационим решењем“ у размери 1:500.

Преко интерних саобраћајница и манипулативних површина омогућен је приступ постојећем и планираном пословно-производно-складишном објекту. Пројектни елементи саобраћајница омогућавају пролаз, манипулацију и деловање возилима хитних и комуналних служби. За меродавно возило усвојено је тешко теретно возило (тегљач са полуприколицом – шлепер) дужине 16,00 и ширине 2,55 m.

Интерне саобраћајнице су дефинисане као двосмерне, са завршим слојем од асфалта. На крају новопроектване ободне саобраћајнице, са југозападне стране комплекса пројектована „Т“ окретница за ватрогасно возило, док су у средишњем делу комплекса дефинисани манипулативни простори за окретање шлепера, као и за кретање ватрогасног возила.

Криве трагова кретања меродавног, као и противпожарног возила приказане су на наредној слици.



Уз новопроектване објекте су дефинисане и две засебне манипулативне површине – докови на којима ће се вршити утовар и истовар робе. Манипулативни платои, прикључак на Прховачку улицу и приступни пут су дефинисани са завршним застором од бетона.

Пешачке стазе – тротоари, пројектовани су уз постојећи и планирани објекат у ширини од 1,0m. Тротоари су претежно пројектовани физички одвојени од коловоза, чиме се постиже најбезбедније кретање.

Паркиралиште за путничка возила

На парцели су паркиралишта за путничка возила пројектована у 2 групе и распоређена у складу са предвиђеним начином функционисања комплекса.

У складу са планским нормативима за паркирање који се односи на пословне и производно-складишне објекте, овим пројектом се предвиђа изградња укупно 37

паркинг места за путничке аутомобиле (од чега су 2 паркинг места за особе са инвалидитетом).

Неопходан борј паркинг места одређен је на следећи начин:

- За производни, магацински и индустријски објекат потребно је обезбедити једно ПМ на 200 m^2 корисног простора;
- За пословни део објекта (административна установа) потребно је обезбедити једно ПМ на 70 m^2 корисног простора.

Укупна површина корисног простора постојећег и новопројектованог објекта је следећа:

- производни, магацински и индустријски објекат $3.860 \text{ m}^2 / 200 = 20 \text{ ПМ}$
- администрација $800 \text{ m}^2 / 70 = 12 \text{ ПМ}$

У складу са наведеним прорачуном, укупно је обезбеђено 37 паркинг места.

Паркинзи су пројектовани у складу са SRPS U.S4.234:2020 којим су утврђене димензије паркинг места. Паркинг места за аутомобиле су стандардних димензија $2,50 \times 5,00 \text{ m}$, пројектована управно на саобраћајницу (90°). Паркинг места за особе са инвалидитетом пројектована су у близини улаза у објекат, а димензије су $5,00 \times 2,20 \text{ m}$, са простором за маневар инвалидским колицима ширине $1,5 \text{ m}$.

Паркинг површине су пројектоване за завршним застором од префабрикованих бетонских растер елемената при чему се 50% површине под растер плочама урачунава у проценат зелених површина.

На пешачкој површини испред улаза у постојећи производно пословно складишни објекат предвиђен је простор за паркирање бицикла, а оставља се могућност инсталирања држача за паркирања бицикла на слободним површинама, с тим да не угрожавају пешачка и колска кретања.

Нивелација и одводњавање

Код пројектовања и израде саобраћајних површина водило се рачуна о kotaма постојећег терена и kotaма улаза у објекте и kotaма утоварно/истоварних рампи.

Уздужним и попречним падовима задовољена су два основна услова, неометан приступ објекту возилима и виљушкарима, и одводња атмосферске воде са саобраћајних површина.

Коловозна конструкција

Коловозна конструкција на интерним саобраћајницама и паркинзима комплекса, је димензионисана према Пројектном задатку инвеститора. Пројектом је предвиђена коловозна конструкција – асфалтна (флексибилна) и поплочавање бетонским елементима (бехатон).

Саобраћајна сигнализација

У оквиру комплекса саобраћај се одвија у два смера. У пројекту ће бити дато решење хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације за интерне

саобраћајнице и паркинге. Саобраћајни знаци и обележавање хоризонталне сигнализације се врши у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима и Правилнику о саобраћајној сигнализацији.

ПРИКАЗ ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

На локацији су планирани следећи прикључци:

1. Прикључак на јавни водовод (постојећи објекти на парцели су већ прикључени на јавну водоводну мрежу). Потребна реконструкција постојећег прикључка или нови прикључак ради обезбеђења потреба за хидрантском мрежом.

2. Прикључак на јавну канализациону мрежу користи се постојећи у Улици Прховачкој.

3. Атмосферске воде са кровне површине се преко олучних вертикала спуштају до терена и испуштају у зелене површине. Атмосферска вода са саобраћајница иду преко сепаратора у ретензију и контролисано се испуштају у атмосферски канал у Улици Прховачкој.

За све објекте водоводне и канализационе мреже ће се спровести потребни хидраулички прорачуни за њихово димензионисање.

Водоводна мрежа

Снабдевање планираног комплекса за потребе снабдевања санитарном водом и водом за противпожарну заштиту ће бити решено преко реконструисаног постојећег прикључка или новог прикључка на систем водоснабдевања тј. на водоводни вод у Улици Прховачкој. Планиран је нови прикључак HDPE Ø110.

Предвиђене су две независне мреже водовода:

- санитарна мрежа
- хидрантска мрежа, спољна и унутрашња

Снабдевање санитарном водом

Снабдевање објекта водом се обезбеђује преко постојећег прикључка на јавни водовод. Спољна водоводна мрежа се ради од HDPE водоводних цеви које се полажу на дубину од 1,10m испод површине терена. Након водомерног шахта који је смештен уз регулациону линију где се смештају два водомера, наставља се водоводна мрежа до свих потрошача. Унутар водомерног шахта потребно је уградити један водомер Ø100 за хидрантску мрежу и водомер Ø32 за санитарну воду.

Са спољне мреже се раде изводи за снабдевање унутрашње мреже санитарног водовода.

Унутрашња мрежа санитарног водовода је пројектована од полипропилен (ПП-Р) водоводних цеви које се монтирају по плафону односно на зидовима просторија.

Припрема топле воде за санитарне уређаје је локално преко електричних бојлера потребне запремине, постављених непосредно код потрошача топле воде.

Хидрантска мрежа

С обзиром на делатност и врсту објекта, а у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/2018), предвиђена је спољна и унутрашња хидрантска мрежа.

Хидрантску противпожарну мрежу извести као засебан систем у свему према прописима за ову врсту објекта.

Инсталације ПП хидрантске мреже урађене су тако да се напајање обезбеђује локално преко укопаног резервоара од 144m³ који обезбеђује потребну количину воде за гашење пожара од 20 л/с у току два сата гашења. Обезбеђење укупне потребне количине воде за гашење пожара до 30 л/с је допуном из градске водоводне мреже.

Резервоар за смештај воде за гашење пожара се снабдева водом преко прикључка на градску водоводну мрежу.

За гашење пожара у објекту предвиђена је унутрашња хидрантска мрежа која се водом напаја из спољашње хидрантске мреже.

Око објекта је превиђена прстенаста хидрантска мрежа DN110 на којој су постављени надземни противпожарни хидранти Ø80 који су распоређени на прописаном растојању. Међусобно растојање хидраната је такво да се целокупан простор који се штити покрива млазом воде, при чему се водило рачуна о томе да дужина црева износи 15 m односно 20 m, а дужина компактног млаза 5 m, у свему према стандарду СРПС ЕН 671-2. Спољашња хидрантска мрежа је од РЕHD цеви за НП 10 бара, а унутрашња од челичнопоцинкованих водоводних цеви.

Уз спољне ПП хидранте, у њиховој непосредној близини су предвиђени метални хидрантски ормани димензија 1080x540x200 mm на ножицама у којима је смештена њихова опрема (2 тревира црева Ø52 mm, дужине 15 m, 2 млазнице Ø52 mm, 1 кључ за хидрант и један АВС кључ). За комплетан развод спољашње хидрантске мреже предвиђене су РЕHD 110 водоводне цеви са одговарајућим фитинзима. Сви чворови на доводу и на мрежи су пројектовани од РЕ фазонских комада PN10, за радне притиске до 10 бара, са растављивим везама са HDPE цевима, преко „туљка” са слободном прирубницом. Испод и изнад цеви у слоју од по 10 cm се насипа песак. На местима скретања трасе (угао скретања већи од 45°) су предвиђени анкерни блокови од неармираног бетона. Са спољне хидрантске мреже предвиђен је улазак у објект одакле се главни развод унутрашње хидрантске мреже води по плафону приземља до сваког унутрашњег хидранта. Унутрашњи противпожарни хидранти Ø50 распоређени на такав начин да свака тачка објекта буде „покривена” хидрантским млазом (дужина црева 15 m (20 m) + дужина компактног млаза 5 m) а све према важећим прописима. За комплетан унутрашњи хидрантски развод су предвиђене челично поцинковане водоводне цеви са одговарајућим фитинзима.

Потребан притисак од 2,50 бара на задњем хидранту обезбедиће се противпожарним хидроцелом УПП који је пројектован у шахту смештеном поред резервоара ПП воде.

Канализација отпадних вода

Отпадне воде које настају у оквиру комплекса су санитарно-фекалне воде, атмосферске чисте воде и атмосферске зауљене воде.

Планирају се две независне канализационе мреже – фекална и атмосферска.

Санитарно-фекалне отпадне воде

Све отпадне санитарно-фекалне воде из објекта и помоћних објеката скупљају се у канализационе шахтове и прикључују на постојећи канализациони одвод у оквиру комплекса.

Целокупан развод унутрашње канализације (вертикале и хоризонтални разводи) предвиђени су од ПВЦ канализационих цеви.

Постојећи канализациони прикључак задовољава потребе постојећег објекта, планиране адаптације, доградње и нове градње.

Канализациона мрежа ван објекта планирана је да се изведе у рову на слоју песка PVC SN8 цевима. На спољној канализационој мрежи на местима скретања или укрштања трасе предвиђени су ревизиони шахтови. Шахтови су предвиђени да буду бетонски, са ливено-гвозденим поклопцима за оптерећење D400. Канализациона мрежа у објекту предвиђена је испод пода приземља, у зидовима и подовима стандардним РР канализационим цевима спајаних фазонским комадима са гуменим дихтунзима у датом паду и према датим котама. Сва етажирања канализационе мреже извешће се испод плафона приземља са анкерисањем инсталације за плафон на сваких 0,50 m и на сваком скретању. Канализационе вертикале извешће се уз зидове или у зидовима. Вентилација мреже извешће се до 1,00 m изван крова са монтажом вентилационе капе. На сваку вертикалу која је сишла до коте приземља, на 30 cm изнад пода уградиће се ревизиони комад. Након монтаже целокупне мреже, исту је потребно испитати на водонепропусност.

Канализација атмосферских вода

Атмосферске воде са кровних површина се преко олучних вертикала спуштају до терена и испуштају у зелене површине. Оне воде са крова које се испуштају по саобраћајници се прихватају преко сливника и одводе до сепаратора и реципијента у свему по опису за атмосферске отпадне воде. Предвиђен је ретенциони базен који је лоциран западно од улаза у комплекс.

Атмосферске отпадне воде које настају у оквиру комплекса се посебно каналишу и преко каналета, решетки, сливника и шахтова се скупљају и спроводе до сепаратора нафтних деривата, у свему према условима надлежне комуналне службе. После третмана на сепаратору нафтних деривата ове пречишчене воде се испуштају у ретензију и из ретензије се контролисано испуштају у отворени канал. Пре и после сепаратора предвиђени су шахтови који служе за проверу квалитета воде пре и после третмана.

За спољну мрежу кишне канализације предвиђене су PVC SN8 канализационе цеви са одговарајућим фазонским комадима. На спољној канализационој мрежи на местима скретања или укрштања трасе предвиђени су ревизиони шахтови. Шахтови су распоређени тако да не ремете развод друге инфраструктуре на парцели. Предвиђени су бетонски шахтови са ливено-гвозденим поклопцима за оптерећење D400. Након монтаже целокупне мреже, исту је потребно испитати на водонепропусност.

ПРИКАЗ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

На подручју у обухвату Урбанистичког пројекта се налази прикључни вод 1 kV за постојећи објекат.

За планиране објекте потребна је максимална једновремена снага комплекса од 450 kW. Планира се изградња прикључног 20 kV вода типа ХНЕ 49-А 3х(1х150 mm²), трафо-станице (ТС) 20/0,4 kV у североисточном делу парцеле и постављање нових прикључних водова одговарајућег типа и пресека од ТС до разводних ормана на објектима. Нова трафо-станица ће се преко новог 20 kV вода прикључити на постојећи 20 kV вод који је веза између МБТС 20/0,4 kV „ИСОМАТ“ и МБТС 20/0,4 kV „ТЕРМОМОНТ“. Место прикључка објекта представља увод кабла у трансформаторску ћелију СН постројења у будућој ТС 20/0,4 kV. Изградња трафо-станице није предмет овог пројекта и решаваће се посебном пројектном документацијом.

Постојеће комплетне мерне групе у полуиндиректном споју и ормане мерних места је потребно одјавити и демонтирати.

Спољно осветљење комплекса напајати из трафо-станице или из разводних ормана. Положај стубова осветљења и водова одредити приликом израде пројектно-техничке документације у складу са фотометријским прорачуном.

Услови за изградњу електроенергетске мреже:

- Целокупну електроенергетску мрежу градити у складу са Законом о енергетици („Службени гласник РС“ бр. 145/14, 95/18-др.закон, 40/21, 35/23 – др.закон, 62/23, 94/24 и 109/25), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“ бр. 53/88 и 54/88-испр. и „Службени лист СРЈ“ бр. 28/95) и другим важећим законима и правилницима, техничким прописима, препорукама, нормама и условима надлежних предузећа;
- Сви планирани подземни каблови се полажу у рову. Дубина полагања планираних каблова је мин. 0,8 m у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу. При затрпавању кабловског рова, изнад кабла, дуж целе трасе, треба да се постави пластична упозоравајућа трака;
- Каблове полагати слободно у кабловском рову, а на местима пролаза каблова испод саобраћајница, као и на свим оним местима где се може очекивати повећано механичко оптерећење кабла (кабел треба изоловати од средине кроз коју пролази),

кроз кабловску канализацију, смештену у рову;

- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмањи хоризонтални размак је 0,5 m за каблове 1 kV, 10 kV. Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од 0,5 m. Енергетски кабал се полаже на већој дубини од телекомуникационог кабла. Уколико се размаци не могу постићи енергетске каблове на тим местима провести кроз цев. При укрштању енергетских каблова са телекомуникационим кабловима потребно је да угао буде што ближи правом углу. Угао укрштања мора бити најмање 45 степени. При укрштању каблова најмање вертикално растојање мора да износи најмање 0,3 m а за веће каблове 0,5 m;

- При хоризонталном вођењу енергетског кабла са водоводном или канализационом инфраструктуром (цеви) најмањи размак износи 0,4 m. Енергетски кабел се при укрштању полаже изнад водоводне или канализационе цеви на најмањем растојању од 0,3 m. Уколико се ови размаци не могу постићи, на тим местима енергетски кабал положити кроз заштитну цев;

- Трафостаницу градити за рад на 20 kV напонском нивоу, као монтажано-бетонску (МБТС) или зидану. До ТС је потребно обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије;

- Извођење свих радова вршити уз присуство надлежних служби Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.

Приликом пројектовања и изградње електроенергетских инсталација у свему поштовати *Услове за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта*, издате 06.5.2026. године под бројем 2581200-Д-07.17.-165346-26 од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Рума.

На парцели је могуће постављати соларне панеле на објектима у сврху производње електричне или топлотне енергије.

ПРИКАЗ ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Не планира се прикључење објеката у обухвату Урбанистичког пројекта у гасификациони систем. Снабдевање топлотном енергијом предвиђено је помоћу топлотних пумпи вода-вода и ваздух-вода/VRF са могућношћу заједничког рада комплетног система и са централним управљањем у топлотној подстанци.

ПРИКАЗ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

На парцели у обухвату Урбанистичког пројекта је изграђен подземни оптички привод који се задржава.

За прикључење нових објеката на телекомуникациону мрежу потребно је да се постави кабловска канализација полагањем посебне цеви минималног пречника

Ø40mm до ормана за телекомуникације сваког објекта или до REK собе. Цев служи за провлачење оптичког кабла и прикључење објекта на мрежу. Потребно је извршити и међусобно повезивање објекта полагањем посебне цеви минималног пречника Ø40mm. У орману за телекомуникације/ REK соби свести све унутрашње инсталације.

Унутрашње ТК инсталације биће предмет даље пројектне документације.

Заштита или измештање постојећих ТК каблова:

- Планираним радовима на изградњи комплекса и пратеће инфраструктуре не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора бити обезбеђен приступ постојећим ТК објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

- Грађевинске радове у близини постојећих ТК објеката вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања тла, пробни ископи и слично).

Општи услови:

- Приликом пројектовања и изградње телекомуникационих инсталација поштовати сву важећу законску регулативу из ове области, а посебно Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС”, бр. 35/23), Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, одређених радио-центра и радио-станица, као и радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објеката („Службени гласник РС”, бр. 83/24) и Правилник о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката („Службени гласник РС” бр. 123/12).

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

Приликом пројектовања и изградње телекомуникационих инсталација у свему поштовати Техничке услове за пројектовање и прикључење, издате 22.5.2026. године под бројем Д210-235065/1-2026 од стране Телеком Србија а.д.

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Парцела у обухвату Урбанистичког пројекта је делимично изграђена, а терен је условно раван са просечном котом око 76,15m апсолутне надморске висине, односно

генерални нагиб у подужном и попречном правцу не прелази 1°. На предметном терену нема површинских токова.

Шимановци, као и читава општина Пећинци, припадају зони са умереним степеном сеизмичности, са интензитетом могућих трусних покрета од 7°МКС. На подручју Шимановаца заступљене су геолошке формације лесоидне глине и барског леса. Испитивања геомеханичких својстава тла нису вршена. Приликом израде пројекта за грађевинску дозволу планирају се прецизна геолошко-инжењерска истраживања кроз елаборат о геотехничким условима изградње у складу са Правилником о потребном степену геолошко-инжењерских својстава терена за потребе планирања, пројектовања и грађења („Службени гласник РС“, број 15/96), као и врстом и конструктивним склопом планираних објеката.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Под заштитом околине подразумевају се све мере које у основи од негативних утицаја штите живот, човека, животиње и биљке. Заштита околине обухвата области одржавања чистоће ваздуха, воде и земљишта, као и свођење отпадних материја на минимум и њихову прераду и смањење буке.

Приказ мера које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухвата све мере за уређење простора, како техничке тако и економске и правне мере предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење.

Мере у току изградње

У току изградње објекта може доћи до:

- загађивања тла као и подземних вода истицањем нафте, бензина, разних уља и мазива из грађевинских машина;
- један од главних полутаната ваздуха је прашина, као и издувни гасови из грађевинских машина;
- генерисања различитих врста отпада у току изградње и поступање са тим отпадом (остаци боја, лакова и растварача, амбалажни отпад од опасних материја и др);
- и генерисање буке на локацији.

У фази припреме локације, настајаће грађевински отпад (грађевински шут и остаци грађевинског материјала) и вишак земље. Носилац Пројекта је дужан да у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“ бр. 109/25) грађевински отпад организовано уклања са локације.

Грађевински и занатски радови имају пропратни отпад, као што је вишак ископаног материјала (земље) и мање количине отпадних материја. Извођач радова је у обавези да сав отпадни материјал који се класификује као комунални отпад одвози на одговарајућу депонију.

Током извођења радова на припреми терена и изградњи објекта потребно је планирати и применити следеће мере заштите:

- Носилац пројекта је дужан да поштује Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона;
- Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;
- Утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- Материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе;
- Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе.

Управљање отпадом

Носилац пројекта је дужан:

- Да поштује Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“ бр. 109/25) као и подзаконска акта донета на основу ових закона;
- Амбалажни отпад и неопасни отпад (ПЕТ амбалажа, папир, картон, лименке) се мора сакупљати у посебним контејнерима у оквиру комплекса према одредбама Правилника о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС“ бр. 56/10, 93/19, 39/21 и 65/24) и Закона о амбалажном отпаду („Службени гласник РС“ бр. 36/09 и 95/18) и уступати овлашћеним лицима на даљи третман;
- Обезбеди посебан простор за отпад;
- Обезбеди потребне услове и опрему за сакупљање, разврставање и

привремено чување различитих отпадних материја (комунални и амбалажни отпад, органски или процесни отпад, рециклабилни материјал, отпад од чишћења сепаратора масти и уља и др.);

- Да секундарне сировине, опасан и други отпад, предаје лицу са којим је закључен уговор, а које има одговарајућу дозволу за управљање отпадом (складиштење, третман, одлагање и сл).

Заштита вода

Носилац пројекта је дужан:

- Да поштује Закон о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона и Уредбу о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

- Планира и изведе систем интерне сепаратне канализације (за атмосферске и фекалне отпадне воде. Санитарно-фекалне отпадне воде одводи у водонепропусну септичку јаму, до опремања локације канализационом инфраструктуром. Обезбеди сагласност надлежног органа за послове водопривреде (мишљење, услови, дозвола...);

- Предвиди контролисани прихват потенцијално зауљене атмосферске воде са интерних саобраћајних, манипулативних површина и паркинга, као и њен третман у таложнику/сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет пречишћених вода задовољава критеријуме прописане за испуштање у јавну канализацију или одређени реципијент; врши редовну контролу сепаратора и таложника и послове пражњења истих повери овлашћеној организацији; води уредну евиденцију о чишћењу наведене опреме и уређаја.

Заштита ваздуха

Носилац пројекта је дужан:

- Да поштује Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 51/25), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона;

- Предвиди одговарајућу опрему, техничка и технолошка решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности;

- Да постројење приликом пројектовања, градње и коришћења одржава тако да не испушта загађујуће материје у ваздух у количинама већим од граничних вредности емисије;

- Уколико дође до кvara уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите или до поремећаја технолошког процеса због чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, носилац пројекта је дужан да квар или поремећај отклони или прилагоди рад новонасталој ситуацији или обустави технолошки процес како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року;

- Приликом избора технологија, техника и опреме, превасходно везано за

процесе код којих постоји могућност емисије аеросол, гасовитих и честичних материја имати у виду одредбу прописану начелом превенције Закона о заштити животне средине, према којој се заштита животне средине, поред спровођења поступка процене утицаја, остварује коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техинка и опреме (члан 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине) чије је спровођење између осталог потпомогнуто применом посебних техничких стандарда и директива.

Заштита од буке

Носилац пројекта је дужан:

- Да поштује Уредбу о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 75/10);
- Пројектује и изведе одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објеката при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности.

Мере очувања пољопривредног земљишта

Носилац пројекта је дужан:

- Да поштује забрану испуштања и одлагања опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и остале мере за заштиту земљишта од деградације у складу са чланом 16 Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 65/08– др. закон, 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18 – др. закон).

Остале опште мере

- Уређење зеленила: Потребно је извршити уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација) у складу са пројектом хортикултурног уређења;
- Уређење простора, коришћење природних ресурса и добара врши се у складу са просторним и урбанистичким плановима и другим плановима;
- Правно или физичко лице које деградира животну средину дужно је да изврши ремедијацију или на други начин санира деградирану животну средину у складу са пројектима санације и ремедијације;
- Потребно је спроводити неопходне мере заштите од удеса;
- Потребно је користити еколошке енергенте;
- Сагласно начелу предострожности Закона о заштити животне средине, свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи, те је у процесу изградње и коришћења објеката, поред поштовања законске регулативе, од значаја примена обавезујућих техничких стандарда, као о оних чија се примена препоручује, а везано за управљање

квалитетом животне средине (нпр. ISO 14001:2015 Environmental management systems – Requirements with guidance for use, одређује захтеве за постизање жаљених резултата у поступцима спречавања или ублажавања штетних утицаја на животну средину);

- По потреби, планирати мониторинг у складу са чланом 72. Закона о заштити животне средине према коме оператер постројења, односно комплекса које представља извор емисија и загађивања животне средине, између осталог дужан да прати индикаторе емисија, односно индикаторе ефикасности примењених мера превенције настанка или смањења нивоа загађења;

- Планирати привремено складиштење опасног отпада на прописан начин до његовог коначног збрињавања, у складу са Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), којим се обезбеђује најмањи ризик по животну средину, а у складу са подзаконским прописима којима се уређује планирање и изградња, као и са техничким захтевима и стандардима;

- У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине у складу са законом.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Мере заштите непокретних културних добара

Увидом у Регистар заштићених културних добара и Евиденције добара која уживају претходну заштиту Покрајинског завода за заштиту споменика културе, утврђено је да на подручју, односно унутар границе Урбанистичког пројекта нема непокретних културних добара, нити евидентираних добара која уживају претходну заштиту.

Мере заштите археолошког наслеђа

Увидом у документацију Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, констатовано је да на подручју у обухвату Урбанистичког пројекта нису констатовани локалитети са археолошким садржајем, стога се утврђују општи услови и мере заштите. Приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктурних садржаја обавезан је археолошки надзор.

Услови и мере заштите:

- Обавезан је археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења свих земљаних радова у обухвату пројекта, објеката и пратеће

инфраструктуре;

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

- Обавезна је пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

Мере заштите природних добара

У границама Плана генералне регулације насеља Шимановци, као ни у обухвату Урбанистичког пројекта, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Сходно томе, утврђени су следећи услови заштите природе:

- зависно од расположивог простора, планирати равномерну покривеност паркинга високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач;

- избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;

- ради унапређења еколошких функција локалитета, планирати комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско);

- приликом планирања избора врста за озелењавање, ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње дати предност избору већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);

- озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

- уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералогско-петролошке објекте, за које се предпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе доласка овлашћеног лица.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

Мере заштите од пожара

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога, као што су: неисправне инсталације, рушење објекта од ветра и земљотреса и др, па се планира низ мера за заштиту од пожара.

Објекти ће бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Закону о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09, 20/15 и 87/18)
- Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“ бр. 53/88 и 54/88 – испр, и „Службени лист СРЈ“, број 28/95);
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96).

За објекте који су предмет Урбанистичког пројекта су анализиране и предвиђене све мере заштите од пожара које се тичу:

- степена отпорности на пожар објекта,
- путева за евакуацију,
- путева за интервенцију ватрогасних екипа,
- примене ватроотпорних материјала и премаза,
- спољашње и унутрашње хидрантске мреже за гашење пожара,
- инсталације за аутоматску дојаву пожара,
- инсталације за аутоматско гашење пожара,
- инсталације сигурносне расвете,
- мобилне опреме за гашење пожара,

Издвојеност објекта: Објекти који су предмет Урбанистичког пројекта се сматрају слободностојећим.

Висина објекта: У складу са чланом 2 Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објекта од пожара („Службени лист РС“, број 80/15 и 67/17), објекти који су предмет пројекта не спадају у високе објекте јер се под просторија за боравак људи на највишој етажи у односу на најнижу коту терена на којој је могућ приступ и на којој је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестава налази на висини нижој од 30m.

У објекту се не планира складиштење запаљивих и горивих течности, као ни запаљивих гасова.

Мере заштите од земљотреса

Ради заштите од земљотреса, објекти су пројектовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 21/8 и 52/90). Сви прорачуни сеизмичке стабилности заснивају се на посебно израђеним подацима микросеизмичке рејонизације.

Објекти су пројектовани и изводиће се према свим условима противпожарне и сеизмичке заштите, рачунато према МКС скали за VII зону интензитета сеизмичких утицаја, што подразумева примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објекта, као и строго поштовање и примену важећих законских прописа за пројектовање и градњу објекта у сеизмичким подручјима.

Посебни услови

Примена услова подразумева поштовање и свих важећих прописа којима се регулишу остали елементи пројектовања и грађења. Приликом пројектовања, изградње, примене материјала за уградњу и стављања објекта у употребу за планирану намену, морају бити поштовани и сви важећи закони и прописи као што су:

- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15)
- Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11)
- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/12, 44/18, 111/22 и 102/25).

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Идејно решење за Производно пословно складишни објекат, ВП, П+1 и Помоћни објекат, П, Шимановци, Прховачка 157, КП 3859 КО Шимановци - адаптација, доградња и нова градња, израдио је „ThreeEngineering” д.о.о. Руменка, Ади Ендреа 58, 21201 Руменка. Одговорни пројектант је Дејана Радишић Пешић, дипл.инж.арх.

ПРОИЗВОДНО ПОСЛОВНО СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ

Постојећи објекат

Производно пословни објекат (П+1) је укупне бруто површине 2152,00m², укупне нето површине 1932,00 m² и бруто површине приземља 1258,00 m². Објекат је прикључен на градску водоводну и канализациону мрежу и електроенергетску мрежу.

У приземљу постојећег објекта су производња и магацини, док је на спрату административни део објекта са гардеробама и санитарним чвором за раднике производње. Производни део објекта је функционално одвојен од административног дела. Улазно степениште је веза за административни део. Улаз у производњу је на

јужној страни и има наткривени улаз. Постојећи објект је рађен у скелетном систему, зидови су од гитер блока, а кровна конструкција је челична решетка. Кровни покривач је кровни панел. Унутрашњи преградни зидови су урађени од гипскартонских плоча са испуном од камене вуне.

Адаптација и доградња

Овим идејним решењем планирана је доградња постојећег објекта као и адаптација мањег дела постојећег објекта у оквиру административног простора на спрату.

Адаптација

Предметним радовима адаптације врши се архитектонско уређење простора, без извођења грађевинских радова који утичу на конструктивни систем објекта. Део који се адаптира обухвата постојећу канцеларију на спрату (канцеларије бр. 65). Уклања се постојећи преградни гипсани зид, након чега се врши реорганизација простора формирањем две нове канцеларије мање квадратуре, као и ходника који представља везу са новопроектованим (дограђеним) делом администрације. Адаптацијом се не мења нето квадратура.

Постојећи прозори у предметним канцеларијама затварају се услед изградње новог објекта и формирања пожарних сектора. У новоформираним канцеларијама предвиђа се уградња кровних прозора. Из канцеларије број 63 (означене на графичкој докуменатцији) предвиђа се израда отвора за врата за излаза на терасу. Сви отвори који гледају на нову производњу, морају бити затворени ПП гипсом минималне ватроотпорности 120 минута.

Доградња

Доградња објекта планирана је са западне стране постојећег објекта.

Планирана доградња састоји се из два правоугаона дела димензије 49,60x33,80m и 18x43,80m. Висина дограђеног дела је 10,60m. Кров је двоводан са падом од 2%. Двоводна кров је сакривен атиком.

Објект је од КП 3824 удаљен од 8,80m до 10,10m.

Од парцеле број 2316/2 новопроектовни објект је удаљен 6,00m и 27,10m.

Дограђени део објекта састоји се из три функционалне целине: производње, подног складишта и администрације. Спратност објекта је делом П+1, а делом ВП. Део објекта намењен администрацији је спратности П+1.

Кота пода приземља је на $\pm 0,00/76,30$. Кота нивелете је за 10cm нижа од коте готовог пода.

Паркирање је обезбеђено у оквиру парцеле.

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/2015) дограђени део је следеће класификације:

назив:	Индустријске зграде
категорија објекта:	V
класификациони број:	125103
објешњење:	Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.
додатни критеријум:	Све осим радионица

назив:	Затворена складишта
категорија објекта:	V
класификациони број:	125222
објешњење:	Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама
додатни критеријум:	преко 1.500 m ² или П+1

назив:	Пословне зграде
категорија објекта:	B
класификациони број:	122011
објешњење:	Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.)
додатни критеријум:	До 400 m ² или П+2

Производња:

Планирани објект намењен је фармацеутској производњи чврстих фармацеутских облика (таблете и капсуле, прашкови) у складу са важећим законским прописима Републике Србије.

Предвиђени технолошки процес обухвата следеће основне фазе:

- пријем-складиштење-карантин сировина,
- складиштење сировина у контролисаним условима,
- вагање-размеравање
- припрема масе (мешање, по потреби хомогенизовање-гранулација-сушење),
- формирање дозног облика (таблетирање и/или капсулирање),
- додатна обрада (нпр. облагање таблета, где је примењиво),
- примарно паковање,
- секундарно паковање,
- карантин и складиштење готових производа.

Наведене фазе представљају оријентациони технолошки оквир, док ће њихов коначан обим, капацитет и организација бити дефинисани у наредним фазама пројектовања, кроз конкретне корисничке захтеве од стране инвеститора.

Приступ новој производњи омогућен је из постојеће производне хале, при чему ће постојећа врата бити замењена новим, ватроотпорним вратима у складу са прописима заштите од пожара. Производња је повезана са складиштем преко сегментних врата димензија 3,00 x 4,50 m, што омогућава транспорт производа из производње у складиште.

Унутрашња висина објекта варира између 8,70 и 8,90 m.

У делу производње предвиђене су техничке просторије са улазом са спољне стране. Техничке просторије биће издвојене у посебан пожарни сектор, зидови и плафон су ватоотпорни 120 минута.

На производњи су планирани евакуациони излази у складу са важећим стандардим.

Администрација:

У северном делу производње предвиђен је спрат са новим административним делом. Административни део обухвата осам канцеларија, салу за састанке, мушки и женски санитарни чвор, оставу и терасу.

Светла висина управног дела је од 345 до 375cm до спушеног плафона. Кота постојећег спрата је на +3,55 а кота спрата новопроектваног објекта је +4,27, висинска разлика савладава се челичним степеништем на улазу ка дограђеном делу.

На терасу се излази из постојеће канцеларије, уместо прозора ће се извести балконска врата.

На канцеларијама које немају природно осветљење и вентилацију предвиђени су кровни прозори.

Складиште:

Према Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Службени лист СФРЈ" број 24/87), овај објект се класификује као регално средње складиште висине до 12m.

Складишни део објекта је намењен за складиштење готових производа и обухвата два складишта.

Главни улаз у објект је на северној фасади. Кота пода приземља је на $\pm 0.00/76,30$. Кота нивелете је за 10cm нижа од коте готовог пода.

Складишни део има четири претоварне рампе, за свако складиште по две. Претоварне рампе су планиране на коти -1.20 у односу на коту готовог пода и пројектоване су тако да садрже електро-хидрауличне подизне рампе са секвенцијалним вратима димензије 270x300cm. Испред врата се постављају ваздушне завесе.

Складиште има и одређен број индустријских врата за унос/износ производа. Ова индустријска врата су смештена на западној фасади. На складишту су планирана и врата за евакуацију у складу са противпожарним прописима.

У складишту број 1 планиране су и следеће просторије на спрату: канцеларија са чајном кухињом, тоалети и степениште које води на спрат. На спрату је просторија гардеробе са санитарним чвором и просторија за запослене. Спрат је на коти +4,27, као и администрација, па је омогућен приступ из складишта у административни део. У складишта број 1 предвиђена су сегментна врата ка производњи, врата су димензије 300x400cm. Светла висина складишног простора је од 940cm до 980cm. Степениште ка спрату мора имати ватроопорност од 60 минута.

У складишту број 2, поред складишног простора, планирана је просторија за пуњаче виљушара. Светла висина складишта је од 940cm до 980cm.

Складиште 1 и 2 се посматрају као грејани простор јер захтевана температура у складишном простору мора бити $20 \pm 5^{\circ}\text{C}$.

ПОРТИРНИЦА, П

На парцели је предвиђена изградња објекта за контролу улаза, односно излаза са парцеле. Објекат је планиран на улазу у парцелу, у североисточном делу предметне парцеле. Објекат је монтажни.

Објекат је контејнерског типа, правоугаоне основе димензије $6 \times 2,4\text{m}$ са светлом висином од $2,3\text{m}$. Нето површина портирнице је $12,97\text{m}^2$. Кота готовог пода је $\pm 0.00/76,40$. Висина објекта је $2,65\text{m}$.

Унутрашња организација простора обухвата канцеларију са шалтерским прозорима намењену за контролу улаза и излаза, као и санитарни чвор.

Испред објекта, дуж његове дуже стране, планирана је надстрешница која обезбеђује заштиту корисника од атмосферских утицаја. Објекат има један улаз који се налази на западној фасади.

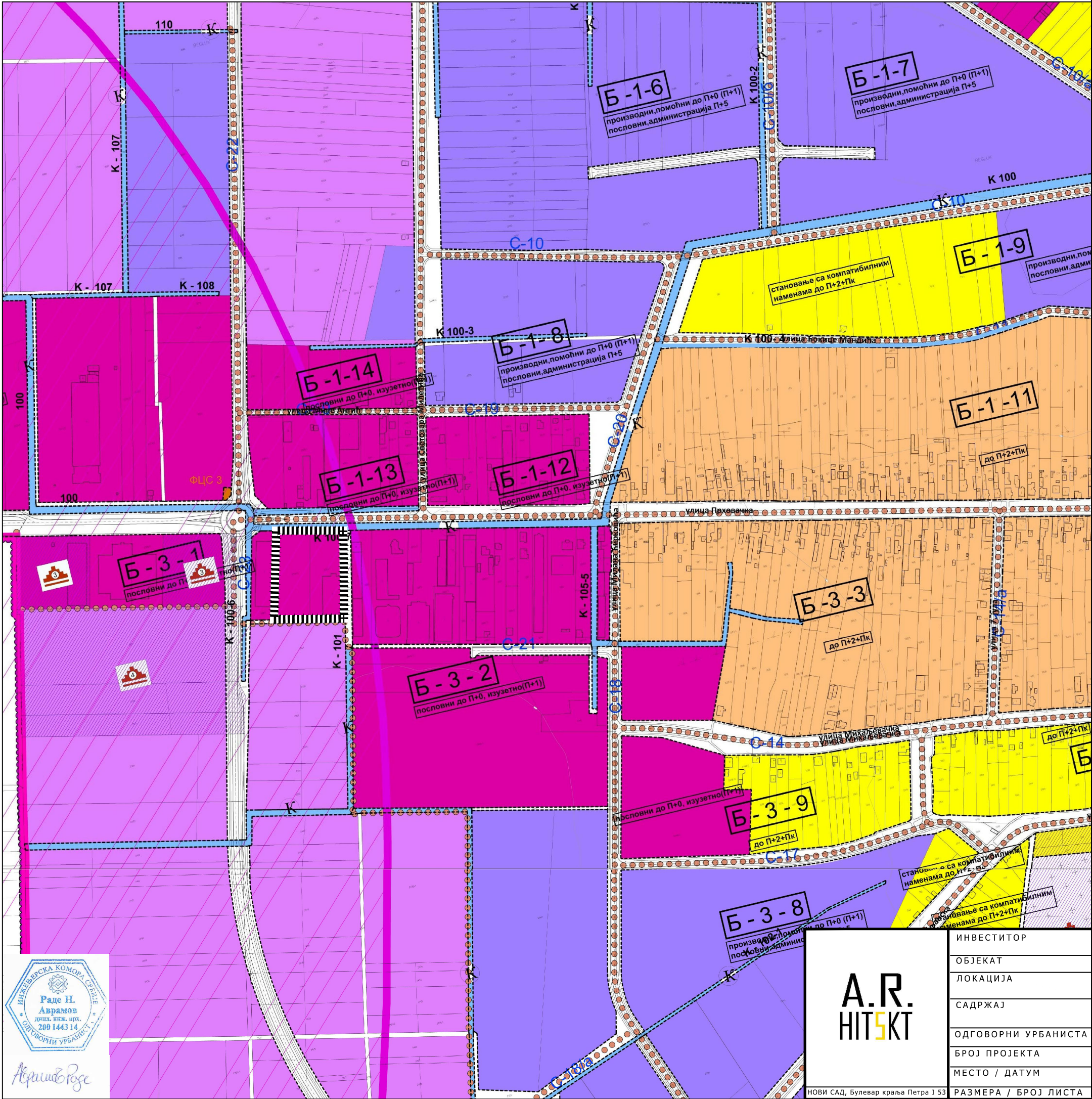
Конструкција контејнера је од поцинкованих челичних профила, међусобно повезаних вијачаним везанма. Зидови су од фасадних ПИР панела, док је кров изведен од сендвич панела са ПУР испуном и слојем камене вуне дебљине 10cm , са завршним слојем од трапезастог лима као кровног покривача.

Подна облога у објекту предвиђена је од керамичких плочица.

Врата и прозори су од ПВЦ-а.

Објекат се поставља на армиранобетонскоу плочу дебљине 20cm .

Г – ГРАФИЧКИ ДЕО



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса "Elephant Pharma" д.о.о на парцели 3859 К.О.Шимановци - адаптација и доградња производно пословног складишног објекта ВП, П+1 и нова градња помоћног објекта П

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА
ШИМАНОВЦИ - ПЛАНИРАНА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА
ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА, СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ
НАМЕНОМ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ДРЖАВНЕ И ЛОКАЛНЕ УПРАВЕ

ПОВРШИНЕ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ И ДЕЧЈУ ЗАШТИТУ

ПОВРШИНЕ ЗА КУЛТУРУ

ПОВРШИНЕ ЗА ЗДРАВСТВЕНУ ЗАШТИТУ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ТЕХНИЧКУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ПОВРШИНЕ ЗА ГРОБЉА

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

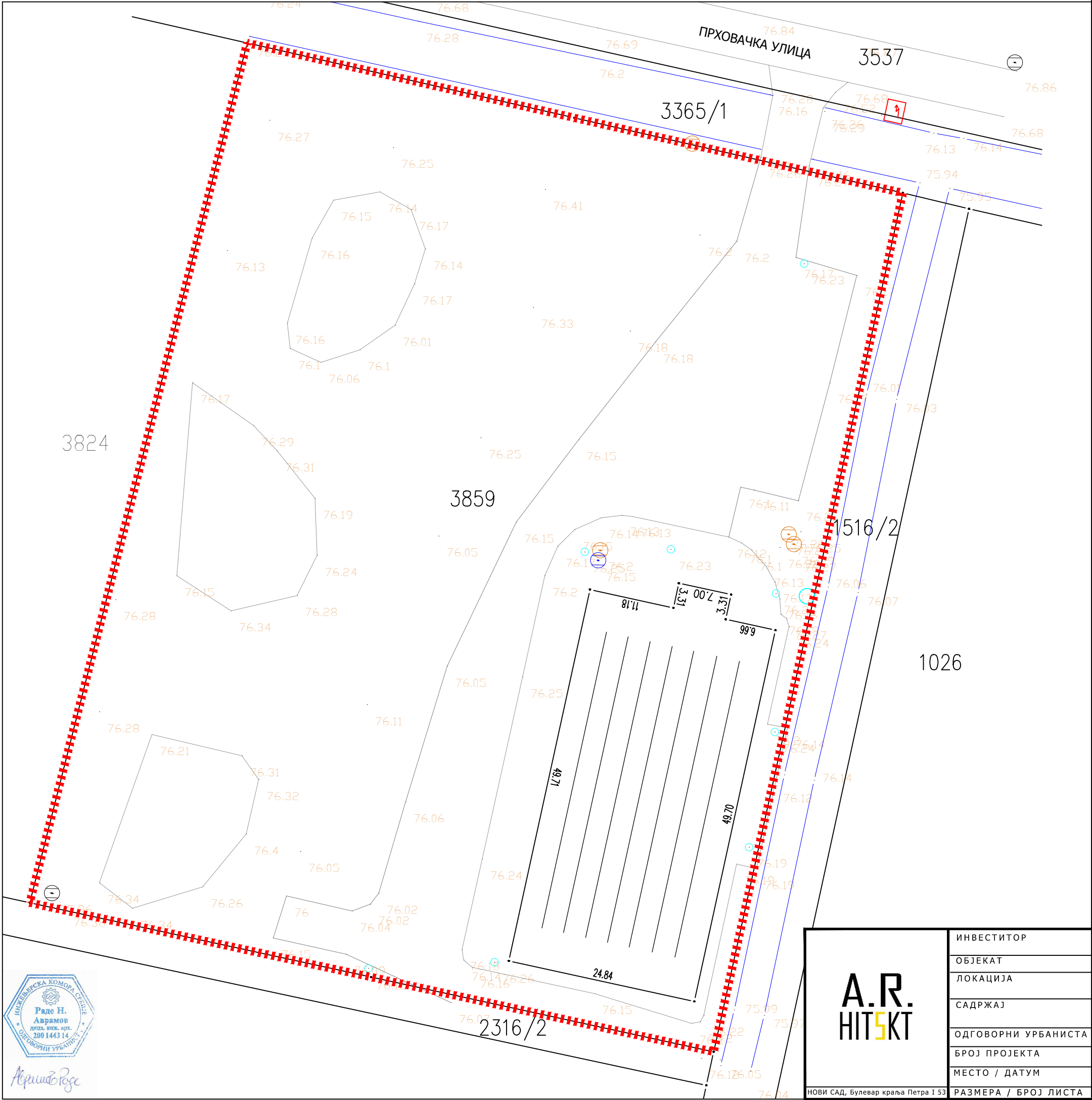
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

ЛЕГЕНДА



ИНВЕСТИТОР	"ELEPHANT PHARM" D.O.O., ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ 42, БЕОГРАД
ОБЈЕКАТ	ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНИ СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ ВП, П+1, ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ П
ЛОКАЦИЈА	Улица Праховачка 157, ШИМАНОВЦИ, К.П. 3859 К.О. ШИМАНОВЦИ
САДРЖАЈ	Извод из Плана генералне регулације насеља Шимановци - Планирана функционална организација простора у обухвату плана, са претежном планираном наменом у грађевинском подручју
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	РАДЕ АВРАМОВ дипл. инж. арх. 200 1443 14
БРОЈ ПРОЈЕКТА	УП 13/2026
МЕСТО / ДАТУМ	НОВИ САД / ЈУН 2026
РАЗМЕРА / БРОЈ ЛИСТА	Р 1:5000 / ЛИСТ БР. 1

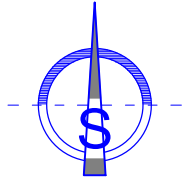


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса "Elephant
Pharma" д.о.о на парцели 3859 К.О.Шимановци - адаптација и
доградња производно пословног складишног објекта ВП, П+1 и
нова градња помоћног објекта П

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ОБУХВАТОМ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

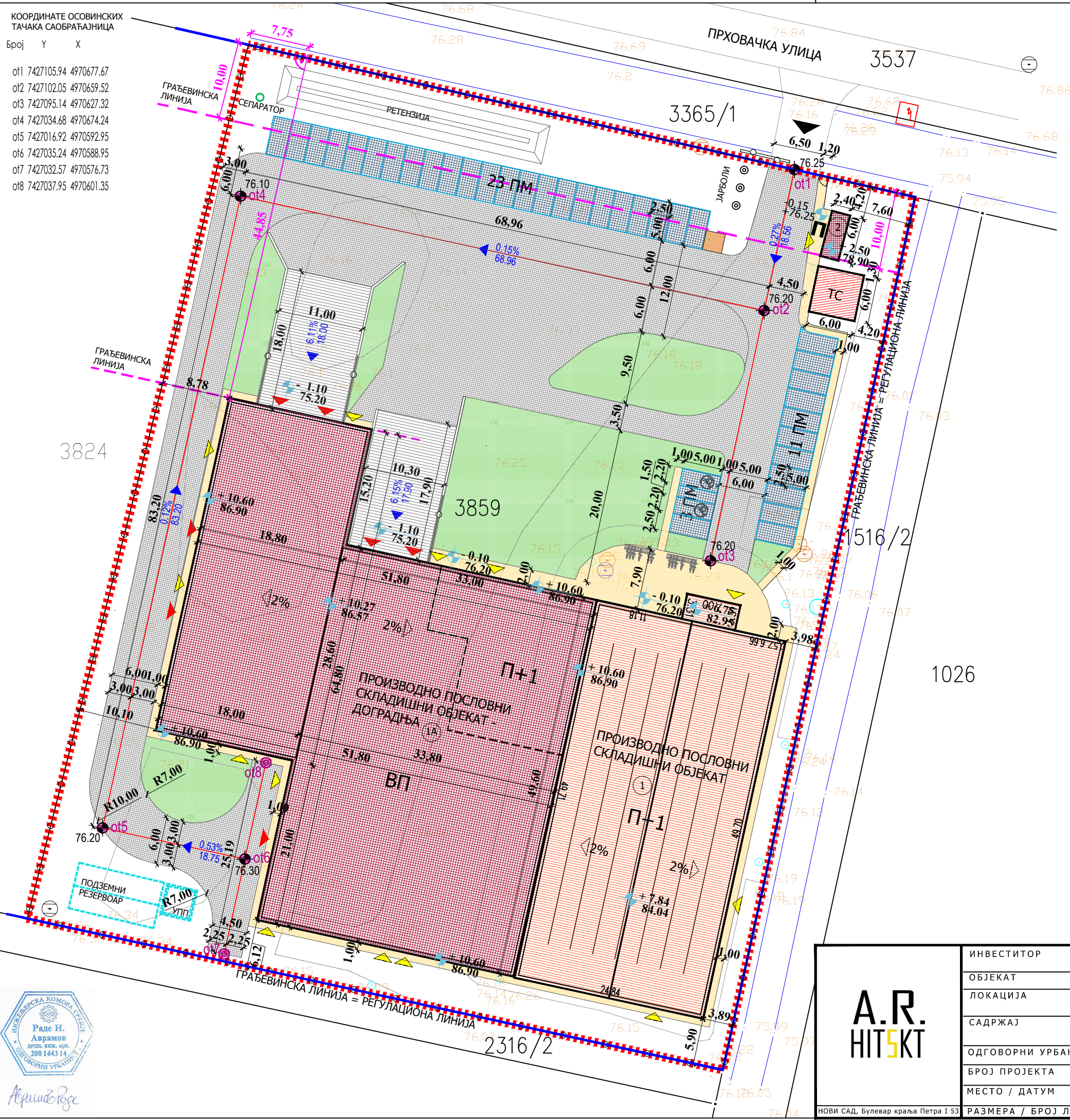


Архитект

	ИНВЕСТИТОР	"ЕЛЕФАНТ PHARM" Д.О.О., ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ 42, БЕОГРАД
	ОБЈЕКАТ	ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНИ СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ ВП, П+1, ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ П
	ЛОКАЦИЈА	Улица Праховачка 157, ШИМАНОВЦИ, К.П. 3859 К.О. ШИМАНОВЦИ
	САДРЖАЈ	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	РАДЕ АВРАМОВ дипл. инж. арх. 200 1443 14
	БРОЈ ПРОЈЕКТА	УП 13/2026
НОВИ САД, Булевар краља Петра I 53	МЕСТО / ДАТУМ	НОВИ САД / ЈУН 2026
	РАЗМЕРА / БРОЈ ЛИСТА	Р 1:500 / ЛИСТ БР. 2

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ
ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦА

Број	Y	X
ot1	7427105.94	4970677.67
ot2	7427102.05	4970659.52
ot3	7427095.14	4970627.32
ot4	7427034.68	4970674.24
ot5	7427016.92	4970592.95
ot6	7427035.24	4970588.95
ot7	7427032.57	4970576.73
ot8	7427037.95	4970601.35



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса "Elephant
Pharma" д.о.о на парцели 3859 К.О.Шимановци - адаптација и
доградња производно пословног складишног објекта ВП, П+1 и
нова градња помоћног објекта П

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКАТА,
САОБРАЋАЈНИМ, НИВЕЛАЦИОНИМ И РЕГУЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ

- ЛЕГЕНДА
- ОБЈЕКТИ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
 - ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА - ПРОИЗВОДНО ПОСЛОВНИ СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ П+1
 - НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКТИ
 - ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА - ПРОИЗВОДНО ПОСЛОВНИ СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ - ДОГРАДЊА - ВП, П+1
 - ПОМОЋНИ МОНТАЖНИ ОБЈЕКАТ - ПОРТИРНИЦА П
 - ПЛАТО ЗА ТРАФО СТАНИЦУ
- ПОДЗЕМНИ РЕЗЕРВОАР, УРЕЂАЈ ЗА ПОВЕЋАЊЕ ПРИТИСКА
- РЕТЕНЗИЈА
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- КОЛОВОЗ, МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
 - ДОКОВИ ЗА КАМИОНЕ
 - ПАРКИНГ
 - ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
 - ДРЖАЧИ ЗА БИЦИКЛЕ
 - ПРОСТОР ЗА ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА
 - ОГРАДА
 - ЈАРБОЛИ
- КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ТЕРЕТНИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - ПОСТОЈЕЋА
- ОСОВИНСКА ЛИНИЈА И ОСОВИНСКА ТАЧКА
- НИВЕЛЕТА
- ПАД
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



РАДЕ АВРАМОВ
ДИП. ИНЖ. АРХ.
200 1443 14

ИНВЕСТИТОР	"ELEPHANT PHARM" D.O.O., ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ 42, БЕОГРАД
ОБЈЕКАТ	ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНИ СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ ВП, П+1, ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ П
ЛОКАЦИЈА	Улица Праховацка 157, ШИМАНОВЦИ, К.П. 3859 К.О. ШИМАНОВЦИ
САДРЖАЈ	СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКАТА, САОБРАЋАЈНИМ, НИВЕЛАЦИОНИМ И РЕГУЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	РАДЕ АВРАМОВ дипл. инж. арх. 200 1443 14
БРОЈ ПРОЈЕКТА	УП 13/2026
МЕСТО / ДАТУМ	НОВИ САД / ЈУН 2026
РАЗМЕРА / БРОЈ ЛИСТА	Р 1:500 / ЛИСТ БР. 3

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ
ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦА

Број	Y	X
ot1	7427105.94	4970677.67
ot2	7427102.05	4970659.52
ot3	7427095.14	4970627.32
ot4	7427034.68	4970674.24
ot5	7427016.92	4970592.95
ot6	7427035.24	4970588.95
ot7	7427032.57	4970576.73
ot8	7427037.95	4970601.35



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса "Elephant
Pharma" д.о.о на парцели 3859 К.О.Шимановци - адаптација и
доградња производно пословног складишног објекта ВП, П+1 и
нова градња помоћног објекта П

ПРИКАЗ ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ И
ОЗЕЛЕЊАВАЊЕМ

- ЛЕГЕНДА**
- ОБЈЕКТИ**
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
 - 1 ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА - ПРОИЗВОДНО ПОСЛОВНИ СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ П+1
 - НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКТИ
 - 1А ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА - ПРОИЗВОДНО ПОСЛОВНИ СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ - ДОГРАДЊА - ВП, П+1
 - 2 ПОМОЋНИ МОНТАЖНИ ОБЈЕКАТ - ПОРТИРНИЦА П
 - ТС ПЛАТО ЗА ТРАФО СТАНИЦУ
- ПОДЗЕМНИ РЕЗЕРВОАР, УРЕЂАЈ ЗА ПОВЕЋАЊЕ ПРИТИСКА
- РЕТЕНЗИЈА - ОЗЕЛЕЊЕНА ПОВРШИНА
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- КОЛОВОЗ, МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ - АСФАЛТ
 - ДОКОВИ ЗА КАМИОНЕ - АСФАЛТ
 - ПАРКИНГ - ОЗЕЛЕЊЕНЕ РАСТЕР ПЛОЧЕ
 - ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**
- ТРАВЊАК
 - ВИСОКО ЗЕЛЕНИЛО ЛИСТОПАДНО
 - ВИСОКО ЗЕЛЕНИЛО ЗИМЗЕЛЕНО
 - СРЕДЊЕ РАСТИЊЕ
- ПРОСТОР ЗА ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА
- ОГРАДА
- ЈАРБОЛИ
- КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ТЕРЕТНИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - ПОСТОЈЕЋА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КЛУПА
- КАНТА ЗА ОТПАТКЕ



Архитектуре

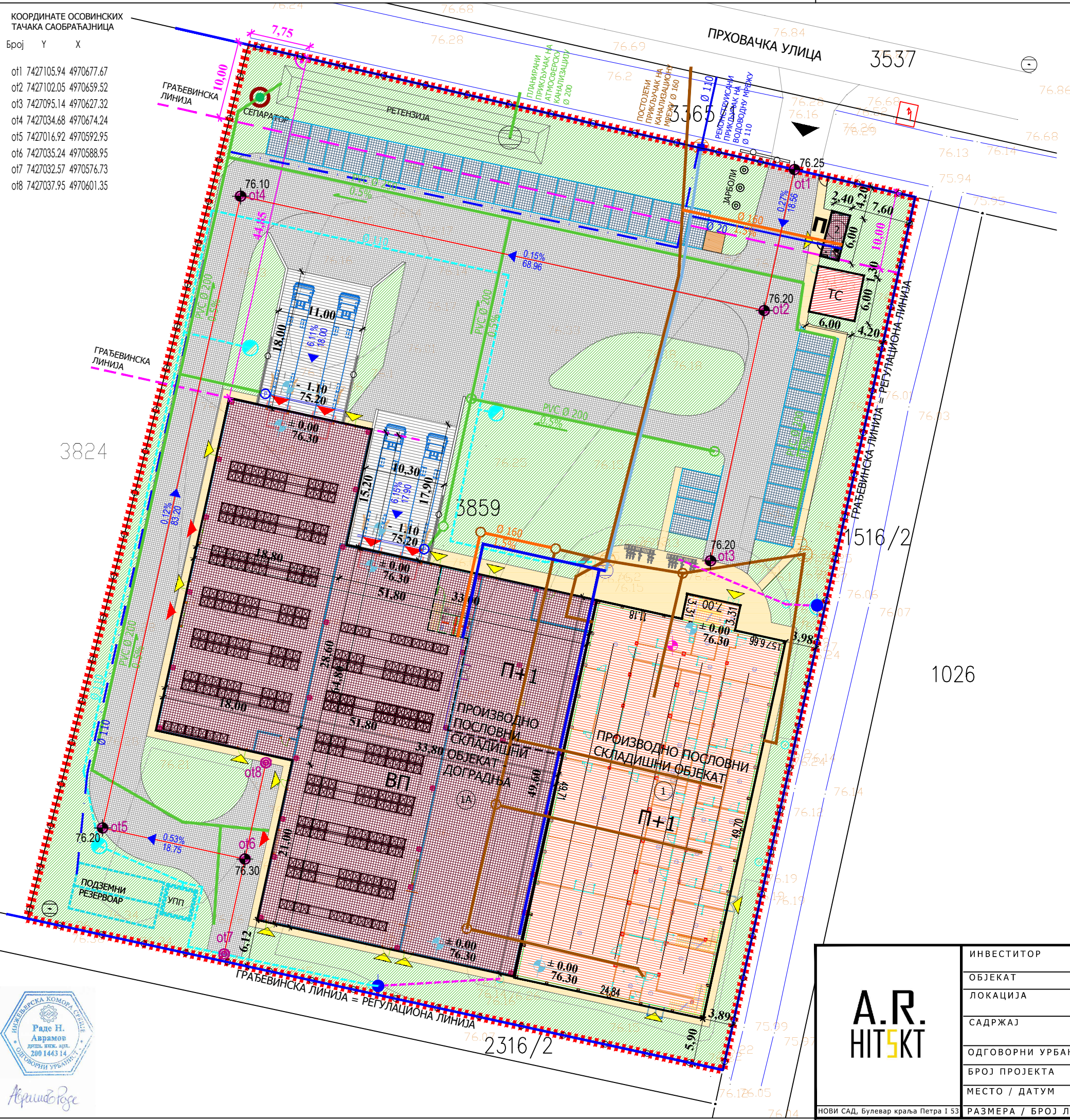
ИНВЕСТИТОР	"ELEPHANT PHARM" D.O.O., ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ 42, БЕОГРАД
ОБЈЕКАТ	ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНИ СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ ВП, П+1, ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ П
ЛОКАЦИЈА	Улица Прховачка, ШИМАНОВЦИ, К.П. 3859 К.О. ШИМАНОВЦИ
САДРЖАЈ	ПРИКАЗ ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ И ОЗЕЛЕЊАВАЊЕМ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	РАДЕ АВРАМОВ дипл. инж. арх. 200 1443 14
БРОЈ ПРОЈЕКТА	УП 13/2026
МЕСТО / ДАТУМ	НОВИ САД / ЈУН 2026
РАЗМЕРА / БРОЈ ЛИСТА	Р 1:500 / ЛИСТ БР. 4

A.R.
HITSKT

НОВИ САД, Булевар краља Петра I 53

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ
ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦА

Број	Y	X
ot1	7427105.94	4970677.67
ot2	7427102.05	4970659.52
ot3	7427095.14	4970627.32
ot4	7427034.68	4970674.24
ot5	7427016.92	4970592.95
ot6	7427035.24	4970588.95
ot7	7427032.57	4970576.73
ot8	7427037.95	4970601.35



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса "Elephant
Pharma" д.о.о на парцели 3859 К.О.Шимановци - адаптација и
доградња производно пословног складишног објекта ВП, П+1 и
нова градња помоћног објекта П

ПРИКАЗ ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉИЧЦИМА НА МРЕЖУ

ЛЕГЕНДА

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ВОДОВОДНА МРЕЖА - ПОСТОЈЕЋЕ
- ВОДОВОДНА МРЕЖА - НОВОПРОЈЕКТОВАНО
- ВОДОВОДНА МРЕЖА НОВОПРОЈЕКТОВАНО ДО РЕЗЕРВОАРА
- ВОДОМЕРНИ ШАХТ
- ХИДРАНТСКА МРЕЖА - ПОСТОЈЕЋЕ
- ХИДРАНТСКА МРЕЖА - НОВОПРОЈЕКТОВАНО
- НАДЗЕМНИ ХИДРАНТ - ПОСТОЈЕЋЕ
- НАДЗЕМНИ ХИДРАНТ - НОВОПРОЈЕКТОВАНО
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - ПОСТОЈЕЋЕ
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - НОВОПРОЈЕКТОВАНО
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА - НОВОПРОЈЕКТОВАНО
- СЕПАРАТОР АТМОСФЕРСКИХ ВОДА
- ПУМПА СА ФЛЕКСИБИЛНИМ ЦРЕВОМ ЗА ПРЕПУМПАВАЊЕ ВОДА ИЗ РЕШЕТКЕ КОД УТОВАРНЕ РАМПЕ

ОБЈЕКТИ

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
- ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА - ПРОИЗВОДНО ПОСЛОВНИ Складишни објекат П+1
- НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКТИ
- ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА - ПРОИЗВОДНО ПОСЛОВНИ Складишни објекат - ДОГРАДЊА - ВП, П+1
- ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ - ПОРТИРНИЦА П
- ПЛАТО ЗА ТРАФО СТАНИЦУ
- ПОДЗЕМНИ РЕЗЕРВОАР, УРЕЂАЈ ЗА ПОВЕЋАЊЕ ПРИТИСКА
- РЕТЕНЗИЈА - ОЗЕЛЕЊЕНА ПОВРШИНА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- КОЛОВОЗ, МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
- ПАРКИНГ
- ДОКОВИ ЗА КАМИОНЕ
- ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ТЕРЕТНИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ОСОВИНСКА ЛИНИЈА И ОСОВИНСКА ТАЧКА НИВЕЛЕТА
- ПАД

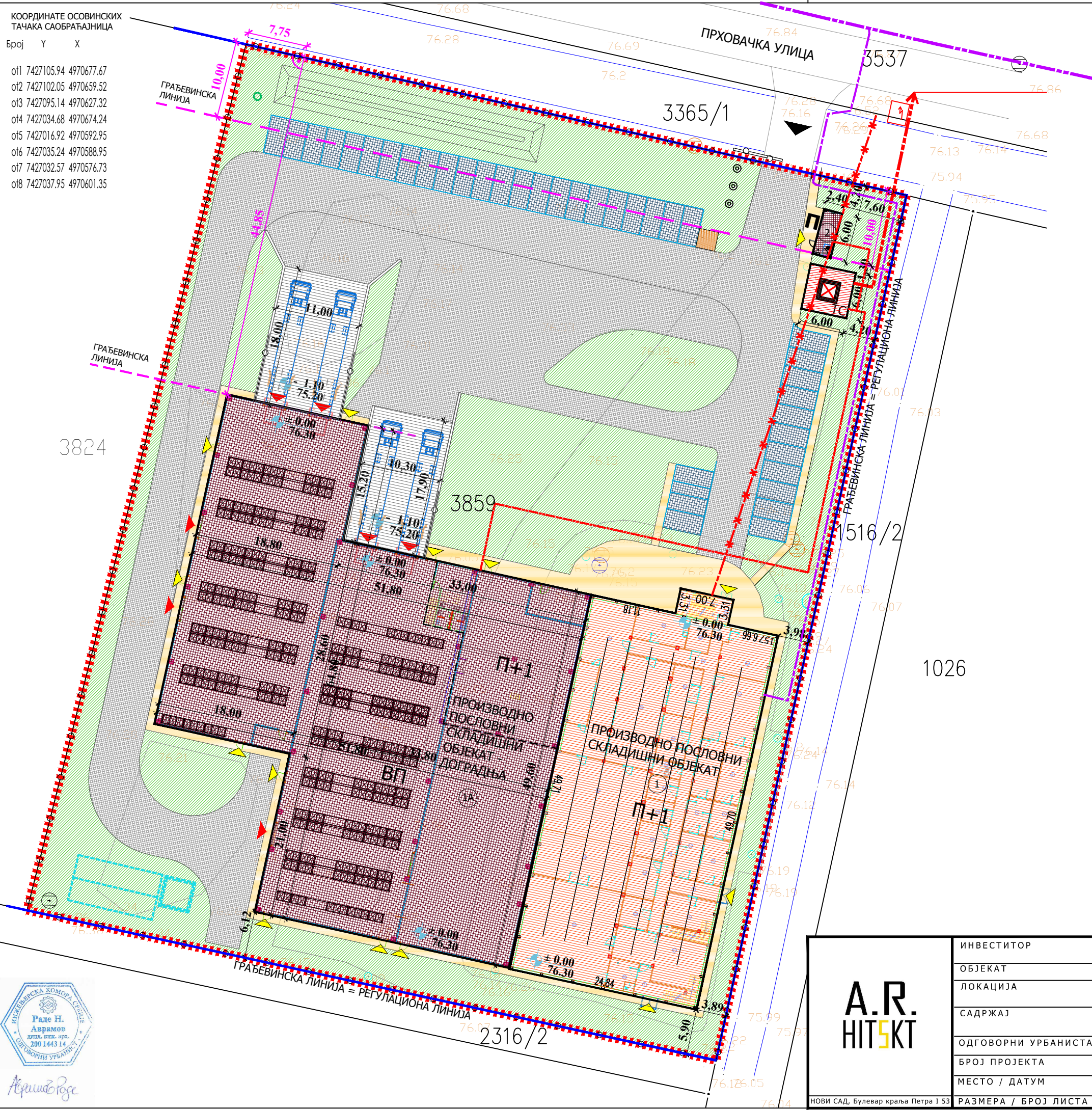
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - ПОСТОЈЕЋА
ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



	ИНВЕСТИТОР	"ELEPHANT PHARM" D.O.O., ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ 42, БЕОГРАД
	ОБЈЕКАТ	ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНИ Складишни објекат ВП, П+1, ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ П
	ЛОКАЦИЈА	Улица Прховачка 157, ШИМАНОВЦИ, К.П. 3859 К.О. ШИМАНОВЦИ
	САДРЖАЈ	ПРИКАЗ ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉИЧЦИМА НА МРЕЖУ
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	РАДЕ АВРАМОВ дипл. инж. арх. 200 1443 14
НОВИ САД, Булевар краља Петра 153	БРОЈ ПРОЈЕКТА	УП 13/2026
	МЕСТО / ДАТУМ	НОВИ САД / ЈУН 2026
	РАЗМЕРА / БРОЈ ЛИСТА	Р 1:500 / ЛИСТ БР. 5

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ
ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦА

Број	Y	X
от1	7427105.94	4970677.67
от2	7427102.05	4970659.52
от3	7427095.14	4970627.32
от4	7427034.68	4970674.24
от5	7427016.92	4970592.95
от6	7427035.24	4970588.95
от7	7427032.57	4970576.73
от8	7427037.95	4970601.35



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса "Elephant
Pharma" д.о.о на парцели 3859 К.О.Шимановци - адаптација и
доградња производно пословног складишног објекта ВП, П+1 и
нова градња помоћног објекта П

ПРИКАЗ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ
ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉИЧЦИМА НА МРЕЖУ

ЛЕГЕНДА

ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА 1 kV - ПОСТОЈЕЋА
- ДЕО ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКОГ ВОДА 1 kV КОЈИ СЕ УКИДА
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ПРИКЉУЧНИ ВОД 20 kV - ПЛАНИРАНИ
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА 1 kV - ПЛАНИРАНА
- ТРАФО-СТАНИЦА 20 kV/0,4 kV - ПЛАНИРАНА

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ТК ПОДЗЕМНИ ВОД - ПОСТОЈЕЋИ
- ТК ПОДЗЕМНИ ПРИКЉУЧАК - ПОСТОЈЕЋИ

ОБЈЕКТИ

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА - ПРОИЗВОДНО ПОСЛОВНИ Складишни
ОБЈЕКАТ П+1
- НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКТИ
ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА - ПРОИЗВОДНО ПОСЛОВНИ Складишни
ОБЈЕКАТ - ДОГРАДЊА - ВП, П+1
ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ - ПОРТИРНИЦА П
ПЛАТО ЗА ТРАФО СТАНИЦУ

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- КОЛОВОЗ, МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
- ДОКОВИ ЗА КАМИОНЕ
- ПАРКИНГ
- ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ТЕРЕТНИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - ПОСТОЈЕЋА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



	ИНВЕСТИТОР	"ELEPHANT PHARM" D.O.O., ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ 42, БЕОГРАД
	ОБЈЕКАТ	ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНИ Складишни ОБЈЕКАТ ВП, П+1, ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ П
	ЛОКАЦИЈА	Улица Прховачка 157, ШИМАНОВЦИ, К.П. 3859 К.О. ШИМАНОВЦИ
	САДРЖАЈ	ПРИКАЗ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉИЧЦИМА НА МРЕЖУ
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	РАДЕ АВРАМОВ дипл. инж. арх. 200 1443 14
НОВИ САД, Булевар краља Петра I 53	БРОЈ ПРОЈЕКТА	УП 13/2026
	МЕСТО / ДАТУМ	НОВИ САД / ЈУН 2026
	РАЗМЕРА / БРОЈ ЛИСТА	Р 1:500 / ЛИСТ БР. 6

Д – УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 227-07/2026-67-3
Датум: 06.04.2026. године

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву од 01.04.2026. године "А.Р.ХИТЕКТ 5", Раде Аврамов пр Нови Сад из Новог Сада, Булевар Краља Петра I број 53, у име Инвеститора "Elephant Pharma" Д.О.О. Београд из Београда, Панчевачки пут број 42, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом комплекса "Elephant Pharma" Д.О.О. за адаптацију и доградњу производно-пословног складишног објекта спратности П+1 и нове градње помоћног објекта спратности П+0 на катастарској парцели број 3859 К.О. Шимановци у Шимановцима, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ КОМПЛЕКСА
"ELEPHANT PHARMA" Д.О.О. ЗА АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ
ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНОГ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ П+1 И НОВЕ ГРАДЊЕ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ П+0 НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 3859 К.О.
ШИМАНОВЦИ У ШИМАНОВЦИМА

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у улици Прхаовачка број 157 у Шимановцима на катастарској парцели број 3859 К.О. Шимановци. Површина предметне парцеле је 10.368,00 m².

Радовима се обухвата адаптација постојећег производно пословног објекта спратности П+1, укупне бруто површине 2.152,00 m², доградња са западне стране постојећег објекта димензија 49,60x33,80 m и 18x43,80 m (укупна површина приземља 2 486,22 m² а првог спрата 354,64 m²), спратност објекта је делом П+1 а делом П+0 и састоји се из 3 функционалне целине: производња, подно складиште и администрација (П+1) као и изградња новог помоћног објекта-портирнице спратности П+0 (укупне бруто површине 14,40 m²).

Увидом у документацију овог Завода констатовано је да на предметном подручју нису констатовани локалитети са археолошким садржајем, стога се утврђују општи услови и мере заштите. Приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктурних садржаја обавезан је археолошки надзор.

Услови и мере заштите

-обавезан је археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова у обухвату пројекта-објеката и пратеће инфраструктуре;

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

-Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

-обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

Урбанистички пројекат пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.

Обрађивач:

Биљана Лучић, мастер археолог

в. д. Директора

Илија Недић

Доставити:

-"А.Р.ХИТЕКТ 5", Раде Аврамов пр Нови Сад
из Новог Сада, Булевар Краља Петра I број 53;

-"Elephant Pharma" Д.О.О. Београд из Београда,
Панчевачки пут број 42;

-документацији;

-архиви.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.30 Број 217-2710/26
Дана 17.04.2026. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

„А.Р.ХИТЕКТ 5“ РАДЕ АВРАМОВ ПР НОВИ САД
Нови Сад, ул. Булевар краља Петра I бр. 53

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду комплекса „ELEPHANT PHARMA“ ДОО, адаптација и доградња производно – пословно – складишног објекта, спратности П+1, укупне бруто површине 2.840,86 м² и нова градња помоћног објекта, спратности П, укупне бруто површине 14,40 м² на локацији Шимановци, ул. Прховачка бр. 157 на кат. парц. бр. 3859 к.о. Шимановци.

Разматрајући Ваш захтев од дана 01.04.2026. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду комплекса „ELEPHANT PHARMA“ ДОО, адаптација и доградња производно – пословно – складишног објекта, спратности П+1, укупне бруто површине 2.840,86 м² и нова градња помоћног објекта, спратности П, укупне бруто површине 14,40 м² на локацији Шимановци, ул. Прховачка бр. 157 на кат. парц. бр. 3859 к.о. Шимановци, за потребе инвеститора „ELEPHANT PHARMA“ ДОО БЕОГРАД из Београда, ул. Панчевачки пут бр. 42, обавештавамо Вас да:

- Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), у делу „Заштита од пожара у планским документима“, у члану 29. предвиђа да је **пре израде планских докумената** носилац посла на изради планског документа дужан да прибави мишљење Министарства, које садржи услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети предметним планским документима.

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише **планске документе** као: Просторне планове (Просторни план РС, Регионални просторни план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне регулације и План детаљне регулације), односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

На основу наведеног произилази да за израду Урбанистичког пројекта (који не спада у планске документе) **нисте у обавези** да прибављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

/ТН/

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број: 011-3-13/24-66 од 12.08.2024. године.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције

Небојша Николић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРИВРЕДУ,
ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ,
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
Број: 501-57/2026-III-02
Дана: 27.04.2026. године
ПЕЋИНЦИ, Слободана Бајића5
Тел.. 022/400-700
(Б.М.)

„А.Р.НТЕКТ 5“ пр.
Нови Сад, Булевар Краља Петра I 53

ПРЕДМЕТ: Адаптација и доградња производно пословног
објекта; Технички услови

Захтевом поднетим дана 08.04.2026 године затражени су технички услови из области заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде за **Адаптација и доградња производно - пословног и складишног објекта** на локацији у Шимановцима, у грађевинском подручју, на кат. парц. 3859 К.О. Шимановци, инвеститора „ELEPHANT PHARMA“ д.о.о. Београд (Палилула), Панчевачки пут 42.

Увидом у приложену документацију установљено је да се на предметној локацији планира Адаптација постојећег производног објекта, његова доградња новим производно складишним делом спратности П+1, категорије В. Производни део је намењен производњи лекова - чврстих фармацеутских облика (таблете, капсуле, прашкови...), а складишни део регалног типа за готове производе. Поред тога планира се и изградња портирнице као и реконструкција и проширење постојећих саобраћајних и манипулативних површина и платоа. Укупна бруто површина постојећих и новоизграђених објеката биће 4.992,86 m². Пројекат би се реализовао у једној фази.

У поступку израде Урбанистичког пројекта потребно је утврдити следеће мере и услове

1. Грађевински и други отпадни материјал који настаје у току извођења предметних радова сакупити, разврстати и обезбедити поновно искоришћавање или одлагање преко овлашћеног оператера отпада
2. При изградњи/доградњи вршити редовно квашење запрашених површинаи спречити расипање грађевинског материјала током транспорта
3. Ако при извођењу радова дође до удеса приликом цурења горива и уља из грађевинских машина и транспортних возила односно изливања у земљиште извођач радова је у обавези да да прекине радове, изврши санацију и ремедијацију загађене површине

4. У циљу спречавања контаминације земљишта и подземних вода у току експлоатације објекта обезбедити:
 - Приоритетно опремање предметног комплекса објектима инфраструктуре (водовод, канализација и др.) ако квалитет отпадних вода не задовољава критеријуме прописане за упуштање у водоток класе II планирају уградњу одговарајућих уређаја за пречишћавање отпадних вода
 - Контролисано прикупљање заправљених вода са предметних површина и њихов третман у сепаратору масти и уља пре упуштања у реципијент
5. Није дозвољено директно упуштање отпадних вода из предметног комплекса и са манипулативних површина без претходног пречишћавања у реципијент
6. Планирати примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини објекта којим би се обезбедило да бука не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом од буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/10)
7. Обезбедити посебне просторе и опрему (контејнери, посуде) за прикупљање и привремено складиштење свих врста чврстог отпада у оквиру предметне парцеле до предаје оператеру за управљање отпадом и то:
 - Отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја у складу са важећим прописима из ове области
 - Амбалажног отпада у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“, бр. 36/09)
 - Комуналног и другог неопасног отпада (технолошки, рециклабилни отпад, и сл.)
8. Предвидети неопходне мере заштите од могућих удеса (пожар, просипање уља и хемикалија и сл.) као и мере за отклањање последица у случају удесних ситуација
9. Извршити озелењавање слободних површина унутар парцеле

Доставити:

- 1) Наслову
- 2) Архиви



САВЕТНИК,
Бранислав Максимовић
(Бранислав Максимовић)

JKP „САВА“ ПЕЋИНЦИ
ЗАВОДНИ БРОЈ:148/2026
ДАТУМ:04.05.2026.
Веза: /

"А.Р. НИТЕКТ 5"
Раде Аврамов ПР НОВИ САД
Булевар краља Петра I бр. 53
21000 Нови Сад

Предмет: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Вашим захтевом од 01.04.2026. године тражили сте да Вам доставимо услове за потребе израде УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ КОМПЛЕКСА "Elephant Pharma" доо на кат. парцели број 3859 К.О. Шимановци за потребе адаптације и доградње производно-пословног складишта објекта П+1 и нова градња помоћног објекта П

На територији Општине Пећинци врши се организовано одвожење комуналног отпада у складу са Општинском Одлуком о одржавању чистоће ("Сл. лист општина Срема " бр. 21/14, 42/16, 18/18, 40/20, 20/22, 15/23 и 33/24) , а услугу одвожења комуналног отпада врши ЈКП „САВА“ Пећинци.

С тим у вези потребно је испунити одређене услове који се односе на обезбеђивање локације за одлагање комуналног отпада ради одвожења, набавке довољног броја посуда за одлагање комуналног отпада.

Подносилац захтева: „Elephant Pharma“ доо Београд, Панчевачки пут 42, 11120 Београд (ПИБ:106560947, МБ:20631406) преко обрађивача "А.Р. НИТЕКТ 5", Раде Аврамов ПР НОВИ САД Булевар краља Петра I бр. 53 21000 Нови Сад **је дужан да приликом израде предметног пројекта на парцели на којој се планира изградња/доградња/адаптација објекта одговарајуће намене, одреди и обезбеди локацију на којој ће се поставити посуде за одлагање комуналног отпада. Локација мора да има прилазни пут и мора обезбедити несметан прилаз комуналном возилу пружаоца услуге.**

Посуде које инвеститор треба да обезбеди су контејнери за комунални отпад запремине 1,1 м3. О броју поменутих контејнера би се са инвеститором накнадно договорили по процени количине отпада који ће настајати и одређивању динамике одвожења истог.

Подносилац захтева је дужан да у складу са чланом 158. ст. 5) Закона о планирању и зградњи (Сл. Гласник РС бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) неоопасни / опасни отпад (грађевински и др.) настао приликом изградње предметног објекта одложи овлашћеном оператеру, постројењу, депонију.

Директор
Жељко Милићевић

Željko
Milićević
ić
233071

Digitally
signed by
Željko
Milićević
233071
Date:
2026.05.04
11:18:10
+02'00'



ЕЛ
СР



AAAE0577863633622

ІЈА

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

2581200-Д-07.17.-165346-26

Бр.

08.05.2026

20

год.

11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

95, трајно

ПР-ЕНГ-01.79/02

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Рума

Индустријска 2А, 22400 Рума, тел.: 022/479-666, факс: 022/471-581

ELEPHANT PHARMA Д.О.О. БЕОГРАД

Наш број: 2581200-Д-07.17.-165346-26

Рума, 06.05.2026. год.

ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ бр. 42

11120 БЕОГРАД

Поводом вашег захтева број 2581200-Д-07.17.-165346-26 од 15.04.2026. године поднетог у име инвеститора ELEPHANT PHARM Д.О.О. ШИМАНОВЦИ из Шимановаца, на основу члана 140. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18, 40/21, 62/23, 94/2024 и 109/2025), 8 и 86 Закона 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, 9/20, 52/21, 35/23, 62/23 и 91/25) и члана 9 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

за адаптацију и доградњу производно – пословног складишног објекта П+1 и нову градњу помоћног објекта П, класе В 125103, 125222 и 122011 на к.п. 3859, КО Шимановци.

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 бр. IDR 04-0/2026 од марта 2026. године, копију 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: **20 kV**

Одобрена максимална снага: **450 kW**

Фактор снаге: **изнад 0,95**

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

Странка је обавезна да у грађевинском објекту будуће ТС предвиди и означи простор за смештај 20 kV расплопног постројења, који је саставни део прикључка и који је део дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту :ЕДС).

Наведено 20 kV расплопно постројење је конфигурације: 2 водне ћелије за 20 kV каблове према мрежи ЕДС; 1 спојна ћелија, 1 мерна ћелија опремљена за тросистемско мерење и 1 трафо ћелија (опремљена одговарајућим склопка-растављачима и приграђеним ВН осигурачима).

Потребно је обезбедити простор за комотни смештај дистрибутивног СН блока, пројектован и изграђен по свим важећим стандардима и прописима који се тичу простора за смештај енергетске опреме. Оставити слободног простора за накнадно проширење СН блока.

Испред 20 kV расклопног постројења обезбедити манипулативни простор од минимално 1200mm. За увод кабловских 20 kV водова у ТС обезбедити одговарајуће кабловице или PVC цеви - 3xØ125mm (са стране доласка каблова). Испод подне плоче предвидети слободан простор за полагање енергетских каблова, и отворе у подној плочи ради приступа кабловима, предвидети прекривање отвора ребрастим лимом. На вратима треба предвидети типску браву за закључавање. Пројектом предвидети посебан улаз који ће обезбедити несметан приступ овлашћеним лицима ЕДС-а. Неопходно је од јавне површине до ТС изградити приступни пут који ће обезбедити несметан приступ 20 kV разводном постројењу овлашћеним лицима ЕДС-а.

За провлачење кабловских 20 kV водова испод коловоза планирати нову кабловску канализацију од ПВЦ цеви унутрашњег пречника 3xØ 125 mm.

Странка је у обавези да у пројекту будуће ТС наведе да је тако означено 20 kV расклопно постројење пројектовано у пројекту прикључка на дистрибутивни систем.

Двоструки прикључни 20 kV кабловски вод и СН расклопно постројење 20kV у будућој ТС 20/0,4 kV су власништво "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Рума и чине његово основно средство и као такво ће се водити у пословним књигама ЕДС-а.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: **Постојеће комплетне мерне групе у полуиндиректном споју:**

1. фабрички број 50023584 претплатнички број 106000072829 и

2. фабрички број 50023592 претплатнички број 106000072828,

неопходно је одјавити, демонтирати и вратити у магацин Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума, заједно са демонтираним постојећим орманима мерних места типа ПОММ-4 (2 ком.) и струјним мерним трансформаторима преносног односа 150/5 A/A (6 ком.).

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:

Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, Службени лист СФРЈ 53/88 и SRPS IEC 60364-4-41). Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају кvara за мање од 0,4 секунде. Ако то није могуће обезбедити (према тачки 5.1.3.4. SRPS IEC 60364-4-41), мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

На предвиђеној локацији изградити будућу ТС одговарајуће инсталисане снаге. Неопходно је од јавне површине до ТС обезбедити приступни пут којим ће бити обезбеђен несметан приступ овлашћеним лицима Дистрибутера.

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним осигурачима у ТС и извести у складу са важећим техничким прописима. Као заштитне уређаје у инсталацијама објекта применити заштитне уређаје прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају кvara за мање од 0,4 секунде код унутрашњих инсталација, а за мање од 5 секунди код разводних ормана и кабловских прикључних кутија. Ако то није могуће постићи, применити заштитне уређаје диференцијалне струје (заштитне струјне склопке).

Од нисконапонског разводног ормана у новој ТС до разводних ормана (РО) на објектима странке обезбедити потребан број водова одговарајућег типа и пресека уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РО обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3), заштитног (PE) и неутралног (N) проводника. Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод кабла у трансформаторску ћелију СН постројења у будућој ТС 20/0,4 kV.

Место везивања прикључка на систем: место уклапања нових 20 kV водова на постојећи 20 kV кабловски вод који је веза МБТС 20/0,4 kV „ИСОМАТ“ и МБТС 20/0,4 kV„ ТЕРМОМОНТ-ШИМАНОВЦИ“.

Опис прикључка до мерног места: Од места везивања прикључка на систем до будуће ТС, полаже се двоструки 20 kV кабловски вод типа ХНЕ 49-А 3х(1х150mm²) и своди у водне ћелије СН блока будуће ТС.

Опис мерног места:

На унутрашњем делу зида будуће ТС предвидети простор за смештај мерног ормана димензија 600х600х200 мм у који се монтира:

- Орман обрачунског мерног места-индиректно мерење,
- Мерна група (вишефункцијско бројило) за индиректно, тросистемско мерење потрошње ел.енергије са ГСМ модулом за даљинско читавање,
- Нисконапонски високоуочински осигурачи 25/6 А (3 ком),
- Плексиглас за остваривање пломбирања осигурача, и
- Мерно прикључна кутија

Мерни орман се одговарајућим спојно-мерним водовима везује са СМТ и НМТ у мерној ћелији СН расклопног постројења будуће ТС.

Мерни уређај:

Трофазно бројило активне и реактивне енергије за индиректно прикључење назначене класе тачности 0.5 опремљено целуларним LTE комуникационим модемом. Мерни уређај мора бити комплетно припремљен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја"- важећа верзија.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 450 (kW) мора да буде 15/5 А/А (уграђују се СМТ 2х15/5 А/А везани на 15/5 А/А), при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју.

Напонски мерни трансформатори су преносног односа 20/√3/0.1/√3 kV/kV.

Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW на једној мерној групи мора да буде најмање класе 0,5, а за мерење количине енергије са одобреном снагом преко 1600 kW најмање класе 0,2.

Управљачки уређај: уређај за управљање тарифом у склопу мерног уређаја.

Заштитни уређаји: Уградни сет ВН осигурача са ударном иглом за трополни исклоп у трансформаторској ћелији.

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: увод кабла у трафо ћелију СН постројења у будућој ТС 20/0,4 kV.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Максимално дозвољена субтранзијентна (Sk") снага трополног кратког споја на сабирницама 20 kV у ТС 110/20 kV/kV износи 500 MVA, време трајања кратког споја t=0,2 s.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 kV напона је ограничена на вредност 300 А.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

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

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је 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 објекта купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључење износи:

1. Трошкови прикључка:	5.209.680,02	РСД
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	1.227.585,00	РСД
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	6.437.265,02	РСД

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 12 месеци по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција 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

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходавању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

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 исходавања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту 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):

1. Употребна дозвола за објекат који се прикључује;

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација од избраног снабдевача о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом;
3. Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
9. 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.
10. Ови услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на ДСЕЕ је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са ДСЕЕ, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.



Рачуна Директор огранка

Богдан Чинку
Богдан Чинку,
струк.маст.инж.електр. и рачунар.

Доставити:

- Наслову;
- Служби за енергетику;
- Писарници;
- „А.Р.НИТКЕТ 5“, Булевар Краља Петра I 53, 21000 Нови Сад.



ЖКП ПУТЕВИ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
Слободана Бајића 5, 22410 Пећинци
Телефон: 022/400-735
saobracaj@pecinci.org

ПИБ: 110508598
Мат. број: 21357278
Шифра делатности: 8130
Рачун: 325-9500600051910-05

Број: 332/2026

Дана: 19.05.2026. године

“Elephant Pharma” doo

Ул. Панчевачки пут бр. 42, 11120 Београд

У складу са чланом 6. Статута Јавног комуналног предузећа „Путеви општине Пећинци“ Пећинци („Службени лист општина Срема“ број 3/2018) и члана 5. Одлуке о оснивању Јавног комуналног предузећа „Путеви општине Пећинци“ Пећинци („Службени лист општина Срема“ број 2/2018), поступајући по захтеву “Elephant Pharma” doo за издавање услова за израду урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса на к.п. 3859 КО Шимановци, јавног комуналног предузећа „Путеви општине Пећинци“ Пећинци издаје

ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ

Прикључење објекта на катастарској парцели 3859 К.О. Шимановци обезбедити преко постојећег колског прилазног пута на Прховачку улицу у Шимановцима.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило најмање 2,5 X 5,0m а за теретно возило најмање 3,0 X 6,0m, односно у зависности од величине возила). Није дозвољено паркирање возила за сопствене потребе на јавној површини.

Ови услови се издају за потребе израде урбанистичког пројекта и не могу се користити у друге сврхе.

ДИРЕКТОР

Мирослав Петровић





ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25

тел: 021/4881-888 централа, кориснички центар 0800/21-21-21 & факс: 021/557-353

ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809

www.vodevojvodine.com

E-mail: office@vodevojvodine.com

Број: I-504/ 2 -26

Датум:

КБЛ

19. 05. 2026

A.R.HITEKT 5 Novi Sad
Булевар краља Петра I 53
НОВИ САД

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова за израду урбанистичког пројекта

Поводом захтева од 02.04.2026. године, за издавање услова у поступку израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду комплекса Elephant Pharma d.o.o. на катастарској парцели број 3859 катастарска општина Шимановци – адаптација и доградња производно-пословног складишног објекта П+1 и нова градња помоћног објекта П, који је примљен 02.04.2026. године и заведен под бројем I-504/1-26, обавештавамо вас о следећем:

Према Закону о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) за израду урбанистичког пројекта, не издају се водни услови.

Водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и законом којим се уређује планирање и изградња.

Сагласно наведеном, за израду Урбанистичког пројекта из захтева не издају се водни услови.

Предметни документ израдити у свему према планском документу вишег реда.

Напомена:

- При изради урбанистичког пројекта уважити услов да се континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу ширине најмање 5.0m од обале канала, мора сачувати за пролаз и рад механизације за одржавање канала. У овом појасу није дозвољена изградња објеката, садња дрвећа, постављање оgrade и обављање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност канала и предузимање радњи којим се омета редовно одржавање истог.
- У површинске воде забрањено је испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода. У подземне воде забрањено је уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања хемијског статуса подземне воде. У инфилтрациона поља и упојне бунаре је забрањено испуштање било каквих вода како не би дошло до погоршања стања, односно промене постојећег хемијског статуса подземне воде.

В.Д. директора

Игор Колаковић, м.ст. инж. грађ.

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за уређење и коришћење водног добра
3. Архиви



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-235065/1-2026

ДАТУМ: 22.05.2026.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

УЛ. КРАЉА ПЕТРА I БР. 2

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ELEPHANT PHARMA D.O.O.

**Панчевачки пут број 42,
11120 Београд**

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ВЕЗА: 01.04.2026.

Поступајући по захтеву од 01.04.2026. од 22.05.2026, а у складу са **Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката и Уредбом о локацијским условима**, а у циљу заштите ТК објеката и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације издаје:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

За израду Урбанистичког пројекта за адаптацију и доградњу производно пословно складишног објекта спратности П+1 и нова градња помоћног објекта спратности П на катастарској парцели број 3859 к.о. Шимановци у Шимановцима.

Објекат који се обрађује овим условима припада кабловском подручју, приступне тк мреже Шимановци. Приликом израде пројектне документације, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Службом за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељењем за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, ради усаглашавања са планираним документима "Телекома Србија" а.д.. Пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, упустима, прописима и препорукама ЗЈПТТ који важе за ову врсту делатности. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом "Телеком Србија" извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова.

Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова.

Такође пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор или извођач радова је у обавези да 7 радних дана пре почетка радова у писаној форми обавести Одељење за планирање и изградњу мреже „Сремска Митровица“ са седиштем у улици Краља Петра I број 2, у Сремској Митровици, ради вршења стручног надзора.

Ископ и остале земљане радове на местима приближавања и укрштања са постојећим телекомуникационим инсталацијама треба изводити искључиво ручним путем и у складу са важећим техничким прописима, уз предузимање свих потребних мера заштите (пробни шлицеви, обезбеђење од слегања и сл.).

Технички услови за прикључење на ТК мрежу

(На предметној парцели телеком има изграђен подземни оптички привод обележен у dwg зеленом бојом, стога је потребно посебно обратити пажњу да приликом извођења поменутих радова не дође до оштећења оптичког кабла а самим тим и до прекида Телекомуникационих услуга)

За прикључење објекта на телекомуникациону мрежу инвеститор је у обавези да изгради - да постави кабловску канализацију полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm до ормана за телекомуникације сваког објекта / РЕК соба. Цев служи за провлачење оптичког кабла и прикључење објекта на мрежу. Такође је потребно извршити и међусобно повезивање објекта полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm. У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације (обично у холу објекта). Унутрашњу инсталацију у објекту препоручујемо да изведете структурним каблирањем сваког стана или канцеларије F/UTP кабловима, који морају да буду категорије минимум 5е и не дужи од 90m (не рачунајући patch каблове).

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, исто као и у локалима – пословним просторијама. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. До сваке канцеларије планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. За унутрашње инсталације препоручује се постављање резервне цеви (фи 16mm).

На местима пресека вертикалних и хоризонталних цеви на спратовима предвидети оптичке спратне кутије, минималних димензија 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д), које би се инсталирале у зид.

У обавези инвеститора је изградња телекомуникационих вертикалних, међуспратних коридора. Предметне коридоре реализовати помоћу најмање једне цеви, минималних димензија 32/23,70 HAL.FREE од ормана за телекомуникације објекта / РЕК соба до слободног таванског простора.

Напомињемо да је инвеститор, у зависности од динамике изградње, у обавези да нам се у писаној форми јави за прикључење планираних објекта на ТК мрежу, минимум шест месеци пре усељења у објекат са тачно дефинисаним потребама за телекомуникационим услугама како би се благовремено дефинисали коначни услови и начин прикључења објекта на ТК мрежу.

Представници Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица везано за овај предмет су Анђелка Марковић, дипл. инг. (Инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610 639, моб. тел. 064/614-1332, andjelkama@telekom.rs) и Губечка Мирослав, (телефон 022/310-231, моб. тел. 064/65-22-456, miroslavgu@telekom.rs).

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Прилог: Ситуација трасе (dwg)

Локација : "Катастарска парцела број 3859 КО Шимановици"

дана: 23.09.2025.год. ⁴₉₇₀
719



Израдио: Геодетски биро " Тешић С и С "

064/567-34-05



JKP ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА - ПЕЋИНЦИ

Седиште: 22410 Пећинци, индустријска зона Орачко поље бб

Адреса за пријем поште: 22410 Пећинци, Јове Негушевића 1

Тел.: 022/2436-200 • e-mail:office@vikpecinci.rs

ПИБ: 106363879 • МБ: 20585439 • ТР: 200-3016270101978-33
ТР: 325-9500600048431-63

JKP "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"

Број 440/26

Дана 29.05. 2026 год.

ПЕЋИНЦИ, ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА ОРАЧКО ПОЉЕ ББ

A.R.HITEKT 5

RADE AVRAMOV PR NOVI SAD

BULEVAR KRALJA PETRA 1 53, 21000 NOVI SAD

Веза број: 253-1/26

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова

У вези Вашег захтева којим тражите техничке услове ради адаптације и доградње производно-пословно складишног објекта П+1 и нова градња помоћног објекта П, на кат. парцели 3859 К.О. Шимановци, Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Пећинци према својим надлежностима издаје следеће:

Јавна водоводна мрежа пролази поред парцеле 3859 К.О. Шимановци. Парцела је прикључена и на санитарни и на хидрантски вод. Прикључак иде из правца Прховачке улице, удаљеност од ивице пута износи око 70м. Постоје услови за прикључење још једног објекта на Јавну водоводну мрежу.

Јавна канализациона мрежа пролази поред парцеле 3859 К.О. Шимановци. Парцела је прикључена на Јавну канализациону мрежу. Мрежа се налази се на дубини од 1.70м и изграђена је од ПВЦ цеви ф250, а удаљеност рег. линије од пута износи 1м. Постоје услови за прикључење још једног објекта на Јавну канализациону мрежу.

У Пећинцима,

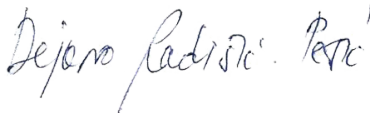
дана 29.05.2026.године



Директор

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

**0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE****„0“ – GLAVNA SVESKA**

INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD Pančevački put 42, Beograd (Palilula)	
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, VP, P+1 i POMOĆNI OBJEKAT, P Šimanovci, Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR – Idejno rešenje	
VRSTA RADOVA:	Adaptacija, dogradnja i nova gradnja	
GLAVNI PROJEKTANT:	Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh. Broj licence: 300 F183 07	Potpis: 
	Elektronski potpis:	
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-0/2026	
MESTO I DATUM:	Rumenka, mart 2026. godine	

0.2 SADRŽAJ GLAVNE SVESKE:**0.1 Naslovna strana glavne sveske****0.2 Sadržaj glavne sveske****0.3 Odluka o imenovanju glavnog projektanta****0.4 Izjava glavnog projektanta****0.5 Sadržaj tehničke dokumentacije****0.6 Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije****0.7 Podaci o objektu i lokaciji****0.8 Sažeti tehnički opis****0.9 Specifikacija posebnih delova objekta****0.10 Uslovi pribavljeni van objedinjene procedure****0.11 Kopije dobijenih saglasnosti****0.12 Grafički prilozi**

03. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Službeni glasnik RS”, br. 96/2023) kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu idejnog rešenja za adaptaciju, dogradnju proizvodno poslovno skladišnog objekta (VP, P+1) i novu gradnju pomoćnog objekta (P), Prhovačka 157, Šimanovci, KP 3859 KO Šimanovci, određuju se:

- **Dejana Radišić Pešić, dipl.inčž.arh.**

broj licence 300 F183 07

INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD <i>Pančevački put 42, Beograd (Palilula)</i>	
ODGOVORNO LICE/ ZASTUPNIK	Stefan Diklić	<i>Potpis:</i>
MESTO I DATUM:	<i>Rumenka, mart 2026.godine</i>	

04. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant idejnog rešenja za adaptaciju, dogradnju i novu gradnju

OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, VP, P+1 POMOĆNI OBJEKAT, P
LOKACIJA:	Šimanovci, Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci

Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh.

Izjavljujem:

*da su delovi idejnog rešenja međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju
sadržni projekta i da su projektu priloženi odgovarajući elaborati i studije*

0.	Glavna sveska	IDR 04-0/2026
1.	Projekat arhitekture	IDR 04-1/2026

GLAVNI PROJEKTANT (IDR):	Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh. Broj licence 300 F183 07	<i>Potpis:</i> 
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-0/2026	
MESTO I DATUM:	Rumenka, mart 2026. godine	

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	Glavna sveska	IDR 04-0/2026
1.	Projekat arhitekture	IDR 04-1/2026

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA**0. GLAVNA SVESKA**

Glavni projektant:

Dejana Radišić Pešić, dip.inž.arh.

Broj licence:

300 F183 07

Potpis:

**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**

Projektant:

„ThreeEngineering“ d.o.o.Rumenka

Adi Endrea 58, 21201 Rumenka

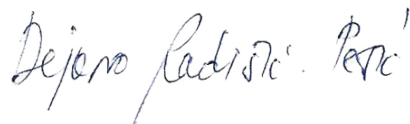
Odgovorni projektant:

Dejana Radišić Pešić, dip.inž.arh.

Broj licence:

300 F183 07

Potpis:



0.7 PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	Adaptacija, dogradnja i nova gradnja	
kategorija objekta:	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	26%	125103 Natkrivene zgrade koje se upotrebljavaju za industrijsku proizvodnju, npr. fabrike, radionice, klanice, pivare, hale za montažu itd.
	63%	125222 Specijalizovana skladišta zatvorena s najmanje tri strane zidovima ili pregradama
	11%	122011 Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe (banke, pošte, poslovne zgrade lokalne uprave i državnih tela i dr)
	100%	Pomoćni objekat - portirnica
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	PLAN GENERALNE REGULACIJE NASELJA ŠIMANOVCI („Sl.list opština Srema“, br.15/2023 i 35/2024)	
grad/opština:	Šimanovci/Pećinci	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekata/radova koji su predmet zahteva	KP 3859, KO Šimanovci	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	KP 3859, 3365/1 KO Šimanovci	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta	/	

(ulazna i izlazna mesta, revizionna okna i sl.) koji su predmet zahteva:	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	(u skladu sa dobijenim uslovima IJO navesti k.p.)
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi (ukoliko je izmeštanje predmet zahteva):	/
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	/
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu:	KP 3859, 3365/1, 3537 KO Šimanovci
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Priključak na elektroenergetsku distributivnu mrežu:	
Ukupan kapacitet:	Ukupan procenjeni kapacitet objekta je 450kW od toga 17,25kW poseban PP priključak za hidrocel Od toga: - postojeća odobrena snaga od 150kW: - postojeći merni uređaj, broj brojila: 50023592, odorena snaga 75kW - postojeći merni uređaj, broj brojila: 50023584 odorena snaga 75kW - potrebno povećanje odobrene snage za

	300kW - novu transformatorsku stanicu planirati isključivo za potrebe predmetnog objekta. pozicija nove transformatorske stanice data je na situaciji u grafičkom delu dokumentacije.
Vrsta priključka:	Trajni
Vrsta mernog uređaja:	Predloženo buduće merenje na srednjem naponu. Postojeće merenje staviti van upotrebe
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Postojeći priključci: ugovor broj: 2460500-E.07.17 01.05.24-30.04.25 Broj mesta merenja: 4317327671 Mesto merenja: 106000072828 Broj brojila: 50023592 Odobrena snaga: 75kW ugovor broj: 2460500-E.07.17 01.05.24-30.04.25 Broj mesta merenja: 4317327680 Mesto merenja: 106000072829 Broj brojila: 50023584 Odobrena snaga: 75kW
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	Nema
Priključak na vodovod – sanitarna voda:	
Ukupan kapacitet:	0,76 l/s
Vrsta priključka:	HDPE Ø110 vodovod
Vrsta mernog uređaja:	/
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	
Netipični potrošači	
Priključak na kanalizaciju:	
Ukupan kapacitet:	1,97 l/s
Vrsta priključka:	PVC Ø160 kanalizacija
Vrsta mernog uređaja:	/

Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	
Netipični potrošači	
Priključak na vodovod – hidranstka mreža:	
Ukupan kapacitet:	Q=30 l/s
Vrsta priključka:	trajni
Vrsta mernog uređaja:	/
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	HDPE Ø110 vodovod
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/

Osnovni podaci o objektu i lokaciji:

dimenzije objekta	ukupna površina parcele/parceta:	10 368 m²	
	ukupna BRGP:	postojeći objekat:	2 152,00 m²
		(dogradnja)	2 840,86m ²
		proizvodno skladišni objekat:	
		pomoćni objekat:	14,40m²
	UKUPNO postojeći + dogradnja:		
	4 992,86 m²		
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	postojeći objekat:	2 152,00 m²
		(dogradnja)	2 840,86m ²
		proizvodno skladišni objekat:	
		pomoćni objekat:	14,40m²
	UKUPNO postojeći + dogradnja:		
	4 992,86 m²		
	ukupna NETO površina:	postojeći objekat:	1 932,00m²
		(dogradnja)	2 726,55m ²
		proizvodno skladišni objekat:	
		pomoćni objekat:	12,98m²
	UKUPNO postojeći + dogradnja:		
	4 658,55 m²		
	BRUTO površina prizemlja:	postojeći objekat:	1 258,00 m²
		(dogradnja)	2 486,22m ²
		proizvodno skladišni objekat:	
		pomoćni objekat:	14,40m²
	UKUPNO postojeći + dogradnja:		
	3 744,22, m²		
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	postojeći objekat:	1 258,00 m²
		(dogradnja)	2 486,22m ²
		proizvodno skladišni objekat:	
		pomoćni objekat:	14,40m²
	UKUPNO postojeći + dogradnja:		
	3 744,22, m²		
	UKUPNO postojeće+dogradnja+pomoćni:		3 758,62 m²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Proizvodno poslovno skladišni objekat:	VP, P+1
		pomoćni objekat:	P
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Proizvodno poslovno skladišni objekat:	atika: 10.60m
		pomoćni objekat:	atika: 2.65m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme,	Proizvodno poslovno skladišni objekat:	atika: 86.80

	povučeni sprat i dr.):	pomoćni objekat:	atika: 78.90
	spratna visina:	Proizvodno poslovno skladišni objekat:	3.45m 9.32m
		pomoćni objekat:	2.30m
posebni delovi objekta	broj stanova:	-	
	broj poslovnih prostora:	-	
	broj garaža/garažnih mesta:	-	
	broj parking mesta	37	
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	proizvodno skladišni: Fasadni panel kamena vuna pomoćni objekat: Fasadni PIR panel	
	orijentacija slemena:	proizvodno skladišni objekat: sever – jug pomoćni objekat: sever – jug	
	nagib krova:	proizvodno skladišni objekat: 2% pomoćni objekat: 2%	
	materijalizacija krova:	proizvodno skladišni objekat: TR lim+kamena vuna+membrana pomoćni objekat: krovni panel	
Procenat zelenih površina:	30%	30%	
indeks zauzetosti:	70%	objekti: 36% manipulativne površine: 30%	
indeks izgrađenosti:			
način grejanja	Toplotne pumpe		
druge karakteristike objekta:	Adaptacijom postojećeg objekta broj 1, ne menja se NETO i BRUTO površina postojećeg objekta		
predračunska vrednost objekta:	283 200 000,00 dinara		

0.8.SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Za potrebe investitora ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD izrađena je projektno tehnička dokumentacija – IDEJNO REŠENJE za adaptaciju i dogradnju postojećeg proizvodno poslovnog objekta i izgradnju novog montažnog pomoćnog objekta - portirnice.

Dogradnjom postojećeg objekta formira se proizvodni objekat koji se sastoji iz 3 funkcionalne celine:

- proizvodnja
- podno skladište
- administracija.

Osim planiranih objekata, idejnim rešenjem obrađuju se i interna saobraćajnica i manipulativna površina, parking prostor za putnička vozila i slobodne površine.

Prilikom izrade projekta poštovani su zahtevi investitora, odredbe Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/25) kao i odredbe Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao i svi važeći propisi, norme i standardi.

Osnov za realizaciju planiranih sadržaja na ovom prostoru su Plan generalne regulacije naselja Šimanovci ("Službeni list opština Srema" br. 15/2023 i 35/2024.).

Na parceli postoji objekat - proizvodno poslovni objekat, P+1, koji je u listu nepokretnosti označen kao objekat broj 1. **Postojeći objekat ima upotrebnu dozvolu broj ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine**, izdatu od strane RS, APV, Opština Pećinci, Opštinska uprava odeljenje za urbanizam i imovinsko pravne poslove, Pećinci.

Pristup objektu omogućen je preko Prhovačke ulice, koja je deo osnovne saobraćajne mreže grada. Priklučenje na saobraćajnicu, koja se nalazi na parceli 3537, izvršeno je preko već postojećeg priključka.

Prilikom izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta. Arhivski projekat je od novembra 2021.godine izrađen od „SMB Pro-ing” Ruma, ul. Alekse Šantića bb, odgovorni projektant Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. broj licence 300 K495 11.

Za predmetnu parcelu, prema važećem planskom dokumentu, potrebna je izrada urbanističkog projekta.

Lokacija

Šimanovci, ul.Prhovačka 157

KO Šimanovci, KP 3859

Površina predmetne parcele je 10 368m².

Objekat je u II klimatskoj zoni, a u VII zoni seizmičnosti po skali MKS.

Pristup parceli je sa severne strane, iz Prhovačke ulice.

Građevinska linija je uvučena u odnosnu na granicu parcele i regulacionu liniju cca 45m.

Postojeći objekta

Proizvodno poslovni objekat (P+1) je ukupne bruto površine 2152,00m², ukupne neto površine 1932,00m² i bruto površine prizemlja 1258,00m². Objekat je priključen na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu i elektroenergetsku mrežu.

U prizemlju postojećeg objekta su proizvodnja i magacini, dok je na spratu administrativni deo objekta sa garderobama i sanitarnim čvorom za radnike proizvodnje. Proizvodni deo objekta je funkcionalno odvojen od administrativnog dela. Ulazno stepenište je veza za administrativni deo. Ulaz u proizvodnju je na južnoj strani i ima natkriveni ulaz. Postojeći objekat je rađen u skeletnom sistemu, zidovi su od giter bloka, a krovna konstrukcija je čelična rešetka. Krovni pokrivač je krovni panel. Unutrašnji pregradni zidovi su urađeni od gipskartonskih ploča sa ispunom od kamene vune.

ADAPTACIJA I DOGRADNJA

Ovim idejnim rešenjem planirana je dogradnja postojećeg objekta kao i adaptacija manjeg dela postojećeg objekta u okviru administrativnog prostora na spratu.

Adaptacija

Predmetnim radovima adaptacije vrši se arhitektonsko uređenje prostora, bez izvođenja građevinskih radova koji utiču na konstruktivni sistem objekta. Deo koji se adaptira obuhvata dve postojeće kancelarije na spratu (kancelarije br. 65 i 66). Uklanjaju se postojeći pregradni gipsani zidovi, nakon čega se vrši reorganizacija prostora formiranjem dve nove kancelarije manje kvadrature, kao i hodnika koji predstavlja vezu sa novoprojektovanim (dograđenim) delom administracije. Adaptacijom se ne menja neto kvadratura.

Postojeći prozori u predmetnim kancelarijama zatvaraju se usled izgradnje novog objekta i formiranja požarnih sektora. U novoformiranim kancelarijama predviđa se ugradnja krovnih prozora. Iz kancelarije broj 63 (označene na grafičkoj dokumentaciji) predviđa se izrada otvora za vrata za izlaza na terasu. Svi otvori koji gledaju na novu proizvodnju, moraju biti zatvoreni PP gipsom minimalne vatrootpornosti 120 minuta.

Dogradnja

Dogradnja objekta planirana je sa zapadne strane postojećeg objekta.

Planirana dogradnja sastoji se iz dva pravougaona dela dimenzija 49,60x33,80m i 18x43,80m. Visina dograđneog dela objekta iznosi 10,60m. Krov je dvovodan sa padom od 2%. Dvovodna krov je sakriven atikom.

Objekat je od KP 3824 udaljen od 8.80m do 10.10m.

Od parcele broj 2316/2 novoprojektovni objekat je udaljen 6,0m i 27,10m.

Dograđeni deo objekta sastoji se iz tri funkcionalne celine: proizvodnje, podnog skladišta i administracije. Spratnost objekta je delom P+1, a delom VP. Deo objekta namenjen administraciji je spratnosti P+1.

Kota poda prizemlja je na $\pm 0.00/76.30$. Kota nivelete je za 10cm niža od kote gotovog poda.

Parkiranje je obezbeđeno u okviru parcele.

Proizvodnja:

Planirani objekat namenjen je farmaceutskoj proizvodnji čvrstih farmaceutskih oblika (tablete i kapsule, praškovi) u skladu sa važećim zakonskim propisima Republike Srbije.

Predviđeni tehnološki proces obuhvata sledeće osnovne faze:

- prijem-skladištenje-karantin sirovina,
- skladištenje sirovina u kontrolisanim uslovima,
- vaganje-razmeravanje
- priprema mase (mešanje, po potrebi homogenizovanje-granulacija-sušenje),
- formiranje doznog oblika (tabletiranje i/ili kapsuliranje),
- dodatna obrada (npr. oblaganje tableta, gde je primenjivo),
- primarno pakovanje,

- sekundarno pakovanje,
- karantin i skladištenje gotovih proizvoda.

Navedene faze predstavljaju orijentacioni tehnološki okvir, dok će njihov konačan obim, kapacitet i organizacija biti definisani u narednim fazama projektovanja, kroz konkretne korisničke zahteve od strane investitora.

Pristup novoj proizvodnji omogućen je iz postojeće proizvodne hale, pri čemu će postojeća vrata biti zamenjena novim, vatrootpornim vratima u skladu sa propisima zaštite od požara. Proizvodnja je povezana sa skladištem preko segmentnih vrata dimenzija 3,00 x 4,50 m, što omogućava transport proizvoda iz proizvodnje u skladište.

Unutrašnja visina objekta varira između 8,70 i 8,90 m.

U delu proizvodnje predviđene su tehničke prostorije sa ulazom sa spoljne strane. Tehničke prostorije biće izdvojene u poseban požarni sektor, zidovi i plafon su vatootporni 120 minuta.

Na proizvodnji su planirani evakuacioni izlazi u skladu sa važećim standardim.

Administracija:

U severnom delu proizvodnje predviđen je sprat sa novim administrativnim delom. Administrativni deo obuhvata osam kancelarija, salu za sastanke, muški i ženski sanitarni čvor, ostavu i terasu.

Svetla visina upravnog dela je od 345 do 375cm do spuštenog plafona. Kota postojećeg sprata je na +3.55 a kota sprata novoprojektovanog objekta je +4.27, visinska razlika savladava se čeličnim stepeništem na ulazu ka dograđenom delu.

Na terasu se izlazi iz postojeće kancelarije, umesto prozora će se izvesti balkonska vrata.

Na kancelarijama koje nemaju prirodno osvetljenje i ventilaciju predviđeni su krovni prozori.

Skladište:

Prema Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Sl.list SFRJ" broj 24/87), ovaj objekat se klasifikuje kao regalno srednje skladište visine do 12m.

Skladišni deo objekta je namenjen za skladištenje gotovih proizvoda i obuhvata dva skladišta.

Glavni ulaz u objekat je na severnoj fasadi. Kota poda prizemlja je na $\pm 0.00/76.30$. Kota nivelete je za 10cm niža od kote gotovog poda.

Skladišni deo ima četiri pretovarne rampe, za svako skladište po dve. Pretovarne rampe su planirane na koti -1.20 u odnosu na kotu gotovog poda i projektovane su tako da sadrže elektro-hidraulične podizne rampe sa sekvencijalnim vratima dimenzije 270x300cm. Ispred vrata se postavljaju vazdušne zavese.

Skladište ima i određen broj industrijskih vrata za unos/iznos proizvoda. Ova industrijska vrata su smeštena na zapadnoj fasadi. Na skladištu su planirana i vrata za evakuaciju u skladu sa protivpožarnim propisima.

U skladištu broj 1 planirane su i sledeće prostorije na spratu: kancelarija sa čajnom kuhinjom, toaleti i stepenište koje vodi na sprat. Na spratu je prostorija garderobe sa sanitarnim čvorom i prostorija za zaposlene. Sprat je na koti +4.27, kao i administracija, pa je omogućen pristup iz skladišta u administrativni deo. U skladištu broj 1 predviđena su segemnetna vrata ka proizvodnji, vrata su dimenzije 300x400cm. Svetla visina skladišnog prostora je od 940cm do 980cm. Stepenište ka spratu mora imati vatrootpornost od 60 minuta.

U skladištu broj 2, pored skladišnog prostora, planirana je prostorija za punjače viljuškara. Svetla visina skladišta je od 940cm do 980cm.

Skladište 1 i 2 se posmatraju kao grejani prostor jer zahtevana temperatura u skladišnom prostoru mora biti $20 \pm 5^{\circ}\text{C}$.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Glavna nosiva konstrukcija kao i kompletna krovna konstrukcija sastoji se od linijskih montažnih elemenata izrađenih od armiranog odnosno prednapregnutog betona.

TEMELJI:

Temeljna konstrukcija je projektovana od temelja samaca. Temelji samci su polumontažni. Donji deo temeljne stope se izvodi na gradilištu u oplati. Gornji deo – čašice stubova izrađuju se u pogonu, dopremaju na gradilište i pre betoniranja stope temelja precizno postavlja na mesto. Kota fundiranja dna temelja samaca je na -1.50m, zaštitni sloj se postavlja na -1.95m. Oslanjanje stubova na temelje samce vrši se preko temljnih čašica.

STUBOVI:

AB stubovi su dimenzija $d=50 \times 50$ cm. Stubovi su postavljeni u četiri reda tako da zajedno sa krovnom konstrukcijom formiraju trobrodni objekat sa dva raspona od 18m i jednim rasponom od 15m.

KROVNA KONSTRUKCIJA:

Glavni krovni nosači projektovani su kao prefabrizovane grede, statičkog sistema proste grede, koje se na svojim krajevima slobodno oslanja na AB stub.

Sekundarni krovni nosači - rožnjače su projektovane kao prefabrizovane grede koje se oslanjaju na glavne nosače krova.

Etažna šuplja ploča, međuspratna konstrukcija u upravnom delu, projektovana je kao prednapregnuta ploča visine 20cm i modularne širine 120cm koja se na svojim krajevima slobodno oslanja na etažne grede.

KROVNI POKRIVAČ:

Krov je dvovodan sa nagibom krovnih ravni od 2%. Krov je sakriven iza atike. Krovni pokrivač je predviđen da bude slagani krov - TR lim, parna brana, kamena vuna debljine 24cm i krovna PVC membrana kao završni sloj krovnog pokrivača. Membrana se na preklopima pričvršćuje odgovarajućim podloškama i zavrtanjima udaljenim približno 50mm od spoljne ivice trake. Atika će imati svoju čeličnu potkonstrukciju. Sva opšivanja atike izvršiti bojenim pocinkovanim plastificiranim limom u tonu po izboru projektanta.

Minimalna vatrootpornost krovnog pokrivača je 45 minuta.

FASADA:

Fasadni zidovi predviđeni su od fasadnih sendvič panela sa ispunom od kamene vune debljine 15cm. Planirano je postavljanje fasadnih panela direktno na montažnu AB konstrukciju i/ili na čeličnu potkonstrukciju, prema potrebi i u skladu sa statičkom proračunom. Fasadni paneli postavljaju se vertikalno. Za fasadni sistem koristi se skriveno kačuci metod pričvršćivanja. Boja u dogovoru sa investitorom i projektantom.

U sastavu spoljnog zida u pogledu sistema ili pojedinačnih komponenata sistema moraju se primeniti građevinski proizvodi najmanje karakteristike reakcije na požar prema SRPS EN 13501-1 sve u skladu sa *Pravilnikom o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova* ("Službeni glasnik RS", br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019). Prema ovom pravilniku, novoprojektovani objekat spada u **kategorija V2**

Fasadni paneli moraju imati minimalnu zahtevanu vatrootpornost na požar od 60 minuta, a u skladu sa SRPS EN 13501-1. Svi ugrađeni fasadni paneli u svemu moraju da zadovolje određene karakteristike što se dokazuje prilaganjem atestne dokumentacije.

POD:

Podna konstrukcija je armirano betonska ploča debljine 20cm. Pre izrade podne ploče potrebno je adekvatno pripremiti podlogu. Preko nasutog tla potrebno je izvesti sloj posteljice od drobljenog kamena 0-63mm u debljini od 30cm. Preko pripremljene podloge postavlja se nabijen beton i hidroizolacija (gefitas folija). Nakon betoniranja i postignute čvrstoće potrebno

je napraviti dilatacije u podu. Dilatacija u širini od 2,5mm seći dijamantnim rezalicama dubine do 1/3 poda.

U proizvodnji završna obrada poda je epoksi pod, u skladištu fero beton, dok je u delu administracije, na spratu završna obrada keramičke pločice. Pločice su I klase iz standardnog proizvodnog programa. Gde se zidovi ne oblažu keramičkim pločicama obavezno se izvodi sokla od keramike h=10cm. Sokla treba da bude u skladu sa primenjenim keramičkim/granitnim pločicama na podu.

Zidne, plafonske i podne obloge koje se postavljaju na evakuacionim putevima moraju biti karakteristike reakcije na požar najmanje klase Bs1d0 odnosno B_ss1, prema standardu SRPS EN 13501-1 Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene ("Sl. glasnik RS", br. 22/2019).

UNUTRAŠNJI ZIDOV:

Unutrašnji pregradni zidovi su urađeni delom od gipsa a delom od panela postavljeni na odgovarajuću potkonstrukciju. Paneli debljine 15cm se postavljaju do plafona.

Unutrašnji pregradni zidovi u administraciji su lakomontažni gipskartonski zidovi na tipskoj čeličnoj jednostrukoj potkonstrukciji sa dvostrukim oblaganjem gipskartonskim pločama 12.5mm. Debljina pregradnih zidova je 15cm. U sanitarnim čvorovima predviđeni su zidovi od dvostrukog sloja vlagootpornih gipskartonskih ploča. Zajednički zidovi "mokrih" prostorija prema "suvim" prostorijama oblažu se sa jedne strane gipskartonskim pločama a sa druge, vlažne, strane vlagootpornim gipskartonom. Pregradni zidovi kao zvučnu izolaciju imaju postavljenu mineralnu vunu.

Svi zidovi se gletuju i boje poludisperzivnim bojama (2x). U sanitarnim prostorijama i kuhinji zidovi se oblažu keramičkim pločicama do plafona, a u čajnoj kuhinji do visine od 1,50m od gotovog poda.

Konstrukcija pregradnih zidova se podiže od poda do visine od 300cm u prizemlju a u administrativnom delu visina spušenog plafona je od 344cm do 372cm. Pregradni zidovi kao zvučnu izolaciju imaju postavljenu mineralnu vunu. Pregradni zidovi su bele boje.

Na granici požarnog sektora zidovi moraju imati odgovarajuću otpornost prema požaru minimum 120 minuta – EI120 karakteristike reakcije na požar najmanje klase A2s1d0 prema SRPS EN 13501-1. Za sve ove zidove predviđeni su paneli zahtevane vatrootpornosti. Ukoliko se paneli između skladišta i proizvodnje postavljaju na čeličnu potkonstrukciju, potkonstrukcija se mora premazati bojom zahtevane vatrootpornosti kao i zidovi.

Svi ugrađeni materijali koji se koriste u cilju zaštite objekata od požara moraju imati važeće isprave o usaglašenosti, pojedinačne sertifikate kojima se dokazuje kvalitet ugrađenog materijala i opreme (deklaracije proizvođača), kao i posebne sertifikate koje izdaju imenovana tela.

PLAFON:

Plafoni u prostorijama administrativnog dela je monolitan sa odgovarajućom potkonstrukcijom.

Između proizvodnje i skladišta na obe strane, po 160 cm od zida, ugrađuje se i deo krova od materijala minimalne vatrootpornosti 120 minuta. Pregradni zid je postavljen do krova, a krov je od negorivog materijala.

SPOLJAŠNJA BRAVARIJA:

Na postojeću AB konstrukciju postavlja se fasadna potkonstrukcija za ugradnju prozora i vrata.

Prozori:

Svi prozori na fasadi projektovani su od plastificiranih aluminijumskih profila sa termoprekidom.

U administrativnom delu gde nema prozora predviđeni su krovni prozori.

U skladištu na najvišem delu stepeništa koje se koristi za evakuaciju predviđena je svetlosna kupola "kupola za odimljavanje K" dimenzija 100x100cm prema standard SRPS EN 12101-2:2003. Aktiviranje u slučaju požara se vrši signalom sa centrale za automatsku detekciju i signalizaciju požara prema *Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene* ("Sl. glasnik RS" 22/2019).

Vrata:

Fasadna evakuaciona vrata su sa unutrašnje strane opremljena antipanic polugom, a sa spoljašnje strane kuglom za otvaranje sve prema standardu SRPS EN 1125 (Građevinski okovi - mehanizmi sa horizontalnom polugom na vratima izlaza u slučaju panike na evakuacionim putevima – Zahtevi i metode ispitivanja).

UNUTRAŠNJA BRAVARIJA:

Vrata:

Unutrašnja vrata su projektovana u skladu sa namenom prostora. Unutrašnja vrata su od plastificiranog aluminijumskog profila bez termoprekida. Krila vrata izvesti od panela obostrano obloženog plastificiranim Al limom. Vrata izvesti bez prekida termičkog mosta.

Na granici između požarnog sektora predvideti vatrootporna vrata odgovarajuće vatrootpornosti, sva vrata su snabdevena antipanic bravom koja je postavljena na krilo u pravcu evakuacije. Vatrootporna vrata (vrata na granici između požarnog sektora) moraju biti u skladu sa SRPS EN 13501-2 i moraju biti ispitana u skladu sa SRPS EN 1634-1/2/3 i SRPS EN 15269-2. Za sva ugrađena vatrootporna vrata mora se posedovati isprava o usaglašenosti, atest ili stručno mišljenje od nadležne institucije za otpornost prema požaru.

OGRADE:

Ograda na terasi je staklena. Visina ograde je 110cm mereno od gotovog poda. Staklo je obostrano kaljeno laminirano, mašinski obrađeno, ivice brušene i oborene.

Ograda na stepeništu u skladištu je od crne bravarije, sa metalnim rukohvatima. Sva bravarija je minimizirana, bojena zaštitnim i završnim premazima. Za sve pozicije bravarije izvođač je dužan da uradi radioničke crteže na koje projektant daje saglasnost.

LIMARSKI RADOVI:

Opšiv atike izvesti čeličnim plastificiranom limom u boji RAL 9002, sve vidljive opšive vrata i fasadnih panela izvesti čeličnim plastificiranim limom u boji fasade bravarije RAL 9005. Opšive koji ostaju nevidljivi izvesti od pocink. lima d=0.55 mm.

NADSTREŠNICA NA ULAZU U OBJEKAT

Na ulazima u podno skladištu planirane se nadstrešnice. Nadstrešnica je konzolna. Konstrukcija nadstrešnice je čelična.

PORTIRNICA, P

Na parceli je predviđena izgradnja objekta za kontrolu ulaza, odnosno izlaza sa parcele. Objekat je planiran na ulazu u parcelu, u severoistočnom delu predmetne parcele.

Objekat je kontejnerskog tipa, pravougaone osnove dimenzije 6x2,4m sa svetlom visinom od 2,3m. Neto površina portirnice je 12,97m². Kota gotovog poda je ±0.00/76.40. Visina objekta je 2,65m.

Unutrašnja organizacija prostora obuhvata kancelariju sa šalterskim prozorima namenjenu za kontrolu ulaza i izlaza, kao i sanitarni čvor.

Ispred objekta, duž njegove duže strane, planirana je nadstrešnica koja obezbeđuje zaštitu korisnika od atmosferskih uticaja. Objekat ima jedan ulaz koji se nalazi na zapadnoj fasadi.

Konstrukcija kontejnera je od pocinkovanih čeličnih profila, međusobno povezanih vijačanim vezama. Zidovi su od fasadnih PIR panela, dok je krov izveden od sendvič panela sa PUR

ispunom i slojem kamene vune debljine 10cm, sa završnim slojem od trapezastog lima kao krovnog pokrivača.

Podna obloga u objektu predviđena je od keramičkih pločica.

Vrata i prozori su od PVC-a.

Objekat se postavlja na armiranobetonskou ploču debljine 20 cm.

PROJEKAT SAOBRAĆAJNICA

Postojeće stanje

Unutar kompleksa nalazi se interna saobraćajnica sa parking prostorom koja opslužuje potrebe postojećeg objekta. Interna saobraćajnica je pod tucaničkim zastorom, kao i postojeći parking prostor.

Na severo-istočnom kraju kompleksa se nalazi postojeći saobraćajni priključak širine oko 6.5 metara, sa završnim zastorom od betona. Postojeći priključak je izgrađen preko kanala na k.p. 3365/1 KO Šimanovci i tim priključkom kompleks ostvaruje vezu sa javnom saobraćajnicom na k.p. 3537 KO Šimanovci. Predmetni priključak se u potpunosti zadržava. Na preostalom delu kompleksa je pretežno zelena površina.

Novoprojektovano stanje

Pored projektovanih novih objekata, na parceli su predviđene i nove saobraćajne, manipulativne, parking i pešačke površine koje omogućuju nesmetano odvijanje saobraćaja unutar celokupnog kompleksa, kao i uređene zelene površine.

S obzirom na stanje postojeće interne saobraćajnice sa parkingom od tucanika, projektnim rešenjem je predviđena rekonstrukcija i proširenje postojećih saobraćajnih površina sa izgradnjom novim saobraćajnih i manipulativnih površina, koje su međusobno povezane i omogućavaju kretanje i manipulaciju vatrogasnih vozila, velikih teretnih vozila – šlepera, kao i putničkih automobila. Svi radovi na izgradnji i rekonstrukciji saobraćajnica su definisani na k.p. 3859 KO Šimanovci, a zadržava se postojeći saobraćajni priključak u koji se novoprojektovano rešenje uklapa.

Novoprojektovane saobraćajnice su definisane kao dvosmerne širine 6.0 metara, sa završim slojem od asfalta. Na kraju novoprojektovane obodne saobraćajnice, je sa jugo-zapadne strane kompleksa projektovana T okretnica za vatrogasno vozilo, dok su u središnjem delu kompleksa definisani manipulativni prostori za okretanje šlepera, kao i za kretanje vatrogasnog vozila.

Uz novoprojektovane objekte su definisane i dve zasebne manipulativne površine – dokovi na kojima će se vršiti utovar i istovar robe. Manipulativni platoi su definisani sa završnim zastorom od betona.

Prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“, br. 22/2015) Član 33. potreban broj parkinga mesta dobija se na sledeći način:

- proizvodni, magacinski i industrijski objekat - jedno PM na 200 m² korisnog prostora
- administrativna ustanova - jedno PM na 70 m² korisnog prostora;

Ukupna površina korisnog prostora postojećeg i novoprojektovanog objekat je sledeća

- proizvodni, magacinski i industrijski objekat $3\,860\text{m}^2/200=20$
- administracija $800\text{m}^2/70=12$

Za putnička vozila je definana izgradnja **37 parking mesta**, dimenzija 5.0 x 2.5 metara, izuzev jednog parking mesta za osobe sa posebnim potrebama, dimenzija 5.0 x 3.7 metara. 24 parking mesta se nalaze na severnoj strani parcele, a 13 na južnoj strani. Parking površine su projektovane za završnim zastorom od prefabrikovanih betonskih raster

elemenata pri čemu se 50% površine pod raster pločama uračunava u procenat zelenih površina. Oko portirnice je planirana staza širine 1 m.

Za potrebe funkcionisanja proizvodno poslovnog objekta i čitavog kompleksa, projektovane su pešačke komunikacije, kojima se pored funkcionalnosti, obezbeđuje i nesmetano kretanje i pristup objektima. Pešačke komunikacije projektovane su sa kolovoznom konstrukcijom čiji je završni sloj od prefabrikovanih behaton elemenata.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Na lokaciji su planirani sledeći priključci:

1. Priključak na javni vodovod (postojeći objekti na parceli su već priključeni na javnu vodovodnu mrežu). Idejnim rešenjem je definisan potreban kapacitet priključka koji podrazumeva sve objekte – postojeće i novoprotjektovane.
2. Priključak na javnu kanalizacionu mrežu
3. Atmosferske vode sa krovne površine se preko olučnih vertikalna spuštaju do terena i ispuštaju u zelene površine i atmosferska voda sa saobraćajnica

Snabdevanje objekta vodom se obezbeđuje preko postojećeg priključka na javni vodovod.

Spoljna vodovodna mreža se radi od HDPE vodovodnih cevi koje se polažu na dubinu od 1.1m ispod površine terena.

Sa spoljne mreže se rade izvodi za snabdevanje unutrašnje mreže sanitarnog vodovoda. Unutrašnja mreža sanitarnog vodovoda je projektovana od polipropilen (PP-R) vodovodnih cevi koje se montiraju po plafonu odnosno na zidovima prostorija.

Priprema tople vode za sanitarne uređaje je lokalno preko električnih bojlera potrebne zapremine, postavljenih neposredno kod potrošača tople vode.

Hidrantska mreža

Hidrantsku protivpožarnu mrežu izvesti kao zaseban sistem u svemu prema propisima za ovu vrstu objekta.

Instalacije PP hidrantske mreže urađeno je tako da se napajanje obezbeđuje lokalno preko ukopanog rezervoara od 144m³ koji obezbeđuje potrebnu količinu vode za gašenje požara od 20 lit/sec u toku dva sata gašenja. Obezbeđenje ukupne potrebne količine vode za gašenje požara do 30 l/s je dopunom iz gradske vodovodne mreže.

Rezervoar za smeštaj vode za gašenje požara, vodom se snabdeva preko priključka na gradsku vodovodnu mrežu.

Za gašenje požara u objektu predviđena je unutrašnja hidrantska mreža koja se vodom napaja iz spoljašnje hidrantske mreže.

Međusobno rastojanje hidranata je takvo da se celokupan prostor koji se štiti pokriva mlazom vode, pri čemu se vodilo računa o tome da dužina creva iznosi 15 m odnosno 20m, a dužina kompaktnog mlaza 5 m, u svemu prema standardu SRPS EN 671-2.

Spoljašnja hidrantska mreža je od PEHD cevi za NP 10 bara, a unutrašnja od čeličnopocinkovanih vodovodnih cevi.

Kanalizacija

Otpadne vode koje nastaju u okviru kompleksa su sanitarno-fekalne vode i atmosferske čiste vode i atmosferske zaupljene vode.

Sanitarno-fekalne otpadne vode

Sve otpadne sanitarno-fekalne vode iz objekta i pomoćnih objekata skupljaju se u kanalizacione šahtove i priključuju na postojeći kanalizacioni odvod u okviru kompleksa. Celokupan razvod unutrašnje kanalizacije (vertikale i horizontalni razvodi) predviđeni su od PVC kanalizacionih cevi.

Atmosferske čiste vode

Atmosferske vode sa krovne površine se preko olučnih vertikalna spuštaju do terena i ispuštaju u zelene površine.

One vode sa krova koje se ispuštaju po saobraćajnici se prihvataju preko slivnika i odvođa do separatora i recipijenta u svemu po opisu za zauljen atmosferske vode. Predviđeni je retenzioni bazen koji se lociran na ulazu u kompleks.

Atmosferske zauljene otpadne vode

Atmosferske otpadne vode koje nastaju u okviru kompleksa se posebno kanališu i preko kanaleta, rešetki, slivnika i šahtova se skupljaju i sprovode do separatora naftnih derivata, u svemu prema uslovima nadležne komunalne službe. Posle tretmana na separatoru naftnih derivata ove prečišćene vode se ispuštaju u recipijent.

Pre i posle separatora predviđeni su šahtovi koji služe za proveru kvaliteta vode pre i posle tretmana.

Sanitarni uređaji

Sanitarni čvorovi se opremaju sanitarnim uređajima I klase (standardnih oblika i dimenzija), armaturom i sanitarnom galanterijom.

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

Napajanje novoprojektovanog objekta električnom energijom predviđeno je sa nove predviđene trafostanice. Kako je utvrđeno da je za potrebe novoprojektovanog objekta potrebno izvršiti povećanje maksimalno odobrene jednovremene snage, sa postojećih 2 x 75kW, na 450kW predlaže izgradnja trafostanice koja će služiti za potrebe samo predmetnog kompleksa, sa merenjem na srednjem naponu.

Potrebno je predvideti dodatni protivpožarni priključak za sisteme koji rade u režimu požara.

Detaljan način priključenja i mere zaštite biće određeni uslovima za projektovanje i priključenje lokalne distribucije.

Razvodne ormane, RO unutar objekta izvesti za ugradnju na zid, odgovarajućih dimenzija tako da se opremanje ormara izvede prema jednopolnim šemama.

Kompletna električna instalacija novoprojektovanog objekta izvešće se polaganjem provodnika tipa N2XH-J, koji prilikom požara ne ispušta otrovne gasove, odgovarajućeg preseka, postavljenim delom u zatvorene PNK regale, delom na zid ispod maltera, delom u ispunu zida od panela, sa razvodnim, priključnim i rastavnim materijalom u OG izvedbi za vlažne prostorije u magacinima i proizvodnom delu prizemlja, a u kancelarijskom delu sprata postavljenim delom u zatvorene PNK regale montirane po konstrukciji nosača krova na spratu, delom u ispunu zida od panela, sa razvodnim, priključnim i rastavnim materijalom u standardnoj izvedbi za suve prostorije, osim u mokrim čvorovima gde se ugrađuje OG materijal za vlažne prostorije IP55. Utičnice i prekidači postavljaju se na zid na visini 1,5 m od poda u magacinu i proizvodnom delu prizemlja, a u kancelarijskom delu na 0,5 m od poda a prekidači na 1,5 m od poda.

Sigurnosna i nužna rasveta se postavljaju neposredno iznad izlaznih vrata, u magacinima i proizvodnom delu prizemlja, a izvode se u IP40 zaštiti, a u kancelarijskom delu sprata u

standardnoj izvedbi za suve prostorije. Sve su opremljene uređajem za autonoman rad od 3 sata.

Za potrebe napajanja uređaja za povišenje pritiska u hidrantskoj mreži biće projektom predviđeno postavljanje rezervnog napajanja putem dizel električnog agregata.

Na predmetnom objektu u budućnosti se planira uvođenje alternativnih izvora za potrebe racionalizacije potrošnje.

MAŠINSKE INSTALACIJE

Grejanje - hlađenje

Toplotna podstanica

Za grejanje novog poslovno-administrativnog dela objekta biće korišćena postojeća toplotna pumpa voda-voda, a za grejanje novog skladišnog dela objekta biće korišćena postojeća toplotna pumpa voda-voda, a kao dodatni izvori toplote predviđene su dodatne toplotne pumpe vazduh-voda/VRF (u kaskadi) sa mogućnošću zajedničkog rada kompletnog sistema.

U okviru toplotne podstanice predviđeni su, po potrebi, novi: hidro box, akumulator tople vode (bafer), hidraulična skretnica, sabirnik-razdelnik, instalacija za primarne i sekundarne (grejne/rashladne) hidraulične krugove, sigurnosni set, ekspanziona posuda i sva potrebna merna, regulaciona, zaporna i zaštitna armatura koja sistemu grejanja/hlađenja obezbeđuje trajan i nesmetan rad.

Svaka grana ima svoju cirkulacionu pumpu. Sve cirkulacione pumpe se nalaze u toplotnoj podstanici.

Podno grejanje - skladišni deo objekta

Za instalaciju grejanja u novom skladišnom delu objektu predviđeno je industrijsko podno grejanje izvedeno sa specijalnim PE-X cevima sa O₂ barijerom za direktnu montažu u betonsku kontra ploču.

Razvod tople vode od toplotne podstanice do kolektora (razdelnik-sabirnik) biće izveden polipropilenskim cevima PPR-Aqu, u prefabrikovanoj cevastoj izolaciji „plamaflex” ISO.

Ventilator konvektori („fan coil”) - poslovno-administrativni deo objekta

Za grejanje/hlađenje u novom administrativnom delu objektu je predviđena montaža unutrašnjih („fan coil”) kasetnih (sa 4 izduva ili 2 izduva), podnih jedinica i zidnih jedinica. Sve unutrašnje jedinice biće odabrane prema termičkim potrebama i enterijeru prostorija.

Cevni razvod (kroz zidove i spušten plafon) od toplotne podstanice do unutrašnjih jedinica biće izveden polipropilenskim cevima PPR-Aqu, u prefabrikovanoj cevastoj izolaciji „plamaflex” ISO.

Odvod kondenzata iz unutrašnjih jedinica je izvedeno PVC-Nibco cevodom u kombinaciji sa fleksibilnim crevima kroz spušten plafon ili zid (vertikale) uz predviđenu zidnu ugradnju kondenz sifona.

Ventilacija

Poslovno-administrativni deo objekta

Kao ventilacioni sistem za administrativni deo objekta je predviđen centralni sistem - kanalski razvodom sa rešetkama/difuzorima, rekuperatorom i dodatnom kanalskom jedinicom kao i pratećim elektro grejačima.

Skaldišni deo objekta

Kao ventilacioni sistem za skladišni deo objekta je predviđen decentralizovani sistem – sa posebnim „roof top” jedinicama u krovu objekta sa integrisanim difuzorom i mogućnošću rekuperacije vazduha iz prostora skladišta, ubacivanja svežeg spoljašnjeg vazduha i izbacivanja zagađenog vazduha.

SPOLJNO UREĐENJE

Projekat spoljnog uređenja obuhvata radove na uređenju zelenih površina na parceli, radove u izradi trotoara oko objekata i radove na postavljanju urbanog mobilijara. Slobodne površine na parceli se uređuju zelenim površinama, zasadom biljaka. Zelenilo u okviru parkinga za automobile organizovano je tako da zadovolji normative. Površina zelenih površina je 2861m² i sa ukupnom površinom raster behaton ploča čini 30% ukupne površine parcele. Grafičkim priložima je definisan položaj parkinga, namena površina i materijalizacija površina.

Na ulazu/izlazu za kolski saobraćaj nalazi se kapija oko celog kompleksa je postavljena panelna ograda.

U severo istočnom delu parcele, na ulazu planirano je postavljanje jarbola sa zastavama.

GLAVNI PROJEKTANT:	Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh. Broj licence 300 F183 07	<i>Potpis:</i> 
-----------------------	--	--

SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA	
			neto površina dela objekta	ukupna neto površina dela objekta
Proizvodno skladišni objekat (dogradnja)	Pr		2 412,44 m ²	2 726,55 m ²
	1		314,11 m ²	
Pomoćni objekat - portirnica	Pr		12,98 m ²	12,98 m ²

Proizvodno skladišni objekat (dogradnja):Ukupna BRGP objekta: 2 840,86 m²Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta: 2 840,86 m²Ukupno NETO površina objekta: 2 726,55 m²**Pomoćni objekat:**Ukupna BRGP objekta: 14,40 m²Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta: 14,40 m²Ukupno NETO površina objekta: 12,98 m²**Postojeći objekat:**Ukupna BRGP objekta: 2 152,00 m²Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta: 2 152,00 m²Ukupno NETO površina objekta: 1 932,00 m²**Ukupno postojeći objekat + dograđeni deo
ŠROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT:**Ukupna BRGP objekta: 4 992,86 m²Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta: 4 992,86 m²Ukupno NETO površina objekta: 4 658,55 m²

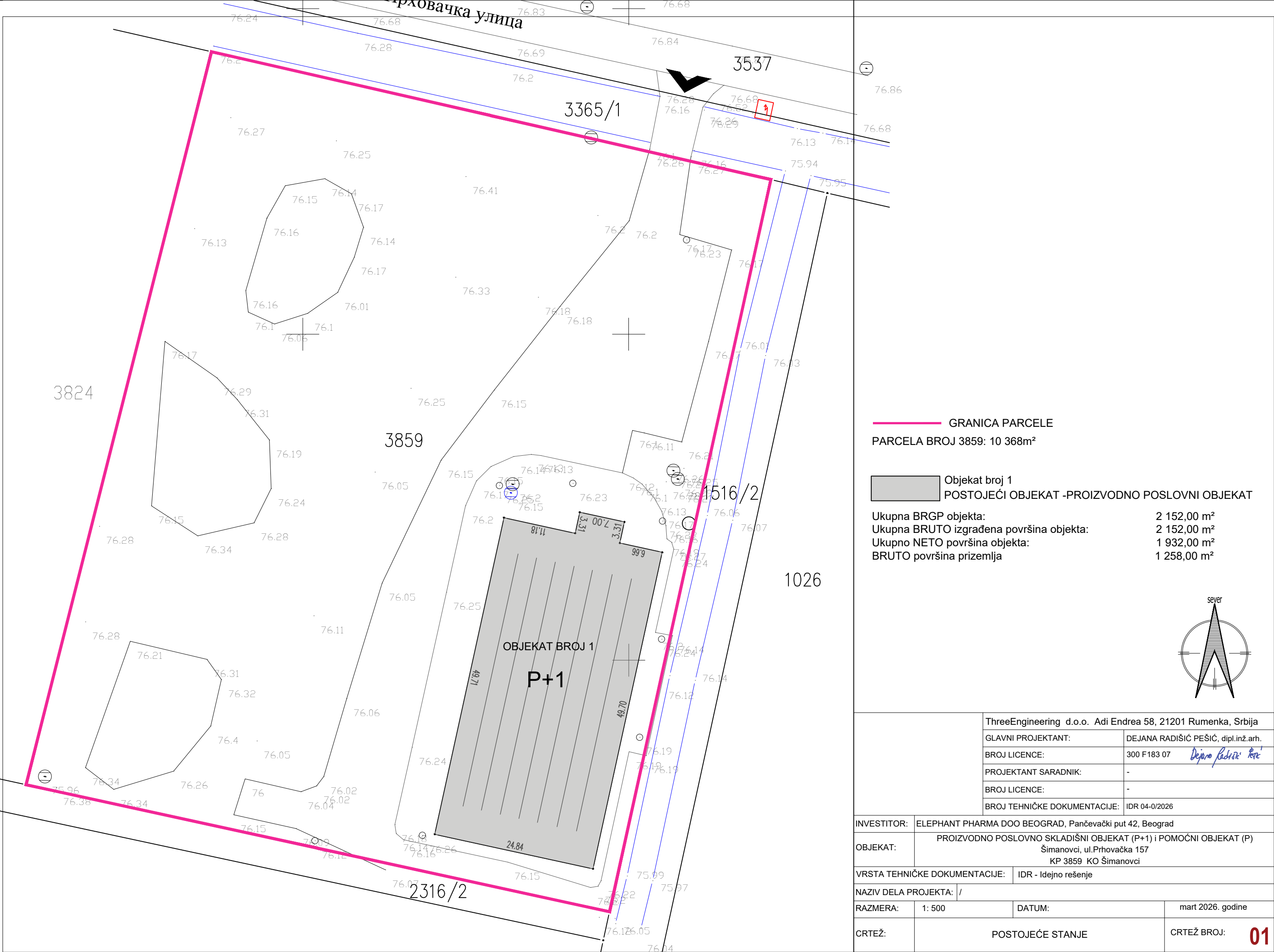
GLAVNI PROJEKTANT:	Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh.	Potpis: 
	Broj licence 300 F183 07	

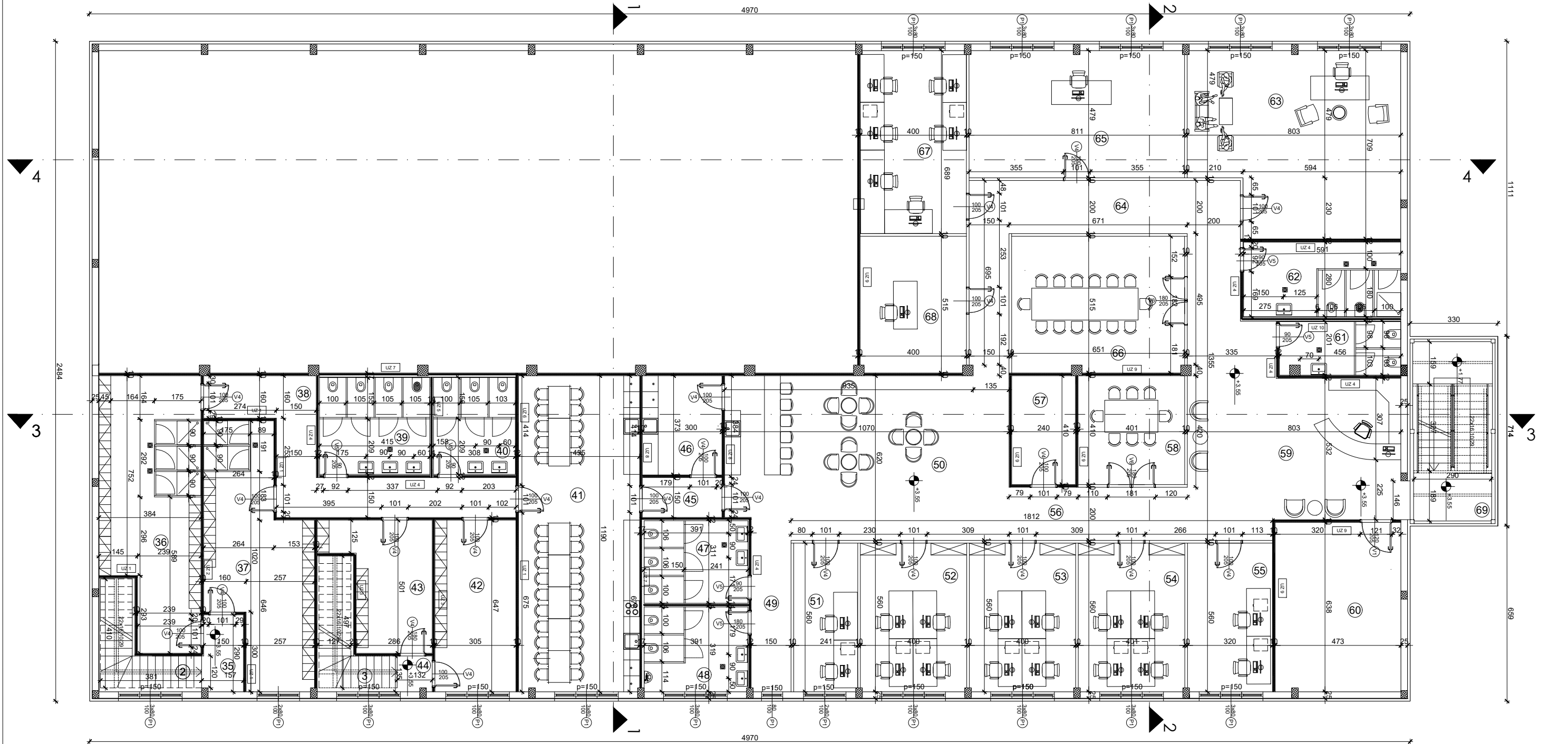
0.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**0.7.1. SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE****Postojeće stanje**

- | | |
|--|--------|
| 1. Situacija postojeće stanje | 1: 500 |
| 2. Osnova prizemlja - postojeće stanje | |
| 3. Osnova sprata -p ostojeće stanje | |
| 4. Presek 1-1, Presek 2-2 - postojeće stanje | |
| 5. Presek 3-3, Presek 4-4 - postojeće stanje | |
| 6. Osnova krovnih ravni - postojeće stanje | |
| 7. Fasade - postojeće stanje | |
| 8. Osnova prizemlja, osnova sprata – ruši se/zida se | |

Novoprojektovano stanje

- | | |
|--------------------------------|--------|
| 9. Situacija | 1: 500 |
| 10. Osnova prizemlja | 1: 100 |
| 11. Osnova sprata | 1: 100 |
| 12. Osnova krovne konstrukcije | 1: 100 |
| 13. Osnova krovnih ravni | 1: 100 |
| 14. Preske 1-1 | 1: 100 |
| 15. Severna fasada | 1: 100 |
| 16. Zapadna fasada | 1: 100 |
| 17. Južna fasada | 1: 100 |





SPRAT					
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		O(M²)	P(M²)
		POD	ZID		
35	HODNIK	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	8.95	4.41
36	ŽENSKA GARDEROBA SA TUŠEVIMA	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	28.59	35.89
37	MUŠKA GARDEROBA SA TUŠEVIMA	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	28.74	32.02
38	HODNIK	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	34.17	23.65
39	ŽENSKI TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	15.60	15.13
40	MUŠKI TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	13.45	11.23
41	KANTINA	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	33.21	54.17
42	ŽENSKA GARDEROBA	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	19.03	19.71
43	MUŠKA GARDEROBA	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	18.70	16.18
44	HODNIK	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	5.64	1.74

SPRAT					
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		O(M²)	P(M²)
		POD	ZID		
45	GARDEROBA	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	9.00	4.50
46	KUHINJA	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	13.47	11.20
47	ŽENSKI TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	14.04	12.16
48	MUŠKI TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	14.21	12.48
49	HODNIK	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA	14.40	8.54
50	PROSTOR ZA ODMOR	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA	33.81	65.50
51	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	16.02	13.48
52	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	19.20	22.38
53	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	19.20	22.38
54	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	19.20	22.38
55	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	17.60	17.90

SPRAT					
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		O(M²)	P(M²)
		POD	ZID		
56	HODNIK	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA STAKLENI PANEL	17.42	13.43
57	OSTAVA	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA	13.00	9.84
58	SALA ZA SASTANKE	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA STAKLENI PANEL	16.22	16.44
59	ULAZNI HOL	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA	32.88	52.41
60	TEHNIČKA SOBA	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	22.52	30.15
61	TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	13.16	9.20
62	TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	17.44	16.59
63	KANCELARIJA DIREKTORA	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA STAKLENI PANEL	23.53	31.07
64	HODNIK	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA STAKLENI PANEL	41.71	34.98
65	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	25.88	38.82
66	SALA ZA SASTANKE	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA STAKLENI PANEL	23.92	33.36

SPRAT				
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		P(M²)
		POD	ZID	
67	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	21.78
68	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	18.30
69	STEPENIŠTE			9.66
Σ NETO POVRŠINA				766.92
BRUTO POVRŠINA				893.86
UNUTRAŠNJI ZIDOWI				
UZ 1 d=100mm				
GK vlagootopne ploče 2x12.5.....25mm				
Termoizolacija- profil CW 50.....50mm				
GK ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 2 d=100mm				
GK vlagootopne ploče 2x12.5.....25mm				
Termoizolacija- profil CW 50.....50mm				
GK ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 3 d=100mm				
GK ploče 2x12.5.....25mm				
Termoizolacija- profil CW 50.....50mm				
UZ 4 d=120mm				
Keramičke pločice.....20mm				
GK vlagootopne ploče 2x12.5.....25mm				
Profil CW 50 / Termoizolacija.....100mm				
GK ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 5 d=140mm				
Keramičke pločice.....20mm				
GK vlagootopne ploče 2x12.5.....25mm				
Profil CW 50 / Termoizolacija.....50mm				
GK vlagootopne ploče 2x12.5.....25mm				
Keramičke pločice.....20mm				
UZ 6 d=120mm				
GK ploče 2x12.5.....25mm				
Termoizolacija- profil CW 50.....50mm				
Profil CW 50 / Termoizolacija.....50mm				
GK vlagootopne ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 7 d=170mm				
Keramičke pločice.....20mm				
GK vlagootopne ploče 2x12.5.....25mm				
Profil CW 50 / Termoizolacija.....100mm				
GK ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 8 d=100mm				
GK vlagootopne ploče 2x12.5.....25mm				
Profil CW 50 / Termoizolacija.....50mm				
GK vlagootopne ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 9 d=100mm				
GK ploče 2x12.5.....25mm				
Profil CW 50 / Termoizolacija.....50mm				
GK vlagootopne ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 10 d=190mm				
Keramičke pločice.....20mm				
GK vlagootopne ploče 2x12.5.....25mm				
Profil CW 50 / Termoizolacija.....100mm				
GK ploče 2x12.5.....25mm				

Objekat ima potrebnu dozvolu broj:
ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine

U slučaju izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta.

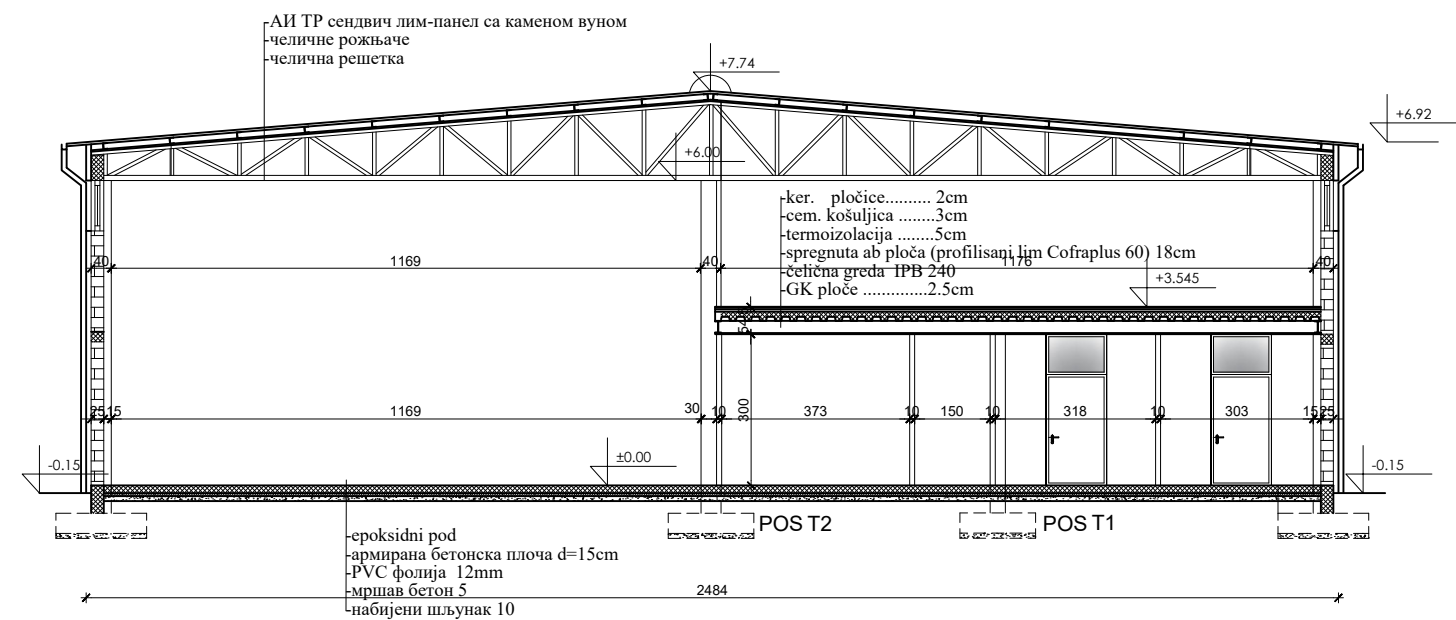
Projekt izvedenog objekat izradio projektant:

SMB Pro-ing, Ruma,
ul. Alekse Šantića bb, Ruma
Odgovorni projektant: Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. 300 K495 11

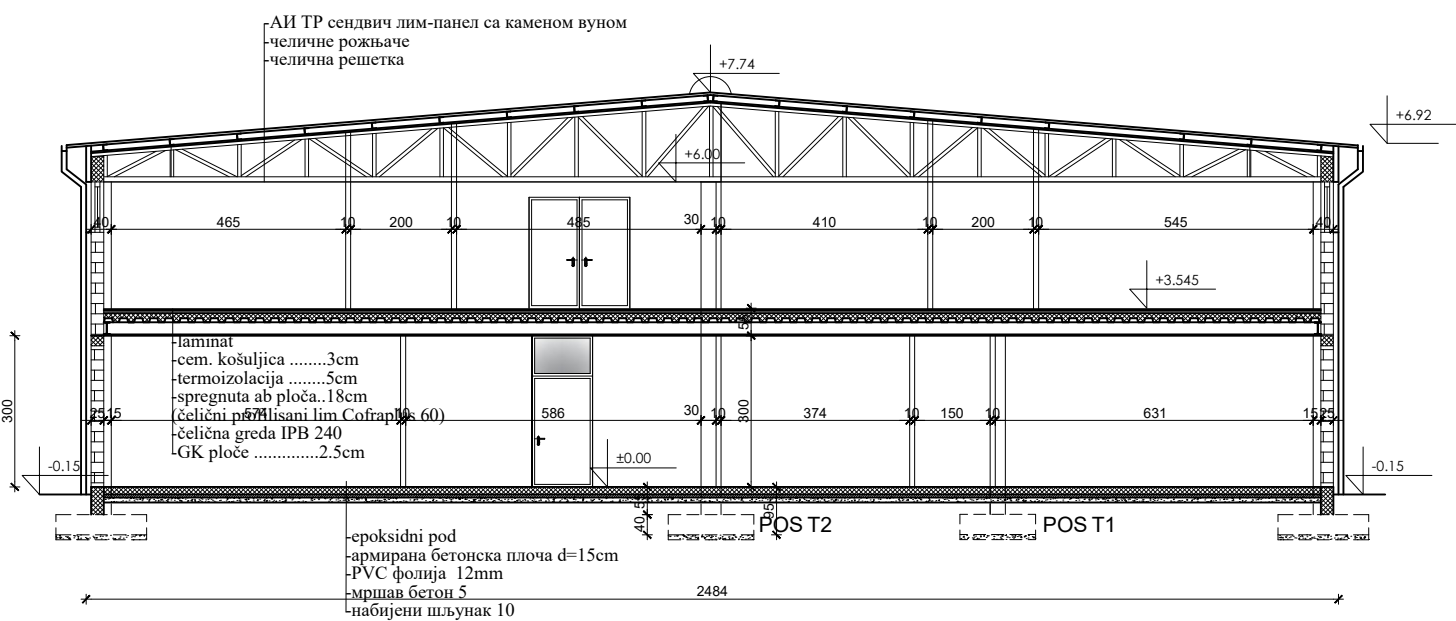
POSTOJEĆE STANJE, objekat broj 1

INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Šimanovci, Phovačka 157, KP 3859 KO Šimanovci		
NAZIV DELA PROJEKTA:			
RAZMERA:	DATUM:	mart 2026. godine	
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 OSNOVA SPRATA		CRTEŽ BROJ: 3

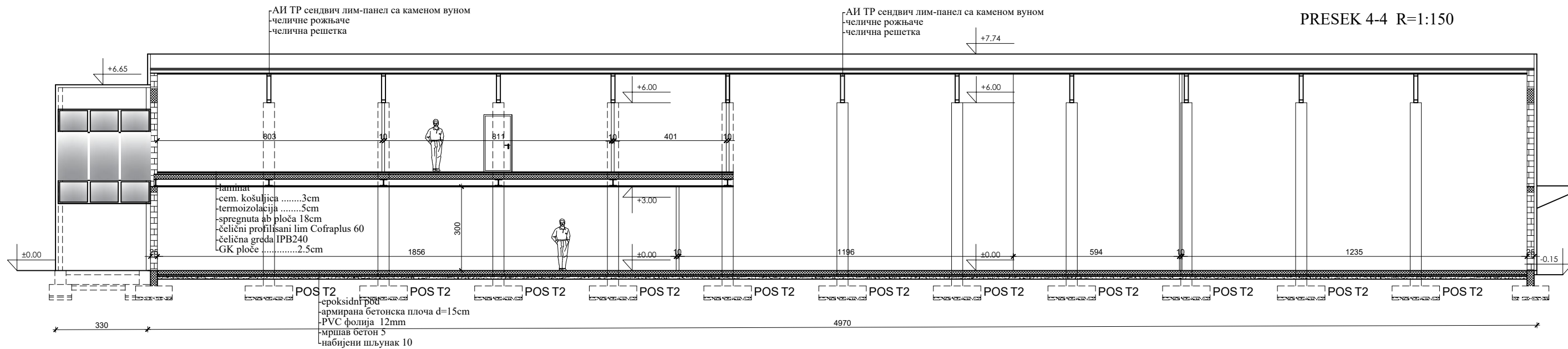
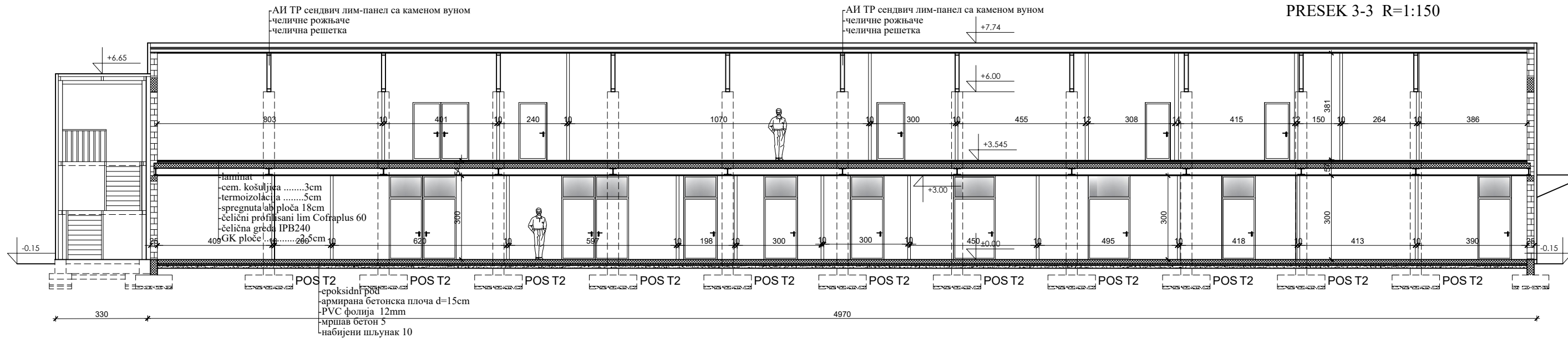
PRESEK 1-1 R=1:150



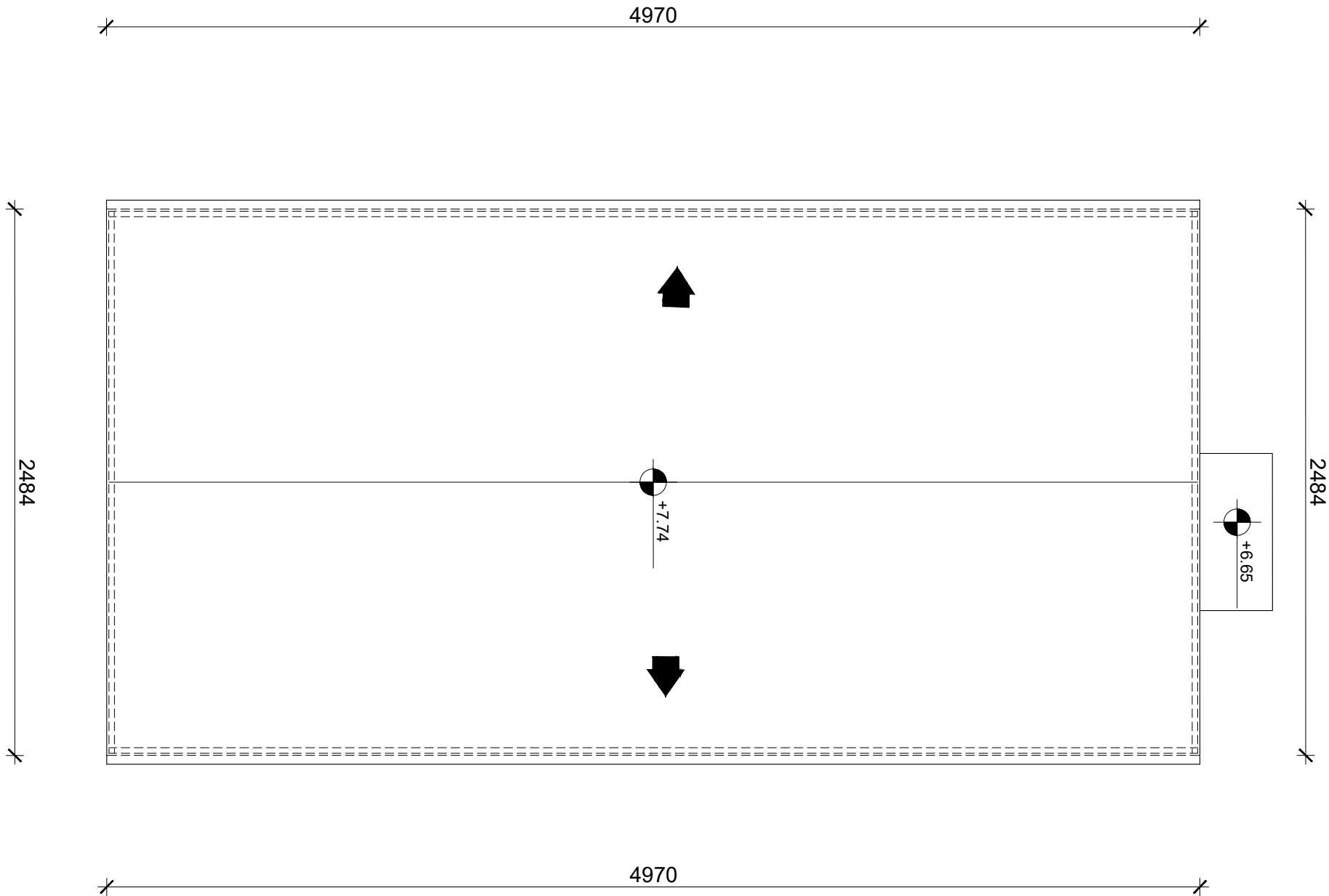
PRESEK 2-2 R=1:150



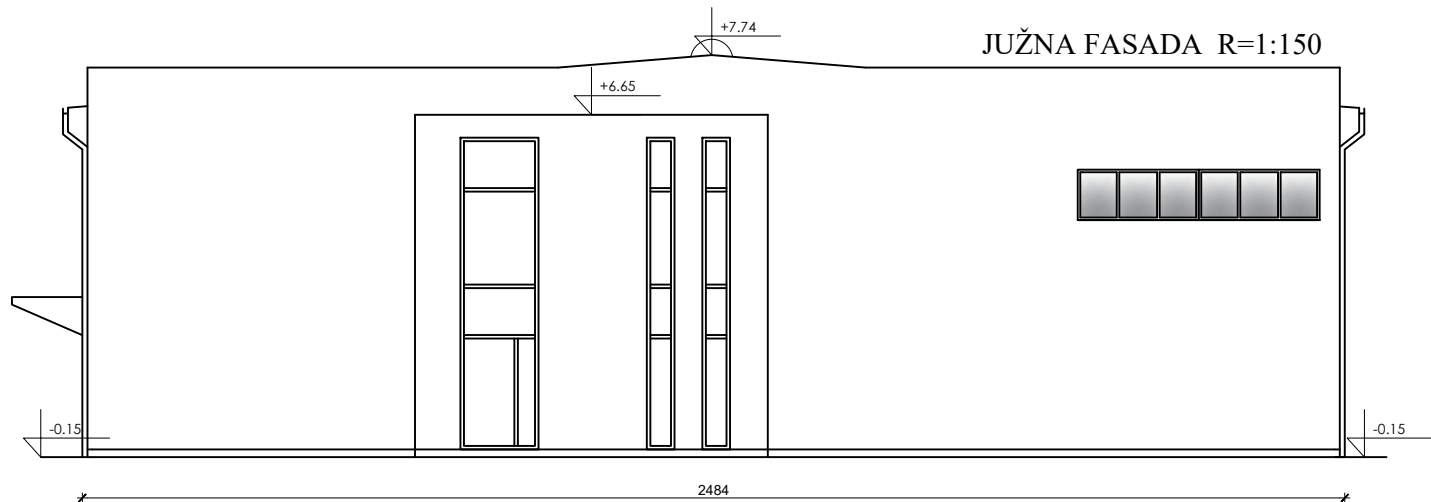
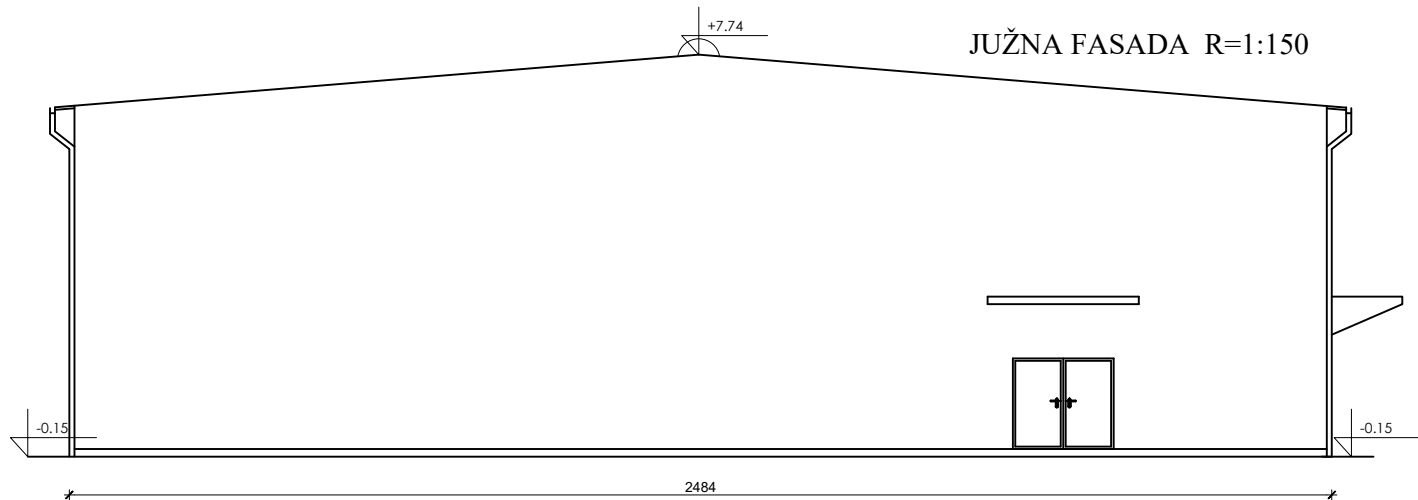
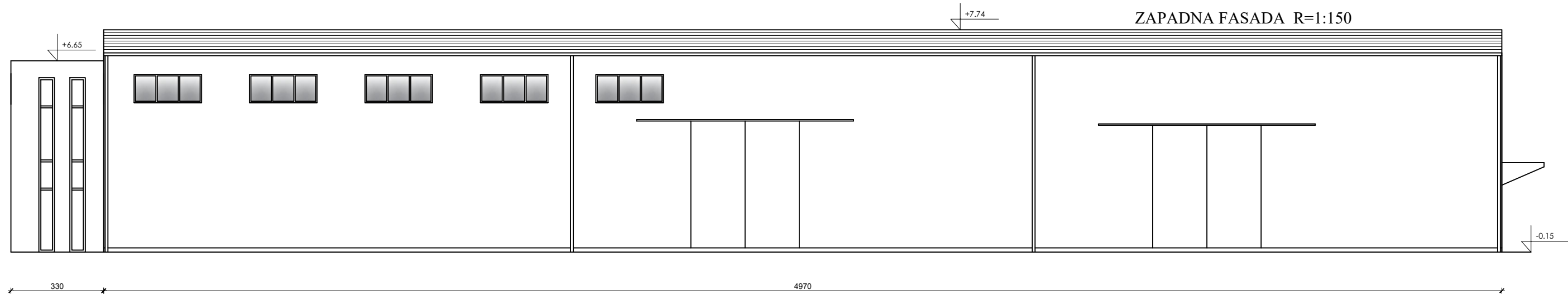
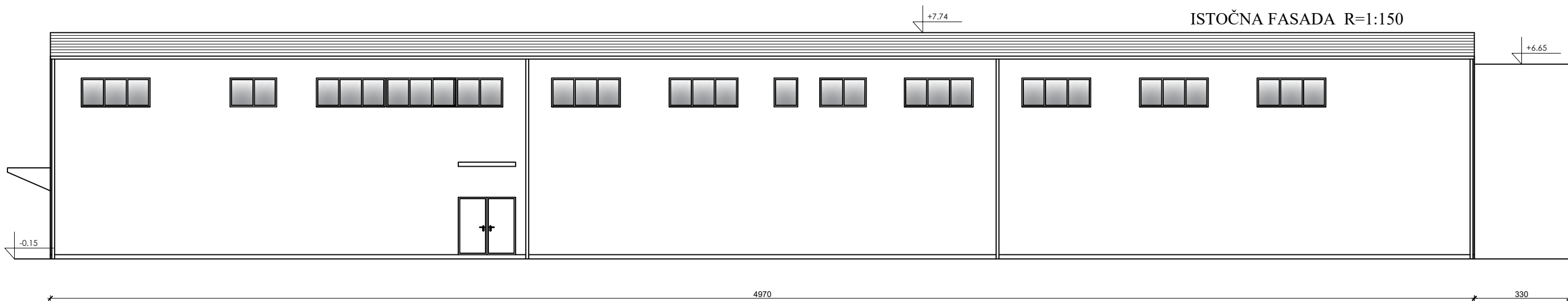
Objekat ima upotrebnu dozvolu broj: ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine			
U slučaju izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta.			
Projekat izvedenog objekat izradio projektant:			
SMB Pro-ing, Ruma, ul. Alekse Šantića bb, Ruma Odgovorni projektant: Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. 300 K495 11			
POSTOJEĆE STANJE, objekat broj 1			
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Šimanovci, Phovačka 157, KP 3859 KO Šimanovci		
NAZIV DELA PROJEKTA:	-		
RAZMERA:	DATUM:	mart 2026. godine	
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 PRESEK 1-1, 2-2		CRTEŽ BROJ: 4



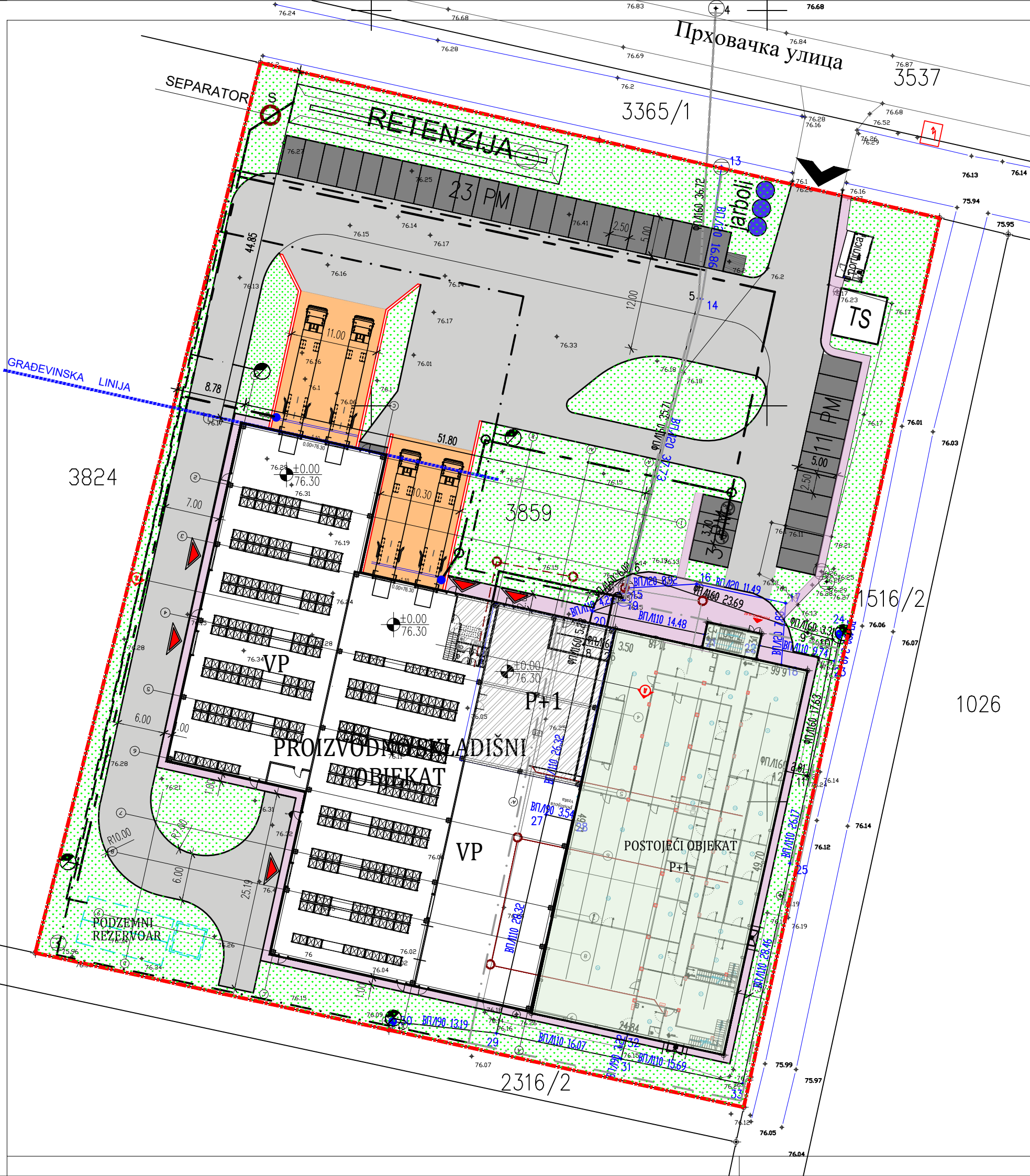
Objekat ima upotrebnu dozvolu broj: ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine		
U slučaju izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta.		
Projekat izvedenog objekat izradio projektant:		
SMB Pro-ing, Ruma, ul. Alekse Šantića bb, Ruma Odgovorni projektant: Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. 300 K495 11		
POSTOJEĆE STANJE, objekat broj 1		
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd	
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Šimanovci, Phovačka 157, KP 3859 KO Šimanovci	
NAZIV DELA PROJEKTA:	-	
RAZMERA:	DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 PRESEK 3-3, 4-4	CRTEŽ BROJ: 5

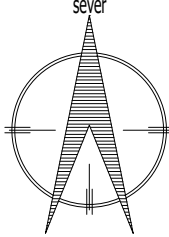


Objekat ima upotrebnu dozvolu broj: ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine			
U slučaju izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta.			
Projekat izvedenog objekat izradio projektant:			
SMB Pro-ing, Ruma, ul. Alekse Šantića bb, Ruma Odgovorni projektant: Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. 300 K495 11			
POSTOJEĆE STANJE, objekat broj 1			
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Šimanovci, Phovačka 157, KP 3859 KO Šimanovci		
NAZIV DELA PROJEKTA:	-		
RAZMERA:		DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 OSNOVA KROVNIH RAVNI		CRTEŽ BROJ: 6

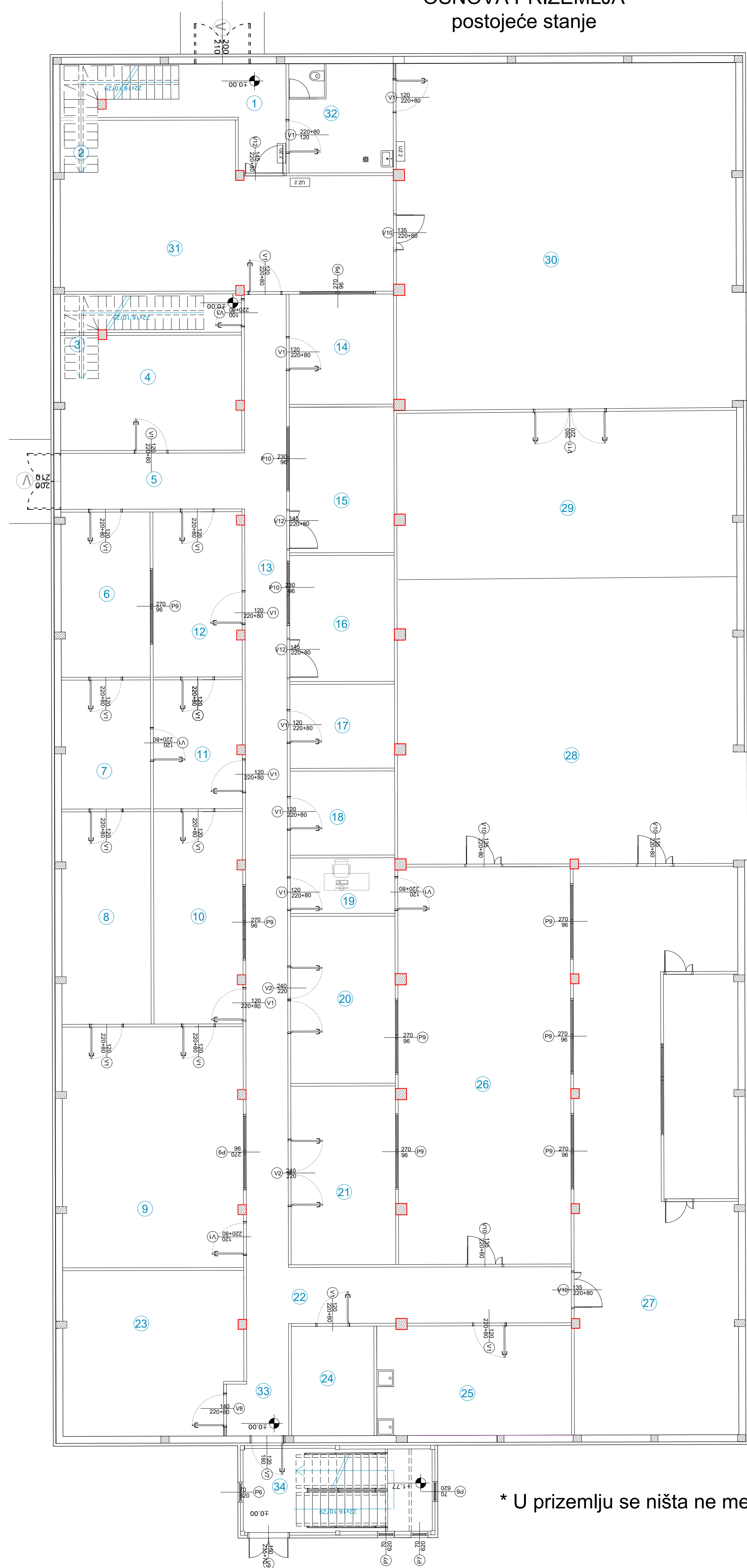


Objekat ima upotrebnu dozvolu broj: ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine		
U slučaju izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta.		
Projekat izvedenog objekat izradio projektant:		
SMB Pro-ing, Ruma, ul. Alekse Šantića bb, Ruma Odgovorni projektant: Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. 300 K495 11		
POSTOJEĆE STANJE, objekat broj 1		
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd	
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Šimanovci, Prhovačka 157, KP 3859 KO Šimanovci	
NAZIV DELA PROJEKTA:	-	
RAZMERA:	DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 FASADE	CRTEŽ BROJ: 7



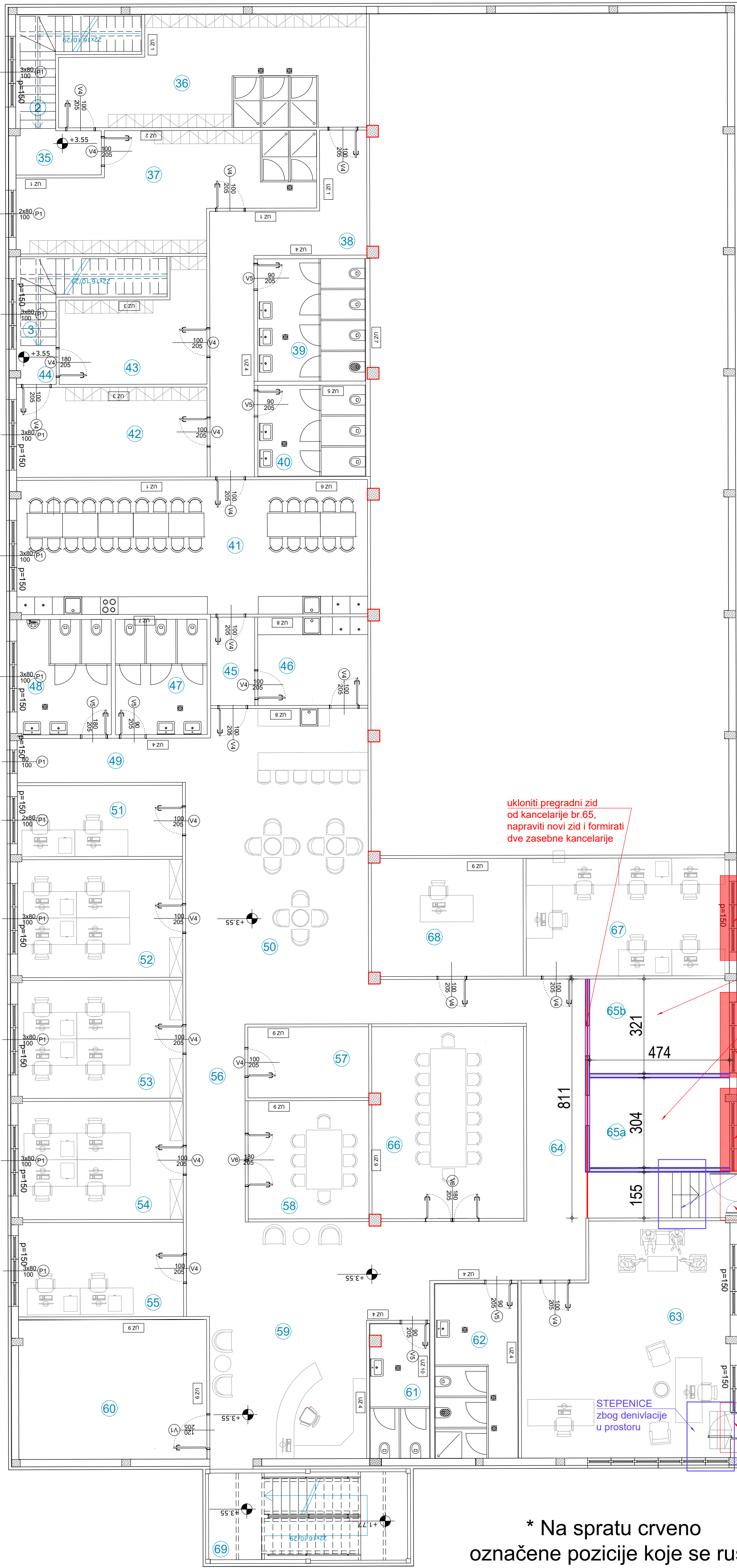
PARCELA BROJ 3859: 10 368m ²			
Proizvodno poslovni objekat - POSTOJEĆI OBJEKTAT:			
Ukupna BRGP objekta:	2 152,00 m ²		
Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta:	2 152,00 m ²		
Ukupno NETO površina objekta:	1 932,00 m ²		
BRUTO površina prizemlja	1 258,00 m ²		
Proizvodno skladišni objekat - DOGRAĐENI DEO:			
Ukupna BRGP objekta:	2 840,86 m ²		
Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta:	2 840,86 m ²		
Ukupno NETO površina objekta:	2 726,55 m ²		
BRUTO površina prizemlja	2 486,22 m ²		
Proizvodno poslovno skladišni objekat - POSTOJEĆI + DOGRAĐENI DEO:			
Ukupna BRGP objekta:	4 658,55 m ²		
Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta:	4 658,55 m ²		
Ukupno NETO površina objekta:	4 992,86 m ²		
BRUTO površina prizemlja	3 744,22 m ²		
Pomoćni objekat - MONTAŽNI OBJEKTAT:			
Ukupna BRGP objekta:	14,40 m ²		
Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta:	14,40 m ²		
Ukupno NETO površina objekta:	12,98 m ²		
Indeks zauzetosti:			
36% - objekti			
30% - manipulativne površine			
SAOBRAČAJNE POVRŠINE			
	INTERNE SAOBRAČAJNICE I MANIPULATIVNE POVRŠINE		
	PARKING PROSTOR ZA PUTNIČKA VOZILA		
	PEŠAČKE STAZE		
ZELENE POVRŠINE			
	ZELENE POVRŠINE		
ULAZI U OBJEKTE			
	ULAZ U KOMPLEKS		
	ULAZ/IZLAZ KORISNIKA U OBJEKTAT		
	GRANICA PARCELE		
	GRAĐEVINSKA LINIJA		
	POSTOJEĆI OBJEKTAT		
	OBJEKTAT BROJ 1		
sever 			
ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija			
GLAVNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.		
BROJ LICENCE:	300 F183 07 <i>Dejana Radišić Pešić</i>		
PROJEKTANT SARADNIK:	-		
BROJ LICENCE:	-		
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-0/2026		
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKTAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKTAT (VP, P+1) i POMOĆNI OBJEKTAT (P) Šimanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje		
NAZIV DELA PROJEKTA: -			
RAZMERA:	1: 500	DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	SITUACIONI PLAN		CRTEŽ BROJ: 08

OSNOVA PRIZEMLJA
postojeće stanje



* U prizemlju se ništa ne menja

OSNOVA SPRATA
ZIDA SE RUŠI SE



* Na spratu crveno
označene pozicije koje se ruše

RUŠI SE/ DEMONTIRA

ZIDA SE
zid GKP debljine 15cm:
Gipskartonske ploča 2x12,5mm
Mineralna vuna - 100mm
Gipskartonske ploča 2x12,5mm

zatvoriti prozore PP gipsom

kod novoprojektovanih
kancelarija napraviti krovne
prozore.
*Položaj proveriti na licu mesta
zbog konstrukcije krova

zatvoriti prozore PP gipsom

zatvoriti prozore PP gipsom

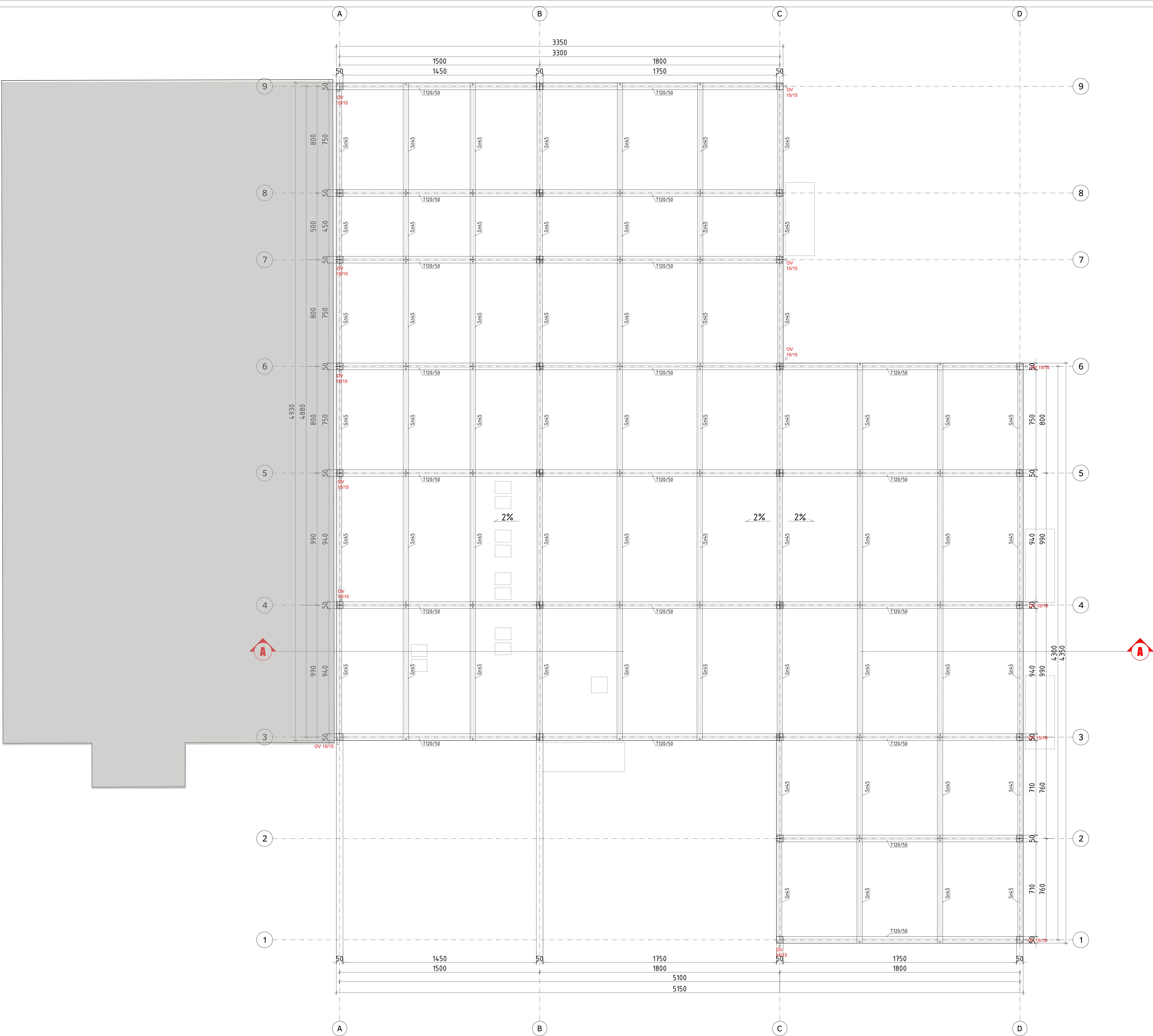
STEPENICE
zbog denivlacije
u prostoru

napraviti otvor za vrata ka
novoprojektovanom objektu.
Visina otvora 200cm

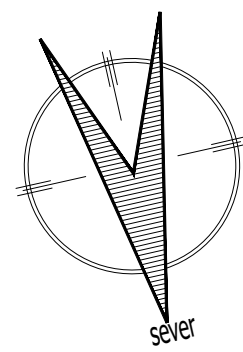
napraviti otvor za vrata ka
novoprojektovanom objektu.
Visina otvora 200cm

POSTOJEĆE STANJE

ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija	
GLAVNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.
BROJ LICENCE:	300 F183 07 <i>Dejana Radišić Pešić</i>
PROJEKTANT SARADNIK:	-
BROJ LICENCE:	-
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-0/2026
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKT (VP,P+1) I POMOĆNI OBJEKT (P) Šimanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
NAZIV DELA PROJEKTA:	-
RAZMERA:	1: 100
DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 RUŠI SE / ZIDA SE
CRTEŽ BROJ:	09

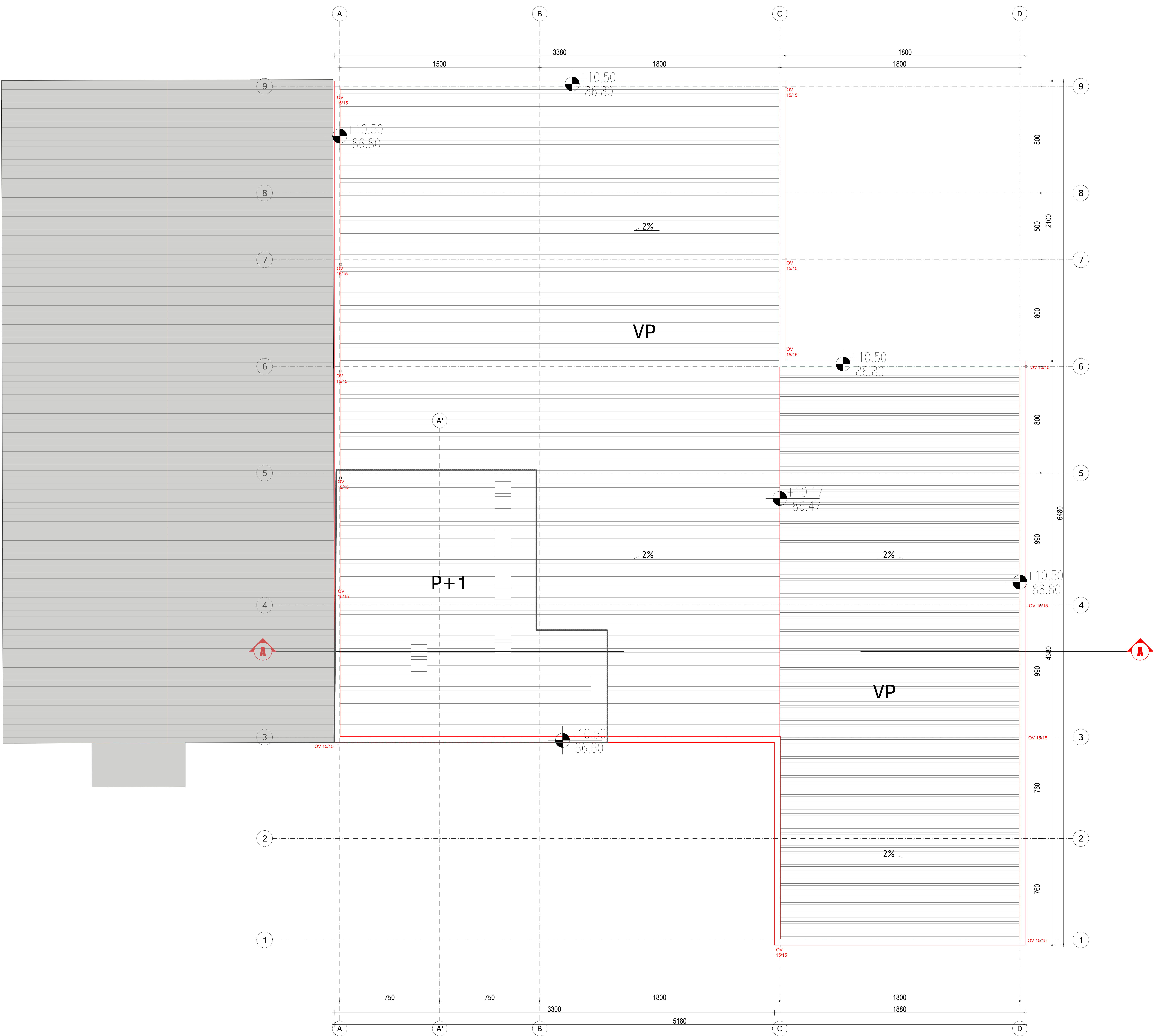


Objekat broj 1
POSTOJEĆI OBJEKAT -PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT



PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, P+1

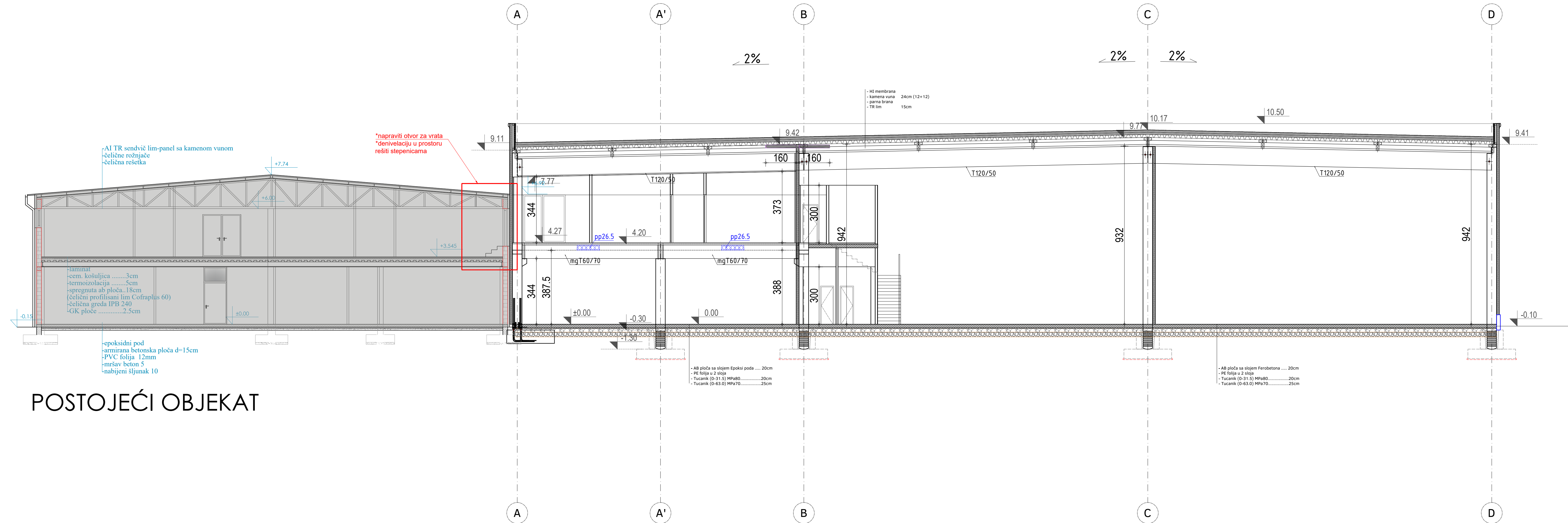
ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija	
GLAVNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.
BROJ LICENCE:	300 F163 07 <i>Dejana Radišić Pešić</i>
PROJEKTANT SARADNIK:	-
BROJ LICENCE:	-
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-0/2026
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT (VP,P+1) I POMOĆNI OBJEKAT (P) Simanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3899 KO Simanovci
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
NAZIV DELA PROJEKTA:	-
RAZMERA:	1: 100
DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE
CRTEŽ BROJ:	12



Objekat broj 1
POSTOJEĆI OBJEKAT -PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT

PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, P+1

ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija	
GLAVNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.
BROJ LICENCE:	300 F163 07 <i>Dejana Radišić Pešić</i>
PROJEKTANT SARADNIK:	-
BROJ LICENCE:	-
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR 04-0/2026	
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT (VP,P+1) I POMOĆNI OBJEKAT (P) Simanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Simanovci
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
NAZIV DELA PROJEKTA: -	
RAZMERA:	1: 100
DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	OSNOVA KROVNIH RAVNI
CRTEŽ BROJ:	13

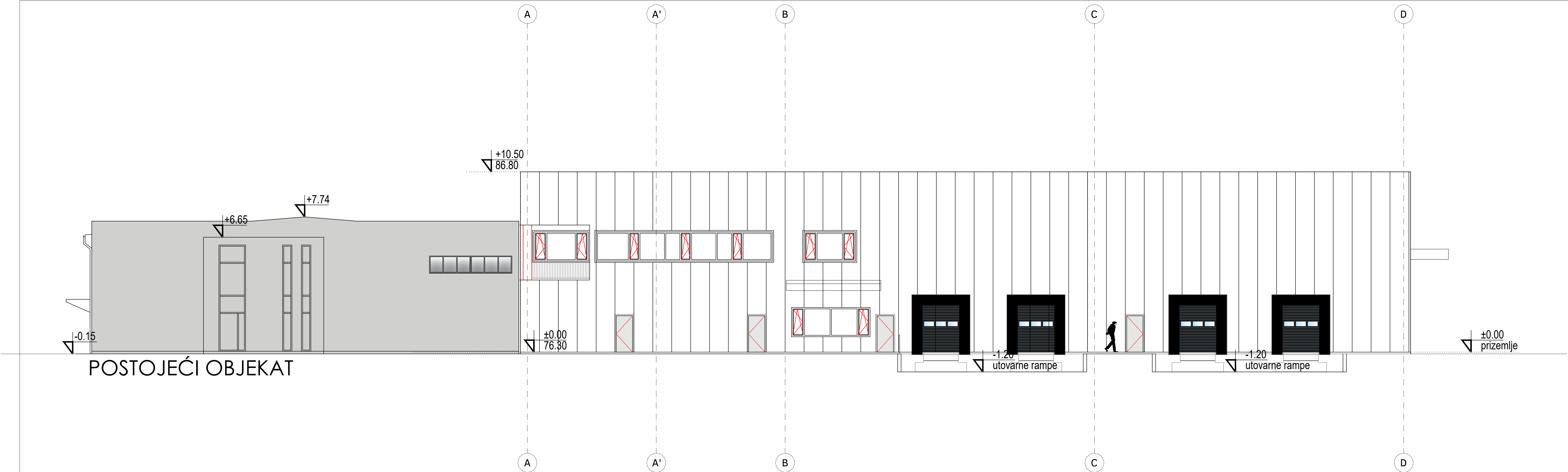


POSTOJEĆI OBJEKAT

PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, P+1

INVESTITOR:	Elephant Pharma DOO Beograd, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKAT:	Proizvodno poslovno skladišni objekat (VP,P+1) i pomoćni objekat (P) Šimanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje		
NAZIV DELA PROJEKTA:	-		
RAZMERA:	1: 100	DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	PRESEK 1-1		CRTEŽ BROJ: 14

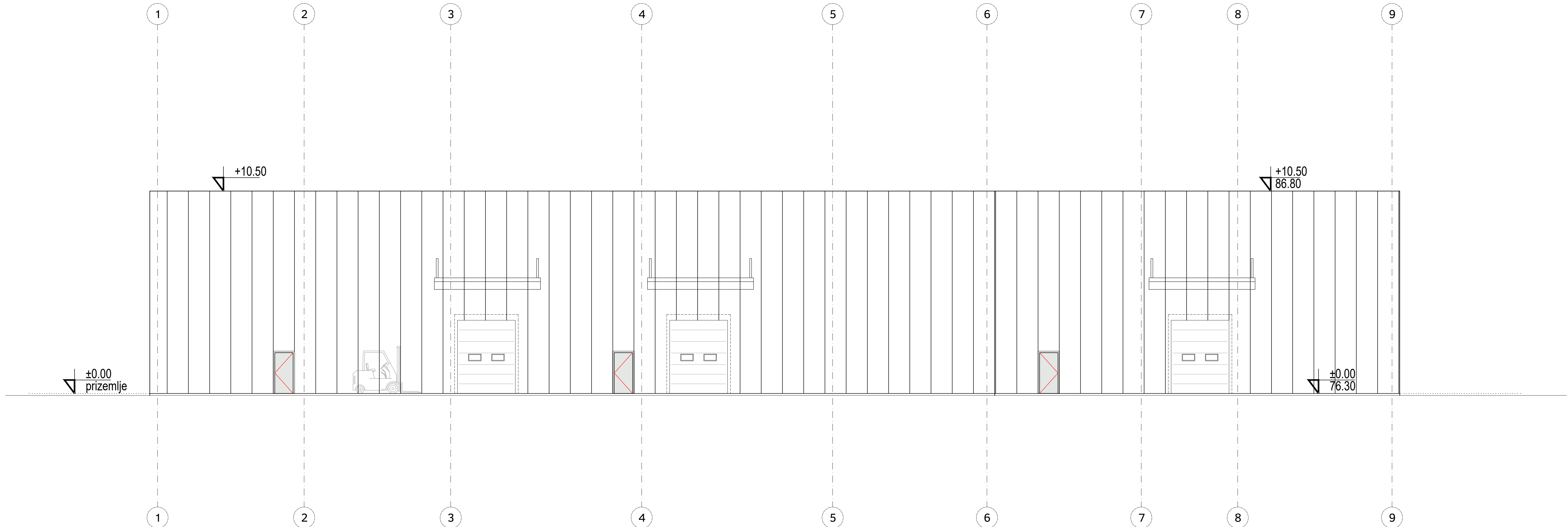
ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija	
GLAVNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.
BROJ LICENCE:	300 F183 07 <i>Dejana Radišić Pešić</i>
PROJEKTANT SARADNIK:	-
BROJ LICENCE:	-
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-0/2026



POSTOJEĆI OBJEKAT

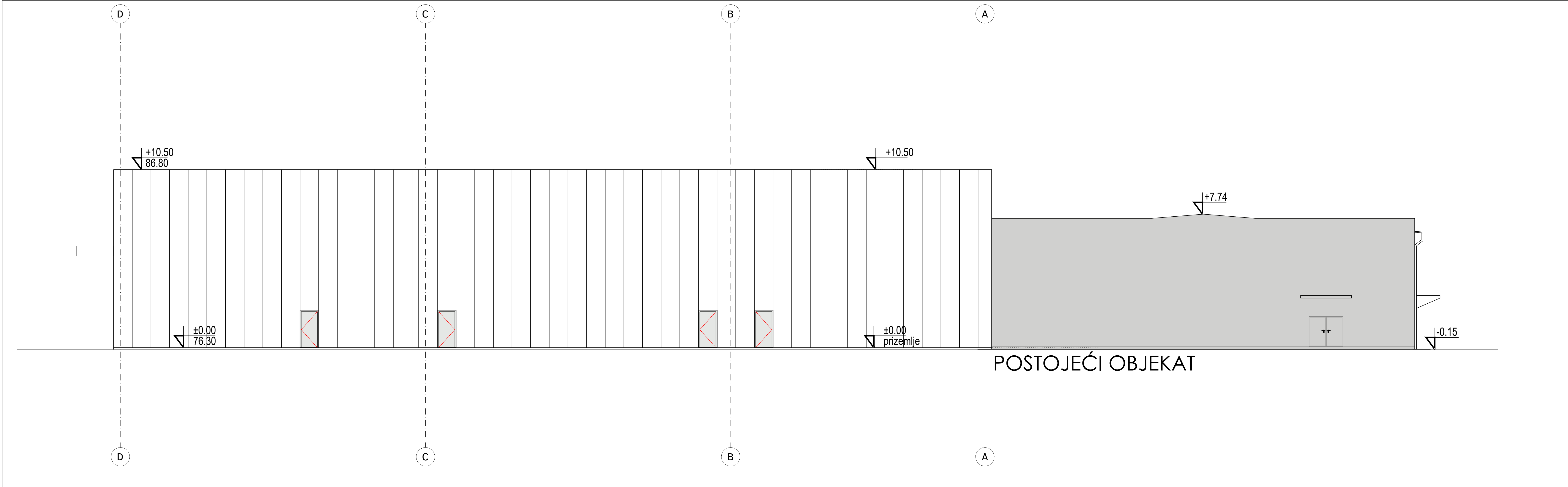
PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, P+1

		ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija	
GLAVNI PROJEKTANT:		DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.	
BROJ LICENCE:		300 F183 07	Dejana Radišić Pešić
PROJEKTANT SARADNIK:		-	
BROJ LICENCE:		-	
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		IDR 04-0/2026	
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT (VP,P+1) i POMOĆNI OBJEKAT (P) Šimanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje		
NAZIV DELA PROJEKTA:	-		
RAZMERA:	1: 100	DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	SEVERNA FASADA		CRTEŽ BROJ: 15



PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, P+1

ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija		
GLAVNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.	
BROJ LICENCE:	300 F183 07	<i>Dejana Radišić Pešić</i>
PROJEKTANT SARADNIK:	-	
BROJ LICENCE:	-	
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-0/2026	
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd	
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT (VP,P+1) i POMOĆNI OBJEKAT (P) Šimanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje	
NAZIV DELA PROJEKTA:	-	
RAZMERA:	1: 100	DATUM: mart 2026. godine
CRTEŽ:	ZAPADNA FASADA	CRTEŽ BROJ: 16

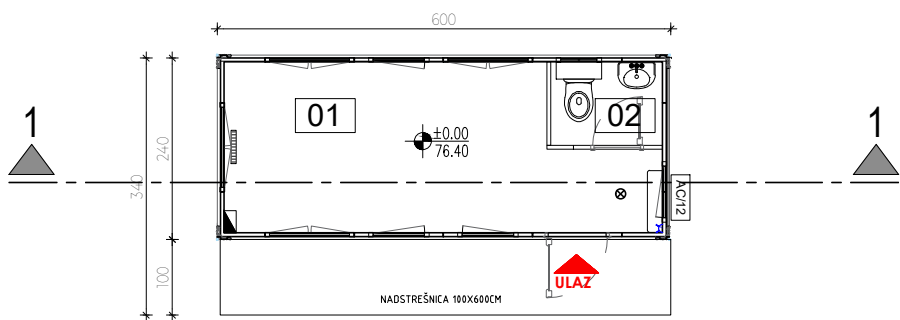


POSTOJEĆI OBJEKT

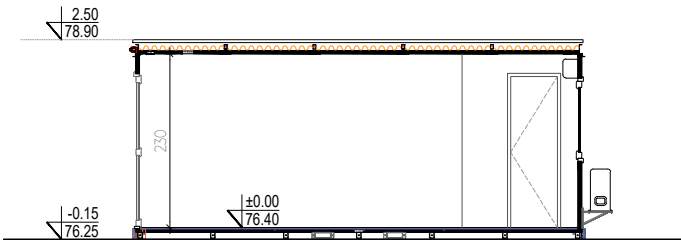
PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKT, P+1

ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija			
GLAVNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.		
BROJ LICENCE:	300 F183 07 <i>Dejana Radišić Pešić</i>		
PROJEKTANT SARADNIK:	-		
BROJ LICENCE:	-		
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-0/2026		
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKT (VP,P+1) i POMOĆNI OBJEKT (P) Šimanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje		
NAZIV DELA PROJEKTA:	-		
RAZMERA:	1: 100	DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	JUŽNA FASADA	CRTEŽ BROJ:	17

OSNOVA

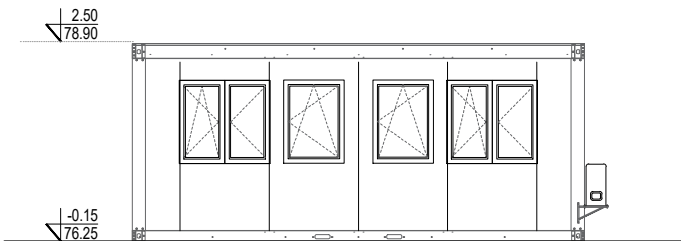


PRESEK 1-1

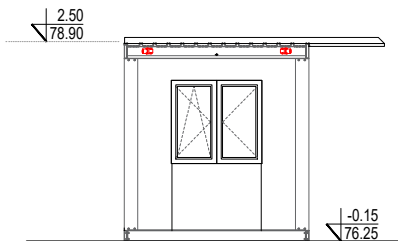


PORTIRNICA, P			
red.br.	namena prostorija	obrada podova	korisna površina [m²]
01	KANCELARIJA	ker.pločice	11,34
02	TOALET	ker.pločice	1,64
NETO POVRŠINA portirnica			12.98
BRUTO POVRŠINA portirnica			14,40

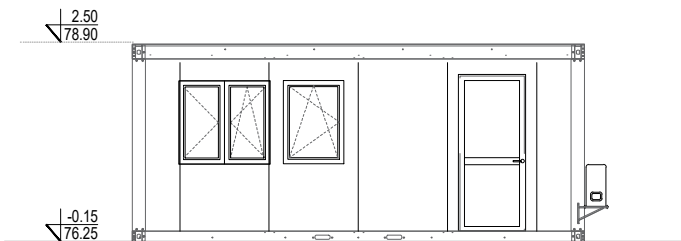
Istočna fasada



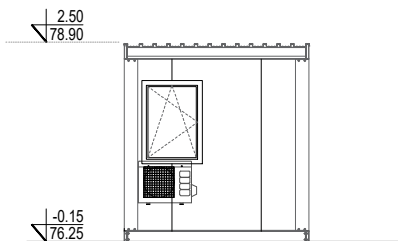
Severna fasada



Zapadna fasada



Južna fasada



POMOĆNI OBJEKAT-portirnica, P
montažni objekat

		ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija	
		GLAVNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.
		BROJ LICENCE:	300 F183 07 <i>Dejana Radišić Pešić</i>
		PROJEKTANT SARADNIK:	-
		BROJ LICENCE:	-
		BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-0/2026
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT (VP, P+1) i POMOĆNI OBJEKAT (P) Šimanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		IDR - Idejno rešenje	
NAZIV DELA PROJEKTA:		-	
RAZMERA:	1: 100	DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	PORTIRNICA		CRTEŽ BROJ: 18

1.1 NASLOVNA STRANA
„1“ – PROJEKAT ARHITEKTURE
IDEJNO REŠENJE

INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD Pančevački put 42, Beograd (Palilula)	
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, VP, P+1 i POMOĆNI OBJEKAT, P Šimanovci, Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR – Idejno rešenje	
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	1 – Projekat arhitkture	
VRSTA RADOVA:	Adaptacija, dogradnja i nova gradnja	
PROJEKTANT:	„ThreeEngineering“ d.o.o.Rumenka Adi Endrea 58, 21201 Rumenka Odgovorno lice projektanta: Stevan Đorđević	Potpis: 
	Elektronski potpis:	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh. Broj licence: 300 F183 07	Potpis: 
	Elektronski potpis:	
BROJ DELA PROJEKTA:	IDR 04-1/2026	
MESTO I DATUM:	Rumenka, mart 2026. godine	

1.2 SADRŽAJ DELA PROJEKTA:**1.1 Naslovna strana projekta arhitekture****1.2 Sadržaj projekta arhitekture****1.3 Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture****1.4 Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture****1.5 Tekstualna dokumentacija****1.6 Numerička dokumentacija****1.7 Grafička dokumentacija**

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Službeni glasnik RS”, br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu 1 - projekta arhitekture, koji je deo idejnog rešenja za adaptaciju, dogradnju proizvodno poslovno skladišnog objekta (VP, P+1) i novu gradnju pomoćnog objekta (P), Prhovačka 157, Šimanovci, KP 3859 KO Šimanovci, određuju se:

- **Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh.**

broj licence 300 F183 07

PROJEKTANT:	„ThreeEngineering“ d.o.o. Rumenka Adi Endrea 58, 21201 Rumenka Odgovorno lice: Stevan Đorđević	Potpis: 
BROJ DELA PROJEKTA:	IDR 04-1/2026	
MESTO I DATUM:	Rumenka, mart 2026. godine	

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant 1 - projekta arhitekture koji je deo idejnog rešenja za adaptaciju, dogradnju i novu gradnju:

OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, VP, P+1 POMOĆNI OBJEKAT, P
LOKACIJA:	Šimanovci, Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci

Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh.

Izjavljujem:

- da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

- da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat predviđenih elaboratima i studijama;

ODGOVORNI PROJEKTANT (IDR):	Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh. Broj licence 300 F183 07	Potpis: 
BROJ DELA PROJEKTA:	IDR 04-1/2026	
MESTO I DATUM:	Rumenka, mart 2026. godine	

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1 TEHNIČKI OPIS

UVOD:

Za potrebe investitora ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD izrađena je projektno tehnička dokumentacija – IDEJNO REŠENJE za adaptaciju i dogradnju postojećeg proizvodno poslovnog objekta i izgradnju novog montažnog pomoćnog objekta - portirnice.

Dogradnjom postojećeg objekta formira se proizvodni objekat koji se sastoji iz 3 funkcionalne celine:

- proizvodnja
- podno skladište
- administracija.

Osim planiranih objekata, idejnim rešenjem obrađuju se i interna saobraćajnica i manipulativna površina, parking prostor za putnička vozila i slobodne površine.

Prilikom izrade projekta poštovani su zahtevi investitora, odredbe Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/25) kao i odredbe Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao i svi važeći propisi, norme i standardi.

Osnov za realizaciju planiranih sadržaja na ovom prostoru su Plan generalne regulacije naselja Šimanovci ("Službeni list opština Srema" br. 15/2023 i 35/2024.).

Na parceli postoji objekat - proizvodno poslovni objekat, P+1, koji je u listu nepokretnosti označen kao objekat broj 1. **Postojeći objekat ima upotrebnu dozvolu broj ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine**, izdatu od strane RS, APV, Opština Pećinci, Opštinska uprava odeljenje za urbanizam i imovinsko pravne poslove, Pećinci.

Pristup objektu omogućen je preko Prhovačke ulice, koja je deo osnovne saobraćajne mreže grada. Priključenje na saobraćajnicu, koja se nalazi na parceli 3537, izvršeno je preko već postojećeg priključka.

Prilikom izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta. Arhivski projekat je od novembra 2021.godine izrađen od „SMB Pro-ing” Ruma, ul. Alekse Šantića bb, odgovorni projektant Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. broj licence 300 K495 11.

Za predmetnu parcelu, prema važećem planskom dokumentu, potrebna je izrada urbanističkog projekta.

Lokacija

Šimanovci, ul.Prhovačka 157

KO Šimanovci, KP 3859

Površina predmetne parcele je 10 368m².

Objekat je u II klimatskoj zoni, a u VII zoni seizmičnosti po skali MKS.

Pristup parceli je sa severne strane, iz Prhovačke ulice.

Građevinska linija je uvučena u odnosu na granicu parcele i regulacionu liniju cca 45m.

TEHNIČKI OPIS

Postojeći objekta

Proizvodno poslovni objekat (P+1) je ukupne bruto površine 2 152,00m², ukupne neto površine 1 932,00m² i bruto površine prizemlja 1 258,00m². Objekat je priključen na gradsku vodovodnu i kanizacionu mrežu i elektroenergetsku mrežu.

U prizemlju postojećeg objekta su proizvodnja i magacini, dok je na spratu administrativni deo objekta sa garderobama i sanitarnim čvorom za radnike proizvodnje. Proizvodni deo objekta je funkcionalno odvojen od administrativnog dela. Ulazno stepenište je veza za administrativni deo. Ulaz u proizvodnju je na južnoj strani i ima natkriveni ulaz. Postojeći objekat je rađen u skeletnom sistemu, zidovi su od giter bloka, a krovna konstrukcija je čelična rešetka. Krovni pokrivač je krovni panel. Unutrašnji pregradni zidovi su urađeni od gipskartonskih ploča sa ispunom od kamene vune.

ADAPTACIJA I DOGRADNJA

Ovim idejnim rešenjem planirana je dogradnja postojećeg objekta kao i adaptacija manjeg dela postojećeg objekta u okviru administrativnog prostora na spratu.

Adaptacija

Predmetnim radovima adaptacije vrši se arhitektonsko uređenje prostora, bez izvođenja građevinskih radova koji utiču na konstruktivni sistem objekta. Deo koji se adaptira obuhvata postojeće kancelariju na spratu (kancelarije br. 65). Uklanja se postojeći pregradni gipsani zid, nakon čega se vrši reorganizacija prostora formiranjem dve nove kancelarije manje kvadrature, kao i hodnika koji predstavlja vezu sa novoprojektovanim (dograđenim) delom administracije. Adaptacijom se ne menja neto kvadratura.

Postojeći prozori u predmetnim kancelarijama zatvaraju se usled izgradnje novog objekta i formiranja požarnih sektora. U novoformiranim kancelarijama predviđa se ugradnja krovni prozora. Iz kancelarije broj 63 (označene na grafičkoj dokumenatciji) predviđa se izrada otvora za vrata za izlaza na terasu. Svi otvori koji gledaju na novu proizvodnju, moraju biti zatvoreni PP gipsom minimalne vatrootpornosti 120 minuta.

Dogradnja

Dogradnja objekta planirana je sa zapadne strane postojećeg objekta.

Planirana dogradnja sastoji se iz dva pravougaona dela dimenzija 49,60x33,80m i 18x43,80m. Visina dograđneog dela objekta iznosi 10,60m. Krov je dvovodan sa padom od 2%. Dvovodna krov je sakriven atikom.

Objekat je od KP 3824 udaljen od 8.80m do 10.10m.

Od parcele broj 2316/2 novoprojektovni objekat je udaljen 6,0m i 27,10m.

Dograđeni deo objekta sastoji se iz tri funkcionalne celine: proizvodnje, podnog skladišta i administracije. Spratnost objekta je delom P+1, a delom VP. Deo objekta namenjen administraciji je spratnosti P+1.

Kota poda prizemlja je na ±0.00/76.30. Kota nivelete je za 10cm niža od kote gotovog poda.

Parkiranje je obezbeđeno u okviru parcele.

Prema *Pravilniku o klasifikaciji objekata* („Sl. glasnik RS“, br.22/2015) dograđeni deo je sledeće klasifikacije:

naziv:	Industrijske zgrade
kategorija objekta:	V
klasifikacioni broj	125103
objašnjenje:	Natkrivene zgrade koje se upotrebljavaju za industrijsku proizvodnju, npr. fabrike, radionice, klanice, pivare, hale za montažu itd.
dodatni kriterijum	sve osim radionica

naziv:	Zatvorena skladišta
kategorija objekta:	V
klasifikacioni broj	125222
objašnjenje:	Specijalizovana skladišta zatvorena s najmanje tri strane zidovima ili pregradama
dodatni kriterijum	preko 1.500 m ² ili P+1

naziv:	Poslovne zgrade
kategorija objekta:	B
klasifikacioni broj	122011
objašnjenje:	Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe (banke, pošte, poslovne zgrade lokalne uprave i državnih tela i dr)
dodatni kriterijum	Do 400 m ² i P+2

Proizvodnja:

Planirani objekat namenjen je farmaceutskoj proizvodnji čvrstih farmaceutskih oblika (tablete i kapsule, praškovi) u skladu sa važećim zakonskim propisima Republike Srbije.

Predviđeni tehnološki proces obuhvata sledeće osnovne faze:

- prijem-skladištenje-karantin sirovina,
- skladištenje sirovina u kontrolisanim uslovima,
- vaganje-razmeravanje
- priprema mase (mešanje, po potrebi homogenizovanje-granulacija-sušenje),
- formiranje doznog oblika (tabletiranje i/ili kapsuliranje),
- dodatna obrada (npr. oblaganje tableta, gde je primenjivo),
- primarno pakovanje,
- sekundarno pakovanje,
- karantin i skladištenje gotovih proizvoda.

Navedene faze predstavljaju orijentacioni tehnološki okvir, dok će njihov konačan obim, kapacitet i organizacija biti definisani u narednim fazama projektovanja, kroz konkretne korisničke zahteve od strane investitora.

Pristup novoj proizvodnji omogućen je iz postojeće proizvodne hale, pri čemu će postojeća vrata biti zamenjena novim, vatrootpornim vratima u skladu sa propisima zaštite od požara. Proizvodnja je povezana sa skladištem preko segmentnih vrata dimenzija 3,00 x 4,50 m, što omogućava transport proizvoda iz proizvodnje u skladište.

Unutrašnja visina objekta varira između 8,70 i 8,90 m.

U delu proizvodnje predviđene su tehničke prostorije sa ulazom sa spoljne strane. Tehničke prostorije biće izdvojene u poseban požarni sektor, zidovi i plafon su vatootporniti 120 minuta.

Na proizvodnji su planirani evakuacioni izlazi u skladu sa važećim standardim.

Administracija:

U severnom delu proizvodnje predviđen je sprat sa novim administrativnim delom. Administrativni deo obuhvata osam kancelarija, salu za sastanke, muški i ženski sanitarni čvor, ostavu i terasu.

Svetla visina upravnog dela je od 345 do 375cm do spuštenog plafona. Kota postojećeg sprata je na +3.55 a kota sprata dograđenog objekta je +4.27, visinska razlika savladava se čeličnim stepeništem na ulazu ka dograđenom delu.

Na terasu se izlazi iz postojeće kancelarije, umesto prozora će se izvesti balkonska vrata.

Na kancelarijama koje nemaju prirodno osvetljenje i ventilaciju predviđeni su krovni prozori.

Skladište:

Prema Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Sl.list SFRJ" broj 24/87), ovaj objekat se klasifikuje kao regalno srednje skladište visine do 12m.

Skladišni deo objekta je namenjen za skladištenje gotovih proizvoda i obuhvata dva skladišta.

Glavni ulaz u objekat je na severnoj fasadi. Kota poda prizemlja je na $\pm 0.00/76.30$. Kota nivelete je za 10cm niža od kote gotovog poda.

Skladišni deo ima četiri pretovarne rampe, za svako skladište po dve. Pretovarne rampe su planirane na koti -1.20 u odnosu na kotu gotovog poda i projektovane su tako da sadrže elektro-hidraulične podizne rampe sa sekvencijalnim vratima dimenzije 270x300cm. Ispred vrata se postavljaju vazdušne zavese.

Skladište ima i određen broj industrijskih vrata za unos/iznos proizvoda. Ova industrijska vrata su smeštena na zapadnoj fasadi. Na skladištu su planirana i vrata za evakuaciju u skladu sa protivpožarnim propisima.

U skladištu broj 1 planirane su i sledeće prostorije na spratu: kancelarija sa čajnom kuhinjom, toaleti i stepenište koje vodi na sprat. Na spratu je prostorija garderobe sa sanitarnim čvorom i prostorija za zaposlene. Sprat je na koti +4.27, kao i administracija, pa je omogućen pristup iz skladišta u administrativni deo. U skladištu broj 1 predviđena su segemnetna vrata ka proizvodnji, vrata su dimenzije 300x400cm. Svetla visina skladišnog prostora je od 940cm do 980cm. Stepenište ka spratu mora imati vatroopornost od 60 minuta.

U skladištu broj 2, pored skladišnog prostora, planirana je prostorija za punjače viljuškara. Svetla visina skladišta je od 940cm do 980cm.

Skladište 1 i 2 se posmatraju kao grejani prostor jer zahtevana temperatura u skladišnom prostoru mora biti $20 \pm 5^{\circ}\text{C}$.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Glavna nosiva konstrukcija kao i kompletna krovna konstrukcija sastoji se od linijskih montažnih elemenata izrađenih od armiranog odnosno prednapregnutog betona.

TEMELJI:

Temeljna konstrukcija je projektovana od temelja samaca. Temelji samci su polumontažni. Donji deo temeljne stope se izvodi na gradilištu u oplati. Gornji deo – čašice stubova izrađuju se u pogonu, dopremaju na gradilište i pre betoniranja stope temelja precizno postavlja na

mesto. Kota fundiranja dna temelja samaca je na -1.50m, zaštitni sloj se postavlja na -1.95m. Oslanjanje stubova na temelje samce vrši se preko temljnih čašica.

STUBOVI:

AB stubovi su dimenzija d=50x50cm. Stubovi su postavljeni u četiri reda tako da zajedno sa krovnom konstrukcijom formiraju trobrodni objekat sa dva raspona od 18m i jednim rasponom od 15m.

KROVNA KONSTRUKCIJA:

Glavni krovni nosači projektovani su kao prefabrikovane grede, statičkog sistema proste grede, koje se na svojim krajevima slobodno oslanja na AB stub.

Sekundarni krovni nosači - rožnjače su projektovane kao prefabrikovane grede koje se oslanjaju na glavne nosače krova.

Etažna šuplja ploča, međuspratna konstrukcija u upravnom delu, projektovana je kao prednapregnuta ploča visine 20cm i modularne širine 120cm koja se na svojim krajevima slobodno oslanja na etažne grede.

KROVNI POKRIVAČ:

Krov je dvovodan sa nagibom krovnih ravni od 2%. Krov je sakriven iza atike. Krovni pokrivač je predviđen da bude slagani krov - TR lim, parna brana, kamena vuna debljine 24cm i krovna PVC membrana kao završni sloj krovnog pokrivača. Membrana se na preklopima pričvršćuje odgovarajućim podloškama i zavrtnjima udaljenim približno 50mm od spoljne ivice trake. Atika će imati svoju čelični potkonstrukciju. Sva opšivanja atike izvršiti bojenim pocinkovanim plastificiranim limom u tonu po izboru projektanta.

Minimalna vatrootpornost krovnog pokrivača je 45 minuta.

FASADA:

Fasadni zidovi predviđeni su od fasadnih sendvič panela sa ispunom od kamene vune debljine 15cm. Planirano je postavljanje fasadnih panela direktno na montažnu AB konstrukciju i/ili na čeličnu potkonstrukciju, prema potrebi i u skladu sa statičkom proračunom. Fasadni paneli postavljaju se vertikalno. Za fasadni sistem koristi se skriveno kačuci metod pričvršćivanja. Boja u dogovoru sa investitorom i projektantom.

U sastavu spoljnog zida u pogledu sistema ili pojedinačnih komponenata sistema moraju se primeniti građevinski proizvodi najmanje karakteristike reakcije na požar prema SRPS EN 13501-1 sve u skladu sa *Pravilnikom o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova* ("Službeni glasnik RS", br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019). Prema ovom pravilniku, dograđeni deo objekta spada u **kategorija V2**

Kategorizacija zgrade	A	B	V1	V2	G
Klasa reakcije na požar sistem (spoljni zid)	D-s2,d2	C-s2,d2	B-s1,d1	A2-s1,d1	A2-s1, d1
Klasa reakcije na požar komponenata					
Završni sloj/slojevi *	B-s2, d1	B-s2,d1	B-s2,d1	A2-s1,d1	A2-s1,d0
Toplotnoizolacioni sloj	E-d2	E-s2,d2	E-s2,d1	D-s2,d1	C-s2,d1

Fasadni paneli moraju imati minimalnu zahtevanu vatrootpornost na požar od 60 minuta, a u skladu sa SRPS EN 13501-1. Svi ugrađeni fasadni paneli u svemu moraju da zadovolje određene karakteristike što se dokazuje prilaganjem atestne dokumentacije.

POD:

Podna konstrukcija je armirano betonska ploča debljine 20cm. Pre izrade podne ploče potrebno je adekvatno pripremiti podlogu. Preko nasutog tla potrebno je izvesti sloj posteljice od drobljenog kamena 0-63mm u debljini od 30cm. Preko pripremljene podloge postavlja se

nabijen beton i hidroizolacija (gefitas folija). Nakon betoniranja i postignute čvrstoće potrebno je napraviti dilatacije u podu. Dilatacija u širini od 2,5mm seći dijamantnim rezalicama dubine do 1/3 poda.

U proizvodnji završna obrada poda je epoksi pod, u skladištu fero beton, dok je u delu administracije, na spratu završna obrada keramičke pločice. Pločice su I klase iz standardnog proizvodnog programa. Gde se zidovi ne oblažu keramičkim pločicama obavezno se izvodi sokla od keramike h=10cm. Sokla treba da bude u skladu sa primenjenim keramičkim/granitnim pločicama na podu.

Zidne, plafonske i podne obloge koje se postavljaju na evakuacionim putevima moraju biti karakteristike reakcije na požar najmanje klase Bs1d0 odnosno B_fs1, prema standardu SRPS EN 13501-1 Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene ("Sl. glasnik RS", br. 22/2019).

UNUTRAŠNJI ZIDOVI:

Unutrašnji pregradni zidovi su urađeni delom od gipsa a delom od panela postavljeni na odgovarajuću potkonstrukciju. Paneli debljine 15cm se postavljaju do plafona.

Unutrašnji pregradni zidovi u administraciji su lakomontažni gipskartonski zidovi na tipskoj čeličnoj jednostrukoj potkonstrukciji sa dvostrukim oblaganjem gipskartonskim pločama 12.5mm. Debljina pregradnih zidova je 15cm. U sanitarnim čvorovima predviđeni su zidovi od dvostrukog sloja vlagootpornih gipskartonskih ploča. Zajednički zidovi "mokrih" prostorija prema "suvim" prostorijama oblažu se sa jedne strane gipskartonskim pločama a sa druge, vlažne, strane vlagootpornim gipskartonom. Pregradni zidovi kao zvučnu izolaciju imaju postavljenu mineralnu vunu.

Svi zidovi se gletuju i boje poludisperzivnim bojama (2x). U sanitarnim prostorijama i kuhinji zidovi se oblažu keramičkim pločicama do plafona, a u čajnoj kuhinji do visine od 1,50m od gotovog poda.

Konstrukcija pregradnih zidova se podiže od poda do visine od 300cm u prizemlju a u administrativnom delu visina spušenog plafona je od 344cm do 372cm. Pregradni zidovi kao zvučnu izolaciju imaju postavljenu mineralnu vunu. Pregradni zidovi su bele boje.

Na granici požarnog sektora zidovi moraju imati odgovarajuću otpornost prema požaru minimum 120 minuta – EI120 karakteristike reakcije na požar najmanje klase A2s1d0 prema SRPS EN 13501-1. Za sve ove zidove predviđeni su paneli zahtevane vatrootpornosti. Ukoliko se paneli između skladišta i proizvodnje postavljaju na čeličnu potkonstrukciju, potkonstrukcija se mora premazati bojom zahtevane vatrootpornosti kao i zidovi.

Svi ugrađeni materijali koji se koriste u cilju zaštite objekata od požara moraju imati važeće isprave o usaglašenosti, pojedinačne sertifikate kojima se dokazuje kvalitet ugrađenog materijala i opreme (deklaracije proizvođača), kao i posebne sertifikate koje izdaju imenovana tela.

PLAFON:

Plafoni u prostorijama administrativnog dela je monolitan sa odgovarajućom potkonstrukcijom.

Između proizvodnje i skladišta na obe strane, po 160 cm od zida, ugrađuje se i deo krova od materijala minimalne vatrootpornosti 120 minuta. Pregradni zid je postavljen do krova, a krov je od negorivog materijala.

SPOLJAŠNJA BRAVARIJA:

Na postojeću AB konstrukciju postavlja se fasadna potkonstrukcija za ugradnju prozora i vrata.

Prozori:

Svi prozori na fasadi projektovani su od plastificiranih aluminijumskih profila sa termoprekidom.

U administrativnom delu gde nema prozora predviđeni su krovni prozori.

U skladištu na najvišem delu stepeništa koje se koristi za evakuaciju predviđena je svetlosna kupola "kupola za odimljavanje K" dimenzija 100x100cm prema standard SRPS EN 12101-2:2003. Aktiviranje u slučaju požara se vrši signalom sa centrale za automatsku detekciju i signalizaciju požara prema *Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene* ("Sl. glasnik RS" 22/2019).

Vrata:

Fasadna evakuaciona vrata su sa unutrašnje strane opremljena antipanic polugom, a sa spoljašnje strane kuglom za otvaranje sve prema standardu SRPS EN 1125 (Građevinski okovi - mehanizmi sa horizontalnom polugom na vratima izlaza u slučaju panike na evakuacionim putevima – Zahtevi i metode ispitivanja).

UNUTRAŠNJA BRAVARIJA:

Vrata:

Unutrašnja vrata su projektovana u skladu sa namenom prostora. Unutrašnja vrata su od plastificiranog aluminijumskog profila bez termoprekida. Krila vrata izvesti od panela obostrano obloženog plastificiranim Al limom. Vrata izvesti bez prekida termičkog mosta.

Kod kancelarija su predviđena vrata sa ispunom od stakla kao i staklene fiksne pregrade koje će omogućiti vizuelni kontakt osoblja sa radnim prostorijama.

Sva metalna vrata je potrebno opremiti trodelnim šarkama za vrata kao i metlicom smeštenom sa unutrašnje strane. Vrata ostave moraju sa donje strane imati ugrađenu gumu za dihtovanje. Sanitarne kabine su izrađene od plastificiranih aluminijumskih profila, ispune su od panela sa završnom obradom u tonu eloksaže. Vrata na kabinama toaleta su opremljena okovom sa oznakama „Zauzeto" i „Slobodno".

Natpise na vratima tehničkih postrojenja kao i vrata za evakuaciju, treba označiti u skladu sa postojećim zakonskim propisima. Ulazna vrata prema sporednim prostorijama zaposlenih se moraju opremiti elektronskom bravom za kontrolu pristupa, te moraju biti kodirana.

Na granici između požarnog sektora predvideti vatrootporna vrata odgovarajuće vatrootpornosti, sva vrata su snabdevena antipanic bravom koja je postavljena na krilo u pravcu evakuacije. Vatrootporna vrata (vrata na granici između požarnog sektora) moraju biti u skladu sa SRPS EN 13501-2 i moraju biti ispitana u skladu sa SRPS EN 1634-1/2/3 i SRPS EN 15269-2. Za sva ugrađena vatrootporna vrata mora se posedovati isprava o usaglašenosti, atest ili stručno mišljenje od nadležne institucije za otpornost prema požaru.

OGRADE:

Ograda na terasi je staklena. Visina ograde je 110cm mereno od gotovog poda. Staklo je obostrano kaljeno laminirano, mašinski obrađeno, ivice brušene i oborene.

Ograda na stepeništu u skladištu je od crne bravarije, sa metalnim rukohvatima. Sva bravarija je minimizirana, bojena zaštitnim i završnim premazima. Za sve pozicije bravarije izvođač je dužan da uradi radioničke crteže na koje projektant daje saglasnost.

LIMARSKI RADOVI:

Opšiv atike izvesti čeličnim plastificiranom limom u boji RAL 9002, sve vidljive opšive vrata i fasadnih panela izvesti čeličnim plastificiranim limom u boji fasade bravarije RAL 9005. Opšive koji ostaju nevidljivi izvesti od pocink. lima d=0.55 mm.

NADSTREŠNICA NA ULAZU U OBJEKAT

Na ulazima u podno skladištu planirane se nadstrešnica. Nadstrešnica je konzolna Konstrukcija nadstrešnice je čelična.

PORTIRNICA, P

Na parceli je predviđena izgradnja objekta za kontrolu ulaza, odnosno izlaza sa parcele. Objekat je planiran na ulazu u parcelu, u severoistočnom delu predmetne parcele. Objekat je montažni.

Objekat je kontejnerskog tipa, pravougaone osnove dimenzije 6x2,4m sa svetlom visinom od 2,3m. Neto površina portirnice je 12,97m². Kota gotovog poda je ±0.00/76.40. Visina objekta je 2,65m.

Unutrašnja organizacija prostora obuhvata kancelariju sa šalterskim prozorima namenjenu za kontrolu ulaza i izlaza, kao i sanitarni čvor.

Ispred objekta, duž njegove duže strane, planirana je nadstrešnica koja obezbeđuje zaštitu korisnika od atmosferskih uticaja. Objekat ima jedan ulaz koji se nalazi na zapadnoj fasadi.

Konstrukcija kontejnera je od pocinkovanih čeličnih profila, međusobno povezanih vijačanim vezama. Zidovi su od fasadnih PIR panela, dok je krov izveden od sendvič panela sa PUR ispunom i slojem kamene vune debljine 10cm, sa završnim slojem od trapezastog lima kao krovnog pokrivača.

Podna obloga u objektu predviđena je od keramičkih pločica.

Vrata i prozori su od PVC-a.

Objekat se postavlja na armiranobetonskou ploču debljine 20 cm.

PROJEKAT SAOBRAĆAJNICA**Postojeće stanje**

Unutar kompleksa nalazi se interna saobraćajnica sa parking prostorom koja opslužuje potrebe postojećeg objekta. Interna saobraćajnica je pod tucaničkim zastorom, kao i postojeći parking prostor.

Na severo-istočnom kraju kompleksa se nalazi postojeći saobraćajni priključak širine oko 6.5 metara, sa završnim zastorom od betona. Postojeći priključak je izgrađen preko kanala na k.p. 3365/1 KO Šimanovci i tim priključkom kompleks ostvaruje vezu sa javnom saobraćajnicom na k.p. 3537 KO Šimanovci. Predmetni priključak se u potpunosti zadržava. Na preostalom delu kompleksa je pretežno zelena površina.

Novoprojektovano stanje

Pored projektovanih novih objekata, na parceli su predviđene i nove saobraćajne, manipulativne, parking i pešačke površine koje omogućuju nesmetano odvijanje saobraćaja unutar celokupnog kompleksa, kao i uređene zelene površine.

S obzirom na stanje postojeće interne saobraćajnice sa parkingom od tucanika, projektnim rešenjem je predviđena rekonstrukcija i proširenje postojećih saobraćajnih površina sa izgradnjom novim saobraćajnih i manipulativnih površina, koje su međusobno povezane i omogućavaju kretanje i manipulaciju vatrogasnih vozila, velikih teretnih vozila – šlepera, kao i putničkih automobila. Svi radovi na izgradnji i rekonstrukciji saobraćajnica su definisani na k.p. 3859 KO Šimanovci, a zadržava se postojeći saobraćajni priključak u koji se novoprojektovano rešenje uklapa.

Novoprojektovane saobraćajnice su definisane kao dvosmerne širine 6.0 metara, sa završim slojem od asfalta. Na kraju novoprojektovane obodne saobraćajnice, je sa jugo-zapadne strane kompleksa projektovana T okretnica za vatrogasno vozilo, dok su u središnjem delu kompleksa definisani manipulativni prostori za okretanje šlepera, kao i za kretanje vatrogasnog vozila.

Uz dograđene objekte su definisane i dve zasebne manipulativne površine – dokovi na kojima će se vršiti utovar i istovar robe. Manipulativni platoi su definisani sa završnim zastorom od betona.

Prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“, br. 22/2015) Član 33. potreban broj parkinga mesta dobija se na sledeći način:

- proizvodni, magacinski i industrijski objekat - jedno PM na 200 m² korisnog prostora
- administrativna ustanova - jedno PM na 70 m² korisnog prostora;

Ukupna površina korisnog prostora postojećeg i dograđenog objekat je sledeća

- proizvodni, magacinski i industrijski objekat $3\,860\text{m}^2/200=20$
- administracija $800\text{m}^2/70=12$

Za putnička vozila je definana izgradnja **37 parking mesta**, dimenzija 5.0 x 2.5 metara, izuzev jednog parking mesta za osobe sa posebnim potrebama, dimenzija 5.0 x 3.7 metara. 24 parking mesta se nalaze na severnoj strani parcele, a 13 na južnoj strani. Parking površine su projektovane za završnim zastorom od prefabrikovanih betonskih raster elemenata pri čemu se 50% površine pod raster pločama uračunava u procenat zelenih površina. Oko portirnice je planirana staza širine 1 m.

Za potrebe funkcionisanja proizvodno poslovnog objekta i čitavog kompleksa, projektovane su pešačke komunikacije, kojima se pored funkcionalnosti, obezbeđuje i nesmetano kretanje i pristup objektima. Pešačke komunikacije projektovane su sa kolovoznom konstrukcijom čiji je završni sloj od prefabrikovanih behaton elemenata.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Na lokaciji su planirani sledeći priključci:

1. Priključak na javni vodovod (postojeći objekti na parceli su već priključeni na javnu vodovodnu mrežu). Idejnim rešenjem je definisan potreban kapacitet priključka koji podrazumeva sve objekte – postojeće i novoprojektovane.
2. Priključak na javnu kanalizacionu mrežu
3. Atmosferske vode sa krovne površine se preko olučnih vertikalna spuštaju do terena i ispuštaju u zelene površine i atmosferska voda sa saobraćajnica

Snabdevanje objekta vodom se obezbeđuje preko postojećeg priključka na javni vodovod.

Spoljna vodovodna mreža se radi od HDPE vodovodnih cevi koje se polažu na dubinu od 1.1m ispod površine terena.

Sa spoljne mreže se rade izvodi za snabdevanje unutrašnje mreže sanitarnog vodovoda. Unutrašnja mreža sanitarnog vodovoda je projektovana od polipropilen (PP-R) vodovodnih cevi koje se montiraju po plafonu odnosno na zidovima prostorija.

Priprema tople vode za sanitarne uređaje je lokalno preko električnih bojlera potrebne zapremine, postavljenih neposredno kod potrošača tople vode.

Hidrantska mreža

Hidrantsku protivpožarnu mrežu izvesti kao zaseban sistem u svemu prema propisima za ovu vrstu objekta.

Instalacije PP hidrantske mreže urađeno je tako da se napajanje obezbeđuje lokalno preko ukopanog rezervoara od 144m³ koji obezbeđuje potrebnu količinu vode za gašenje požara od 20 lit/sec u toku dva sata gašenja. Obezbeđenje ukupne potrebne količine vode za gašenje požara do 30 l/s je dopunom iz gradske vodovodne mreže.

Rezervoar za smeštaj vode za gašenje požara, vodom se snabdeva preko priključka na gradsku vodovodnu mrežu.

Za gašenje požara u objektu predviđena je unutrašnja hidrantska mreža koja se vodom napaja iz spoljašnje hidrantske mreže.

Međusobno rastojanje hidranata je takvo da se celokupan prostor koji se štiti pokriva mlazom vode, pri čemu se vodilo računa o tome da dužina creva iznosi 15 m odnosno 20m, a dužina kompaktnog mlaza 5 m, u svemu prema standardu SRPS EN 671-2.

Spoljašnja hidrantska mreža je od PEHD cevi za NP 10 bara, a unutrašnja od čeličnopocinkovanih vodovodni cevi.

Kanalizacija

Otpadne vode koje nastaju u okviru kompleksa su sanitarno-fekalne vode i atmosferske čiste vode i atmosferske zauljene vode.

Sanitarno-fekalne otpadne vode

Sve otpadne sanitarno-fekalne vode iz objekta i pomoćnih objekata skupljaju se u kanalizacione šahtove i priključuju na postojeći kanalizacioni odvod u okviru kompleksa. Celokupan razvod unutrašnje kanalizacije (vertikale i horizontalni razvodi) predviđeni su od PVC kanalizacionih cevi.

Atmosferske čiste vode

Atmosferske vode sa krovne površine se preko olučnih vertikalna spuštaju do terena i ispuštaju u zelene površine.

One vode sa krova koje se ispuštaju po saobraćajnici se prihvataju preko slivnika i odvode do separatora i recipijena u svemu po opisu za zauljen atmosferske vode. Predviđeni je retenzioni bazen koji se lociran na ulazu u kompleks.

Atmosferske zauljene otpadne vode

Atmosferske otpadne vode koje nastaju u okviru kompleksa se posebno kanališu i preko kanaleta, rešetki, slivnika i šahtova se skupljaju i sprovode do separatora naftnih derivata, u svemu prema uslovima nadležne komunalne službe. Posle tretmana na separatoru naftnih derivata ove prečišćene vode se ispuštaju u recipijent.

Pre i posle separatora predviđeni su šahtovi koji služe za proveru kvaliteta vode pre i posle tretmana.

Sanitarni uređaji

Sanitarni čvorovi se opremaju sanitarnim uređajima I klase (standardnih oblika i dimenzija), armaturom i sanitarnom galanterijom.

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

Napajanje dograđenog dela objekta električnom energijom predviđeno je sa nove predviđene trafostanice. Kako je utvrđeno da je za potrebe dograđenog objekta potrebno izvršiti povećanje maksimalno odobrene jednovremene snage, sa postojećih 2 x 75kW, na 450kW predlaže izgradnja trafostanice koja će služiti za potrebe samo predmetnog kompleksa, sa merenjem na srednjem naponu.

Potrebno je predvideti dodatni protivpožarni priključak za sisteme koji rade u režimu požara.

Detaljan način priključenja i mere zaštite biće određeni uslovima za projektovanje i priključenje lokalne distribucije.

Razvodne ormane, RO unutar objekta izvesti za ugradnju na zid, odgovarajućih dimenzija tako da se opremanje ormara izvede prema jednopolnim šemama.

Kompletna električna instalacija dograđenog dela objekta izvešće se polaganjem provodnika tipa N2XH-J, koji prilikom požara ne ispušta otrovne gasove, odgovarajućeg preseka, postavljenim delom u zatvorene PNK regale, delom na zid ispod maltera, delom u ispunu zida od panela, sa razvodnim, priključnim i rastavnim materijalom u OG izvedbi za vlažne prostorije u magacinima i proizvodnom delu prizemlja, a u kancelarijskom delu sprata postavljenim delom u zatvorene PNK regale montirane po konstrukciji nosača krova na spratu, delom u ispunu zida od panela, sa razvodnim, priključnim i rastavnim materijalom u standardnoj izvedbi za suve prostorije, osim u mokrim čvorovima gde se ugrađuje OG materijal za vlažne prostorije IP55. Utičnice i prekidači postavljaju se na zid na visini 1,5 m od poda u magacinu i proizvodnom delu prizemlja, a u kancelarijskom delu na 0,5 m od poda a prekidači na 1,5 m od poda.

Sigurnosna i nužna rasveta se postavljaju neposredno iznad izlaznih vrata, u magacinima i proizvodnom delu prizemlja, a izvode se u IP40 zaštiti, a u kancelarijskom delu sprata u standardnoj izvedbi za suve prostorije. Sve su opremljene uređajem za autonoman rad od 3 sata.

Za potrebe napajanja uređaja za povišenje pritiska u hidrantskoj mreži biće projektom predviđeno postavljanje rezervnog napajanja putem dizel električnog agregata.

Na predmetnom objektu u budućnosti se planira uvođenje alternativnih izvora za potrebe racionalizacije potrošnje.

MAŠINSKE INSTALACIJE

Grejanje - hlađenje

Toplotna podstanica

Za grejanje novog poslovno-administrativnog dela objekta biće korišćena postojeća toplotna pumpa voda-voda, a za grejanje novog skladišnog dela objekta biće korišćena postojeća toplotna pumpa voda-voda, a kao dodatni izvori toplote predviđene su dodatne toplotne pumpe vazduh-voda/VRF (u kaskadi) sa mogućnošću zajedničkog rada kompletnog sistema.

U okviru toplotne podstanice predviđeni su, po potrebi, novi: hidro box, akumulator tople vode (bafer), hidraulična skretnica, sabirnik-razdelnik, instalacija za primarne i sekundarne (grejne/rashladne) hidraulične krugove, sigurnosni set, ekspanziona posuda i sva potrebna merna, regulaciona, zaporna i zaštitna armatura koja sistemu grejanja/hlađenja obezbeđuje trajan i nesmetan rad.

Svaka grana ima svoju cirkulacionu pumpu. Sve cirkulacione pumpe se nalaze u toplotnoj podstanici.

Podno grejanje - skladišni deo objekta

Za instalaciju grejanja u novom skladišnom delu objektu predviđeno je industrijsko podno grejanje izvedeno sa specijalnim PE-X cevima sa O₂ barijerom za direktnu montažu u betonsku kontra ploču.

Razvod tople vode od toplotne podstanice do kolektora (razdelnik-sabirnik) biće izveden polipropilenskim cevima PPR-Aqu, u prefabrikovanoj cevastoj izolaciji „plamaflex” ISO.

Ventilator konvektori („fan coil”) - poslovno-administrativni deo objekta

Za grejanje/hlađenje u novom administrativnom delu objektu je predviđena montaža unutrašnjih („fan coil”) kasetnih (sa 4 izduva ili 2 izduva), podnih jedinica i zidnih jedinica. Sve unutrašnje jedinice biće odabrane prema termičkim potrebama i enterijeru prostorija.

Cevni razvod (kroz zidove i spušten plafon) od toplotne podstanice do unutrašnjih jedinica biće izveden polipropilenskim cevima PPR-Aqu, u prefabrikovanoj cevastoj izolaciji „plamaflex” ISO.

Odvod kondenzata iz unutrašnjih jedinica je izvedeno PVC-Nibco cevodom u kombinaciji sa fleksibilnim crevima kroz spušten plafon ili zid (vertikale) uz predviđenu zidnu ugradnju kondenz sifona.

Ventilacija

Poslovno-administrativni deo objekta

Kao ventilacioni sistem za administrativni deo objekta je predviđen centralni sistem - kanalski razvodom sa rešetkama/difuzorima, rekuperatorom i dodatnom kanalskom jedinicom kao i pratećim elektro grejačima.

Skладиšni deo objekta

Kao ventilacioni sistem za skladišni deo objekta je predviđen decentralizovani sistem – sa posebnim „roof top” jedinicama u krovu objekta sa integrisanim difuzorom i mogućnošću rekuperacije vazduha iz prostora skladišta, ubacivanja svežeg spoljašnjeg vazduha i izbacivanja zagađenog vazduha.

SPOLJNO UREĐENJE

Projekat spoljnog uređenja obuhvata radove na uređenju zelenih površina na parceli, radove u izradi trotoara oko objekata i radove na postavljanju urbanog mobilijara. Slobodne površine na parceli se uređuju zelenim površinama, zasadom biljaka. Zelenilo u okviru parkinga za automobile organizovano je tako da zadovolji normative. Površina zelenih površina je 2861m² i sa ukupnom površinom raster behaton ploča čini 30% ukupne površine parcele. Grafičkim priložima je definisan položaj parkinga, namena površina i materijalizacija površina.

Na ulazu/izlazu za kolski saobraćaj nalazi se kapija oko celog kompleksa je postavljena panelna ograda.

U severo istočnom delu parcele, na ulazu planirano je postavljanje jarbola sa zastavama.

ETAPNOST I FAZNOST GRAĐENJA

Objekti se grade u jednoj fazi u standardnim etapama.

ODGOVORNI PROJEKTANT:	Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh. Broj licence: 300 F183 07	<i>Potpis:</i> 
BROJ DELA PROJEKTA:	IDR 04-1/2026	
MESTO I DATUM:	Rumenka, mart 2026. godine	

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1. TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA
**PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1
(POSTOJEĆI OBJEKAT)**
OBJEKAT BROJ 1 upisan u katastru

	UKUPNO NETO_objekat	1 932,00 m²
	UKUPNO BRUTO_prizemlje	1 258,00 m²
	UKUPNO BRUTO_objekat	2 152,00 m²

**PROIZVODNO SKLADIŠNI OBJEKAT, VP, P+1
Dograđeni deo**

PRIZEMLJE			
r.b.	Namena prostora	Obrada poda	Površina (m2)
1	PROIZVODNJA	epoksi pod	698,70
2	TEHNIČKA PROSTORIJA	fero beton	29,75
3	SKLADIŠTE 1	fero beton	867,51
4	KANCELARIJA	ker.pločice	26,00
5	TOALET	ker.pločice	3,69
3	TOALET	ker.pločice	3,69
4	SKLADIŠTE 2	fero beton	770,48
5	PROSTORIJA ZA PUNJAČE VILJUŠKARA	fero beton	12,62
	UKUPNO NETO prizemlje		2 412,44
	UKUPNO NETO_prizemlje		2 412,44
	UKUPNO BRUTO_prizemlje		2 486,22

1.SPRAAT			
r.b.	Namena prostora	Obrada poda	Površina (m2)
1	HODNIK	ker.pločice	61,28
2	SALA ZA SASTANKE	ker.pločice	33,82
3	OSTAVA	ker.pločice	5,26
4	MUŠKI TOALET	ker.pločice	9,35
5	ŽENSKI TOALET	ker.pločice	11,65
6	KANCELARIJA 1	ker.pločice	16,27
7	KANCELARIJA 2	ker.pločice	16,19
8	KANCELARIJA 3	ker.pločice	16,19
9	KANCELARIJA 4	ker.pločice	16,3
10	KANCELARIJA 5	ker.pločice	18,50
11	KANCELARIJA 6	ker.pločice	23,60
12	KANCELARIJA 7	ker.pločice	15,95
13	KANCELARIJA 8	ker.pločice	15,26
14	TERASA	ker.pločice	15,24
15	HODNIK	ker.pločice	4,53
16	GARDEROBA	ker.pločice	4,85
17	TOALET	ker.pločice	4,15
18	PROSTORIJA ZA ZAPOSLENE	ker.pločice	16,83
19	STEPENIŠTE	ker.pločice	8,89
	UKUPNO NETO 1.sprat		314,11
	UKUPNO NETO_1.sprat		314,11
	UKUPNO BRUTO_1.sprat		354,64

**PROIZVODNO SKLADIŠNI OBJEKAT, VP, P+1
(dogradnja)**

UKUPNO NETO_objekat	2 726,55 m²
UKUPNO BRUTO_objekat	2 840,86 m²

**POMOĆNI OBJEKAT - portirnica, P
(montažni objekat)**

r.b.	Namena prostora	Obrada poda	Površina (m2)
1	KANCELARIJA	ker.pločice	11,34
2	TOALET	ker.pločice	1,64
	UKUPNO NETO POVUČEN SPRAT		12,98
	UKUPNO NETO_portirnica		12,98
	UKUPNO BRUTO_portirnica		14,40

UKUPNO:

PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNO OBJEKAT, VP, P+1

UKUPNO NETO	4 658,55 m²
UKUPNO BRUTO	4 992,86 m²

**POMOĆNI OBJEKAT-portirnica, P
(montažni objekat)**

UKUPNO NETO	12,98 m²
UKUPNO BRUTO	14,40 m²

Postojeći objekat – objekat broj 1:

Ukupna BRGP objekta:	2 152,00 m ²
Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta:	2 152,00 m ²
Ukupno NETO površina objekta:	1 932,00 m ²

Ukupno postojeći objekat + dograđeni deo:

Ukupna BRGP objekta:	4 992,86 m ²
Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta:	4 992,86 m ²
Ukupno NETO površina objekta:	4 658,55 m ²

ODGOVORNI PROJEKTANT:	Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh. Broj licence: 300 F183 07	Potpis: 
BROJ DELA PROJEKTA:	IDR 04-1/2026	
MESTO I DATUM:	Rumenka, mart 2026. godine	

1.6.2. PROCENJENA VREDNOST PROJEKTOVANIH RADOVA

Procenjena vrednost projektovanih radova iznosi 283 200 000,00 dinara.

ODGOVORNI PROJEKTANT:	Dejana Radišić Pešić, dipl.inž.arh. Broj licence: 300 F183 07	Potpis: 
BROJ DELA PROJEKTA:	IDR 04-1/2026	
MESTO I DATUM:	Rumenka, mart 2026. godine	

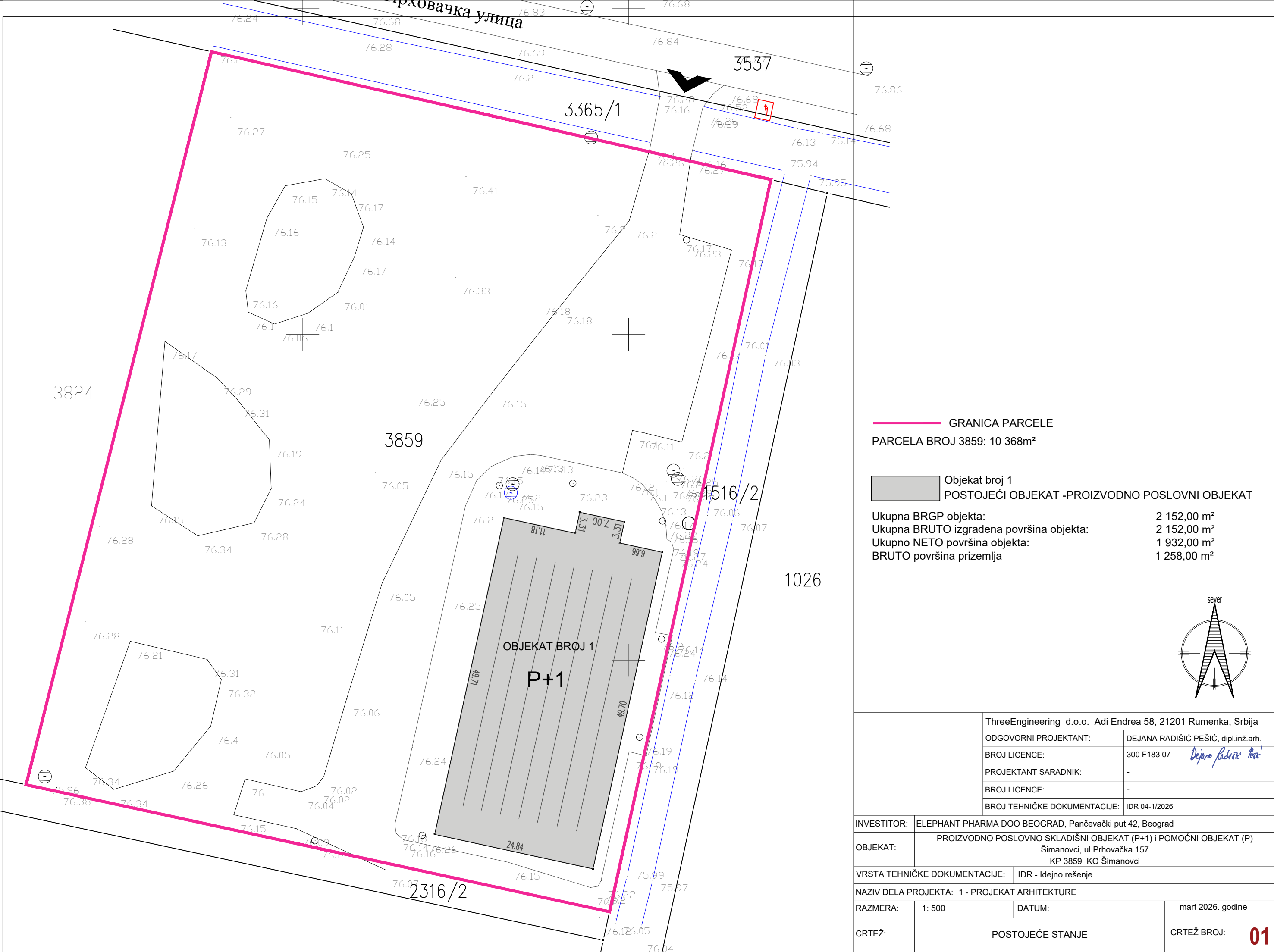
1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

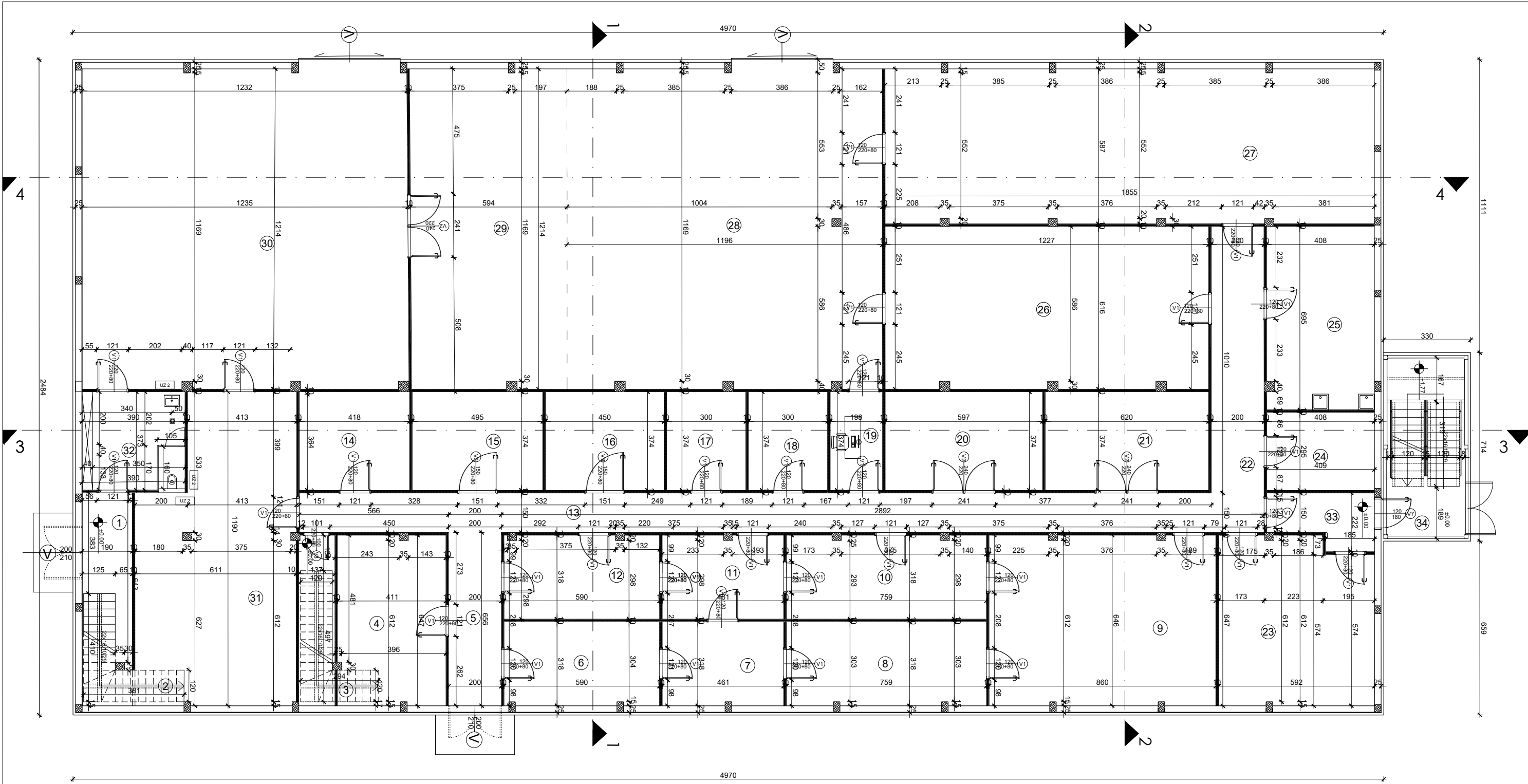
1.7.1. SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE**Postojeće stanje**

- | | |
|--|--------|
| 1. Situacija postojeće stanje | 1: 500 |
| 2. Osnova prizemlja - postojeće stanje | |
| 3. Osnova sprata -p ostojeće stanje | |
| 4. Presek 1-1, Presek 2-2 - postojeće stanje | |
| 5. Presek 3-3, Presek 4-4 - postojeće stanje | |
| 6. Osnova krovnih ravni - postojeće stanje | |
| 7. Fasade - postojeće stanje | |
| 8. Osnova prizemlja, osnova sprata – ruši se/zida se | |

Novoprojektovano stanje

- | | |
|--------------------------------|--------|
| 9. Situacija | 1: 500 |
| 10. Osnova prizemlja | 1: 100 |
| 11. Osnova sprata | 1: 100 |
| 12. Osnova krovne konstrukcije | 1: 100 |
| 13. Osnova krovnih ravni | 1: 100 |
| 14. Preske 1-1 | 1: 100 |
| 15. Severna fasada | 1: 100 |
| 16. Zapadna fasada | 1: 100 |
| 17. Južna fasada | 1: 100 |
| 18. Portirnica | 1: 100 |





PRIZEMLJE					
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		O(M²)	P(M²)
		POD	ZID		
1	HODNIK	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	17.26	9.78
2	STEPENIŠTE		PUNA DISPERZIJA	15.82	8.05
3	STEPENIŠTE		PUNA DISPERZIJA	15.82	8.06
4	MAGACIN HOMOGENIZOVANIH SIROVINA	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	22.15	26.42
5	HODNIK	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	17.13	13.13
6	TABLETIRANJE	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	18.81	18.78
7	STRIP PAKOVANJE	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	15.88	14.62
8	PAKOVANJE GOTOVOG PROIZVODA	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	22.14	24.07

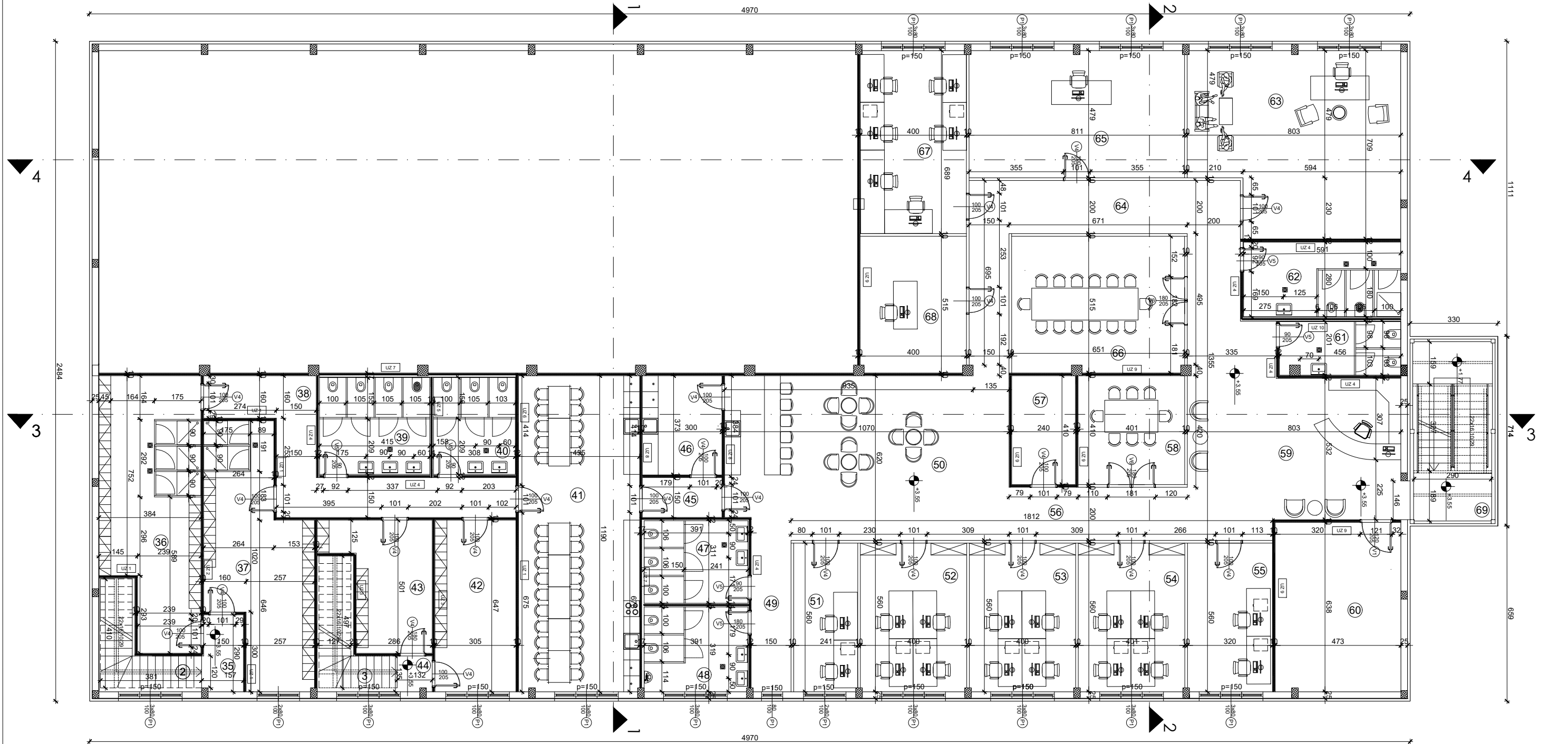
PRIZEMLJE					
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		O(M²)	P(M²)
		POD	ZID		
9	MAGACIN POLUPROIZVODA	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	31.52	55.38
10	PAKOVANJE GOTOVOG PROIZVODA	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	22.34	24.00
11	BLISTIRANJE	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	15.98	14.59
12	RUČNO KAPSULIRANJE	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	18.96	18.64
13	HODNIK	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	72.05	51.78
14	HOMOGENIZOVANJE	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	15.84	15.62
15	HOMOGENIZOVANJE	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	17.37	18.49
16	PAKERICA 1	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	16.47	16.81
17	PAKERICA 2	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	13.47	11.21
18	PAKOVANJE PRAHOVA	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	13.46	11.19

PRIZEMLJE					
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		O(M²)	P(M²)
		POD	ZID		
19	KANCELARIJA ŠEFA PROIZVODA I ETIKETIRANJE	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA	11.44	7.41
20	KARTONIRANJE VAKUMIRANJE	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	19.40	22.29
21	AUTOMATSKO KAPSULIRANJE	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	19.87	23.15
22	HODNIK	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	30.21	23.23
23	TEHNIČKA SOBA	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	25.46	36.72
24	LABORATORIJA	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	14.07	12.04
25	MAGACIN ALATA I PRANJE ALATA	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	22.68	28.29
26	PUNJENJE BOČICA, ETIKETIRANJE, VAKUMIRANJE, KARTONIRANJE	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	38.66	75.26
27	AUTOMATSKO BLISTIRANJE, KARTONIRANJE, VAKUMIRANJE	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	51.64	108.51

PRIZEMLJE					
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		O(M²)	P(M²)
		POD	ZID		
28	MAGACIN GOTOVOG PROIZVODA I KONTRA UZORAKA	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	51.60	145.97
29	MAGACIN SIROVINA, KAPSULA I CARINSKI MAGACIN	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	37.05	71.87
30	ULAZNI MAGACIN, MAGACIN PAKOVNOG MATERIJALA	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	51.48	150.89
31	DEPALETIZIRANJE	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	36.74	64.93
32	KANCELARIJA ZA MAGACIONERA SA TOALETOM	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	15.26	14.49
33	HODNIK	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	12.62	7.46
34	STEPENIŠTE			19.51	20.03
Σ NETO POVRŠINA				1173.16	
BRUTO POVRŠINA				1258.11	

UNUTRAŠNJI ZIDOWI	
UZ 1 - d=100mm	25mm
GK ploče 2x12.5	50mm
Termoizolacija- profil CW 50.	25mm
GK ploče 2x12.5	25mm
UZ 2 - d=100mm	25mm
GK vlogotopne ploče 2x12.5	50mm
Termoizolacija- profil CW 50.	50mm
GK ploče 2x12.5	25mm

Objekat ima upotrebnu dozvolu broj: ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine		
U slučaju izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta.		
Projekt izvedenog objekat izradio projektant:		
SMB Pro-ing, Ruma, ul. Alekse Šantića bb, Ruma Odgovorni projektant: Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. 300 K495 11		
POSTOJEĆE STANJE, objekat broj 1		
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd	
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Šimanovci, Phovačka 157, KP 3859 KO Šimanovci	
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
RAZMERA:	DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 OSNOVA PRIZEMLJA	
CRTEŽ BROJ:	2	



SPRAT					
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		O(M²)	P(M²)
		POD	ZID		
35	HODNIK	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	8.95	4.41
36	ŽENSKA GARDEROBA SA TUŠEVIMA	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	28.59	35.89
37	MUŠKA GARDEROBA SA TUŠEVIMA	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	28.74	32.02
38	HODNIK	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	34.17	23.65
39	ŽENSKI TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	15.60	15.13
40	MUŠKI TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	13.45	11.23
41	KANTINA	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	33.21	54.17
42	ŽENSKA GARDEROBA	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	19.03	19.71
43	MUŠKA GARDEROBA	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	18.70	16.18
44	HODNIK	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	5.64	1.74

SPRAT					
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		O(M²)	P(M²)
		POD	ZID		
45	GARDEROBA	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	9.00	4.50
46	KUHINJA	KER. PLOČICE	PUNA DISPERZIJA	13.47	11.20
47	ŽENSKI TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	14.04	12.16
48	MUŠKI TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	14.21	12.48
49	HODNIK	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA	14.40	8.54
50	PROSTOR ZA ODMOR	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA	33.81	65.50
51	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	16.02	13.48
52	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	19.20	22.38
53	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	19.20	22.38
54	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	19.20	22.38
55	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	17.60	17.90

SPRAT					
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		O(M²)	P(M²)
		POD	ZID		
56	HODNIK	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA STAKLENI PANEL	17.42	13.43
57	OSTAVA	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA	13.00	9.84
58	SALA ZA SASTANKE	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA STAKLENI PANEL	16.22	16.44
59	ULAZNI HOL	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA	32.88	52.41
60	TEHNIČKA SOBA	EPOKSIDNI POD	PUNA DISPERZIJA	22.52	30.15
61	TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	13.16	9.20
62	TOALET	KER. PLOČICE	KER. PLOČICE	17.44	16.59
63	KANCELARIJA DIREKTORA	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA STAKLENI PANEL	23.53	31.07
64	HODNIK	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA STAKLENI PANEL	41.71	34.98
65	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	25.88	38.82
66	SALA ZA SASTANKE	LAMINAT	PUNA DISPERZIJA STAKLENI PANEL	23.92	33.36

SPRAT				
BR.	NAMENA PROSTORIJE	ZAVRŠNA OBRADA		P(M²)
		POD	ZID	
67	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	21.78
68	KANCELARIJA	LAMINAT	STAKLENI PANEL	18.30
69	STEPENIŠTE			9.66
Σ NETO POVRŠINA				766.92
BRUTO POVRŠINA				893.86
UNUTRAŠNJI ZIDOWI				
UZ 1 d=100mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm Termoizolacija- profil CW 50.....50mm GK ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 2 d=100mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm Termoizolacija- profil CW 50.....50mm GK ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 3 d=100mm GK ploče 2x12.5.....25mm Termoizolacija- profil CW 50.....50mm GK ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 4 d=120mm Keramičke pločice.....20mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm Profil CW 50 / Termoizolacija.....100mm GK ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 5 d=140mm Keramičke pločice.....20mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm Profil CW 50 / Termoizolacija.....50mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm Keramičke pločice.....20mm				
UZ 6 d=120mm Keramičke pločice.....20mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm Profil CW 50 / Termoizolacija.....50mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 7 d=170mm Keramičke pločice.....20mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm Profil CW 50 / Termoizolacija.....100mm GK ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 8 d=100mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm Profil CW 50 / Termoizolacija.....50mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 9 d=100mm GK ploče 2x12.5.....25mm Profil CW 50 / Termoizolacija.....50mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm				
UZ 10 d=190mm Keramičke pločice.....20mm GK vlagootporne ploče 2x12.5.....25mm Profil CW 50 / Termoizolacija.....100mm GK ploče 2x12.5.....25mm				

Objekat ima potrebnu dozvolu broj:
ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine

U slučaju izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta.

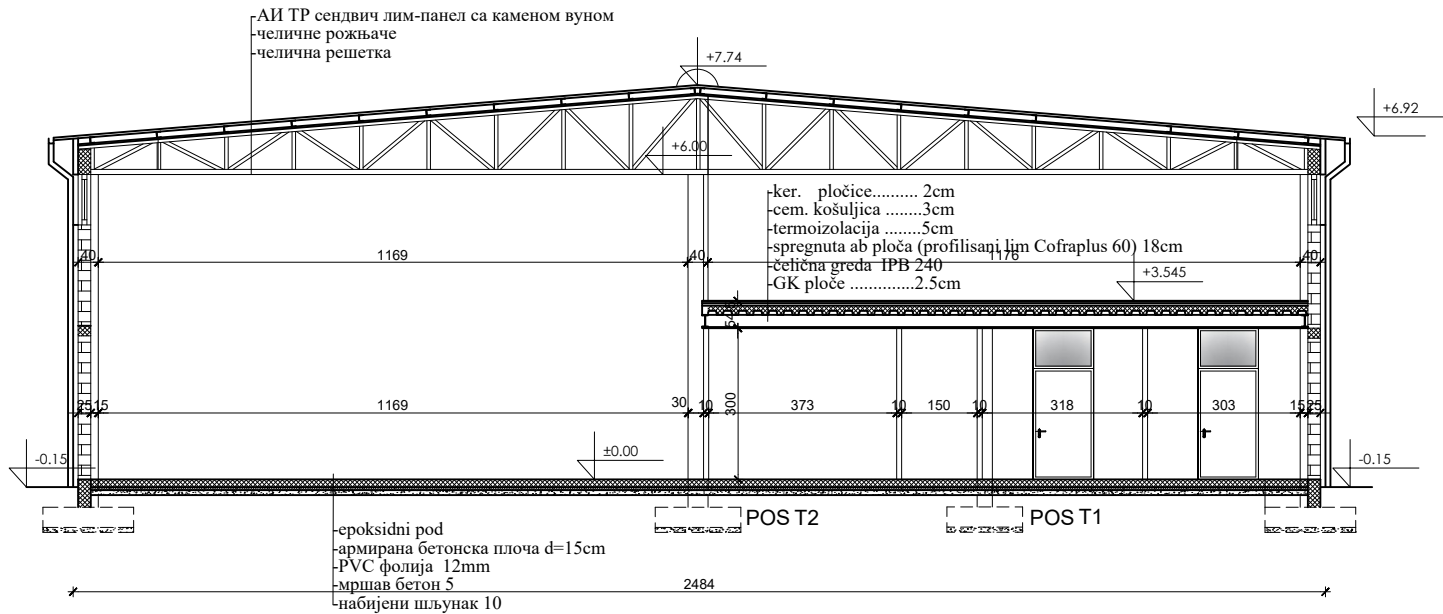
Projekt izvedenog objekat izradio projektant:

SMB Pro-ing, Ruma,
ul. Alekse Šantića bb, Ruma
Odgovorni projektant: Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. 300 K495 11

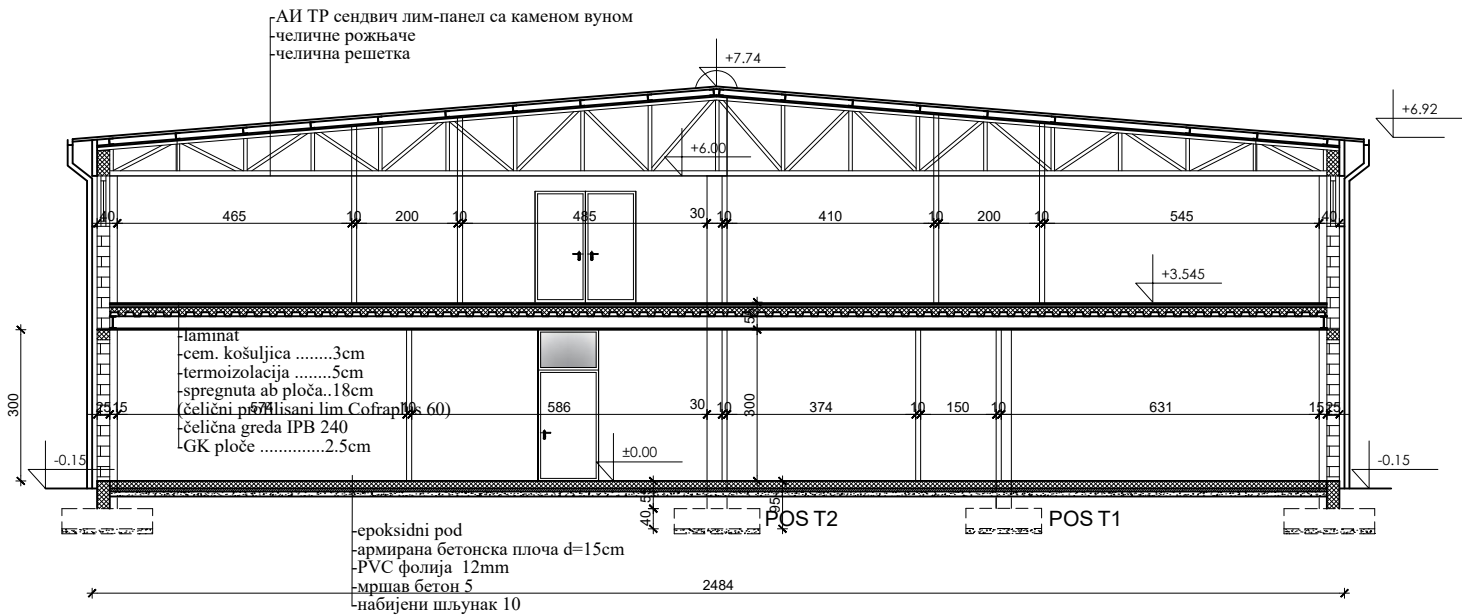
POSTOJEĆE STANJE, objekat broj 1

INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Šimanovci, Phovačka 157, KP 3859 KO Šimanovci		
NAMENI DELA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
RAZMERA:	DATUM:	mart 2026. godine	
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 OSNOVA SPRATA		CRTEŽ BROJ: 3

PRESEK 1-1 R=1:150



PRESEK 2-2 R=1:150



Objekat ima upotrebnu dozvolu broj:
ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine

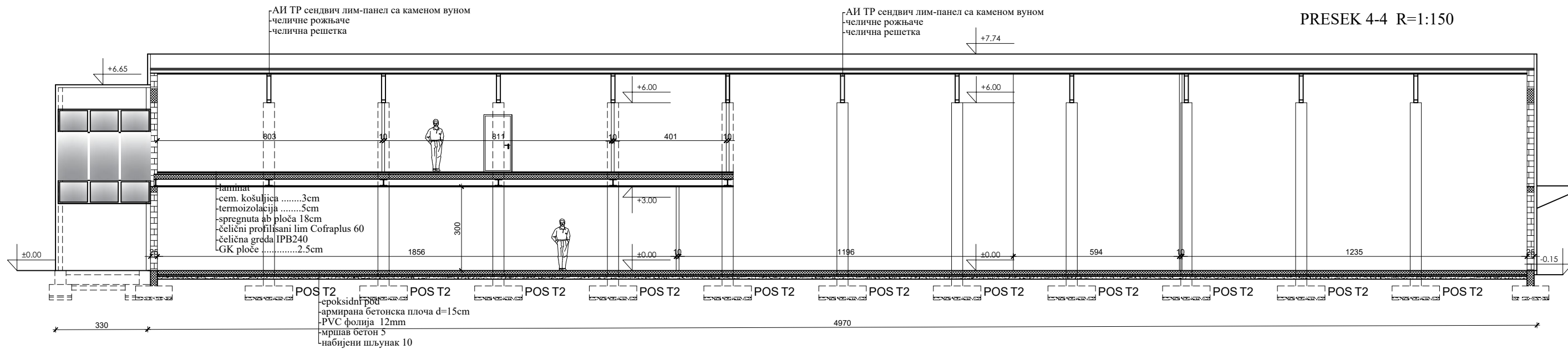
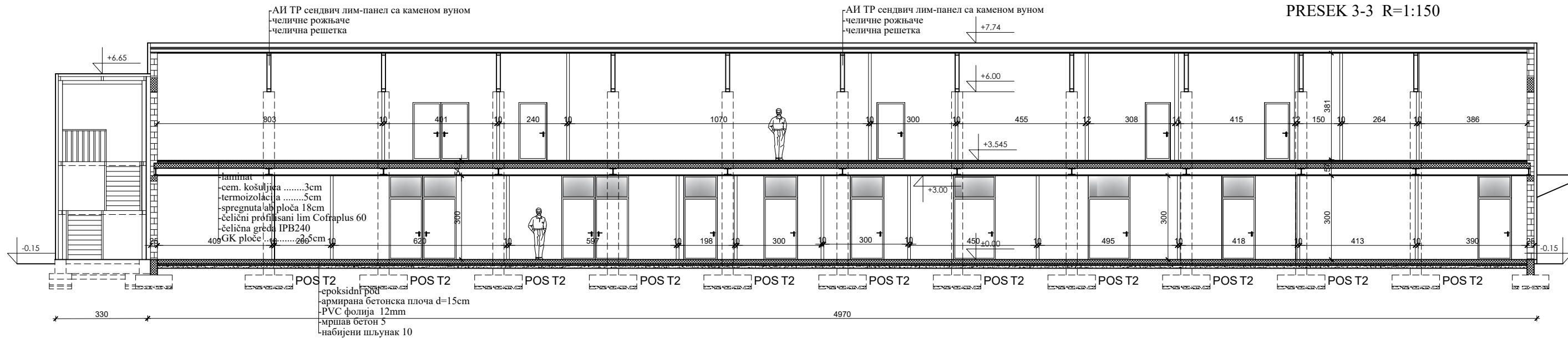
U slučaju izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta.

Projekat izvedenog objekat izradio projektant:

SMB Pro-ing, Ruma,
ul. Alekse Šantića bb, Ruma
Odgovorni projektant: Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. 300 K495 11

POSTOJEĆE STANJE, objekat broj 1

INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Šimanovci, Phovačka 157, KP 3859 KO Šimanovci		
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
RAZMERA:	DATUM:	mart 2026. godine	
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 PRESEK 1-1, 2-2		CRTEŽ BROJ: 4



Objekat ima upotrebnu dozvolu broj:
ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine

U slučaju izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta.

Projekat izvedenog objekat izradio projektant:

SMB Pro-ing, Ruma,
ul. Alekse Šantića bb, Ruma
Odgovorni projektant: Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. 300 K495 11

POSTOJEĆE STANJE, objekat broj 1

INVESTITOR: ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd

OBJEKAT: PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Šimanovci, Phovačka 157, KP 3859 KO Šimanovci

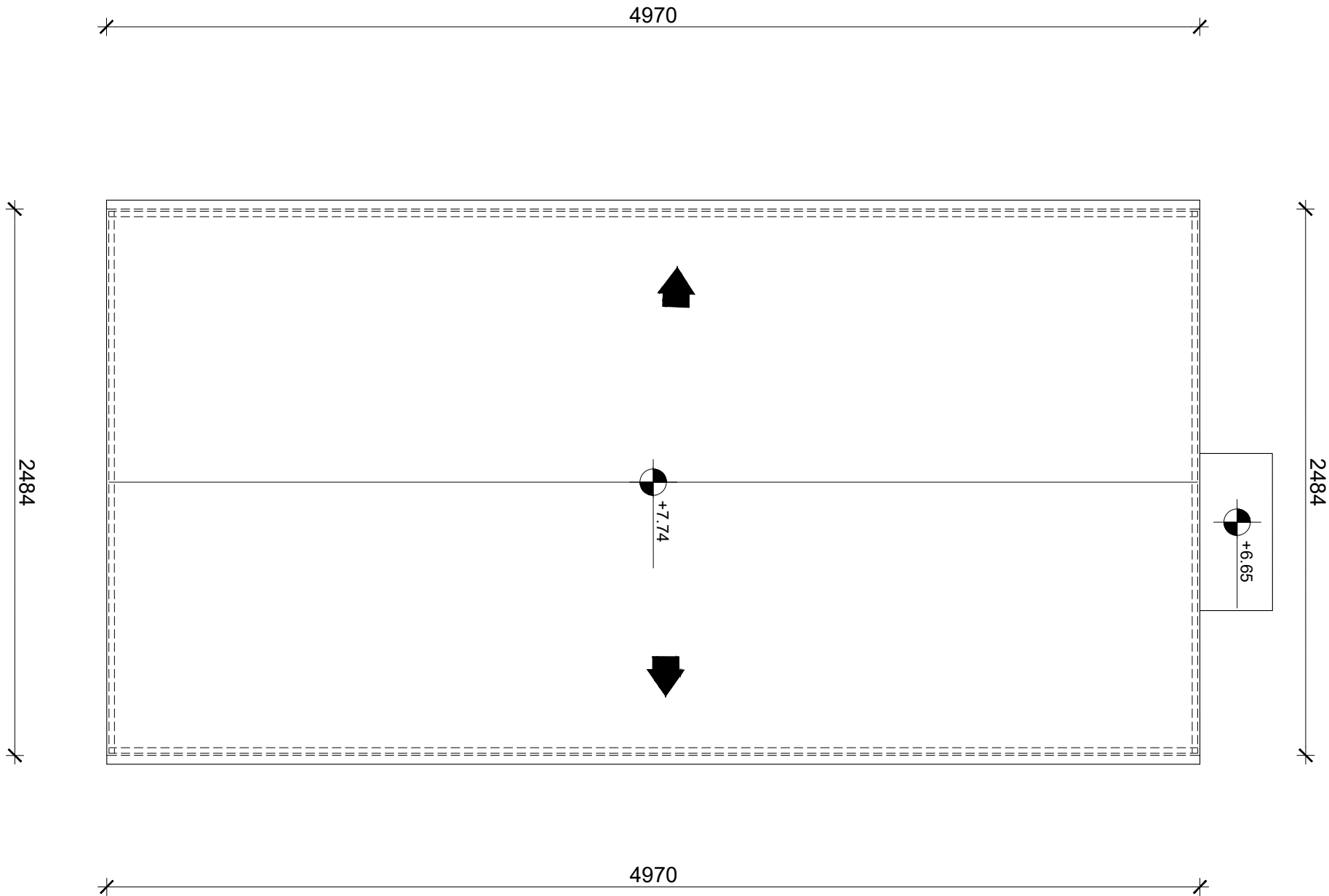
NAZIV DELA PROJEKTA: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

RAZMERA: DATUM: mart 2026. godine

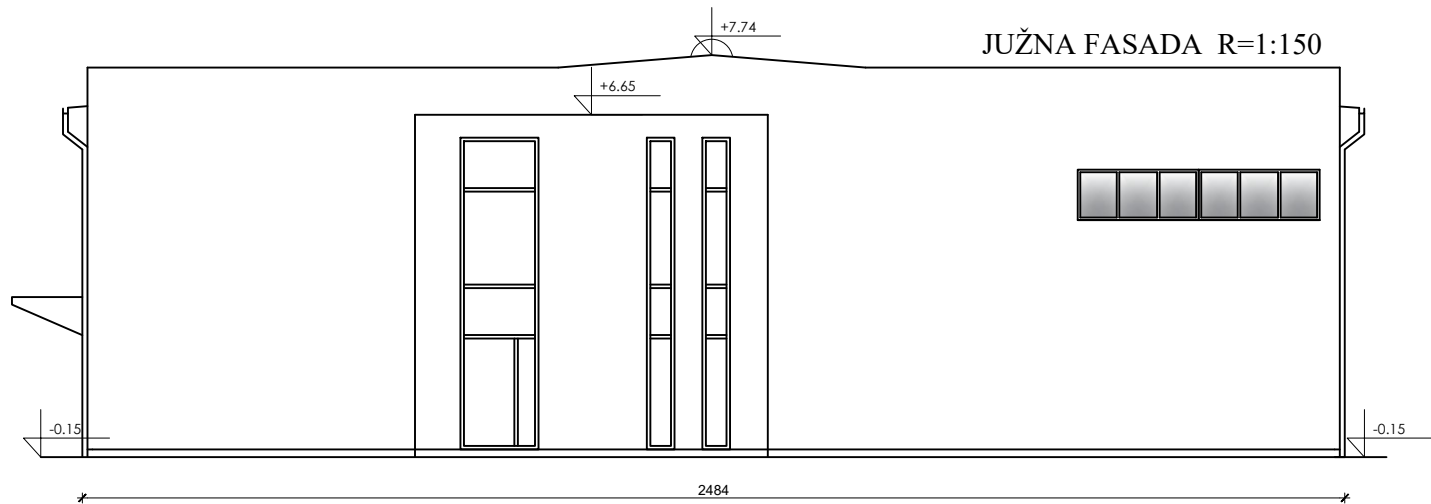
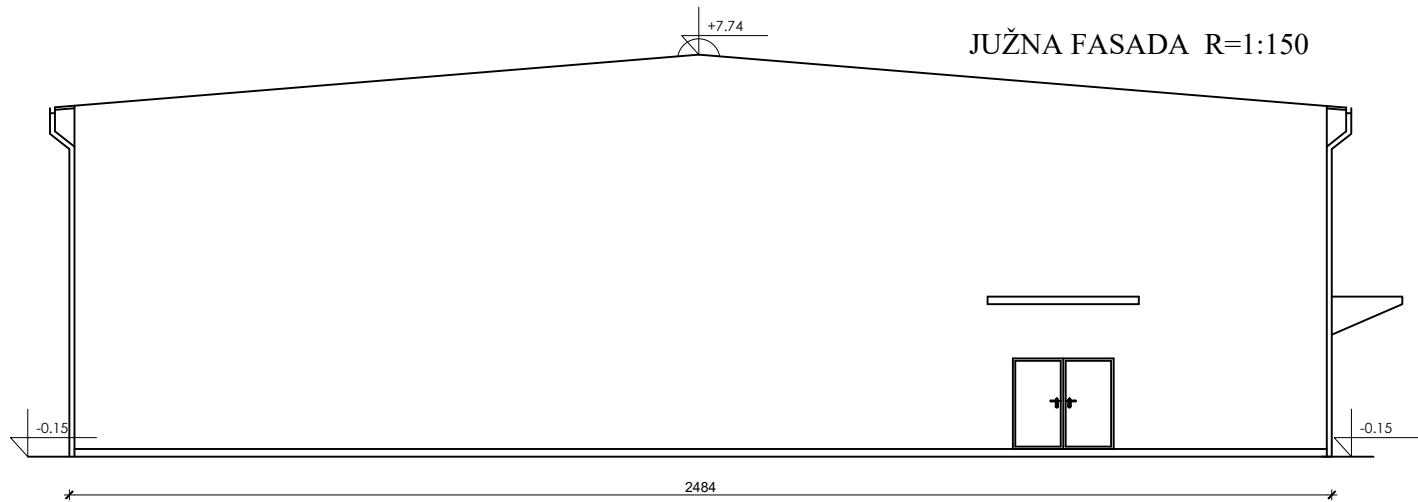
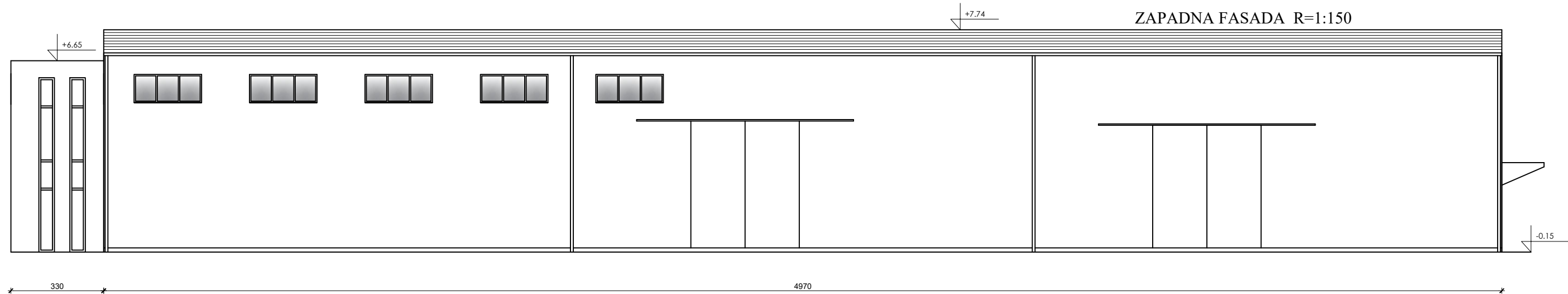
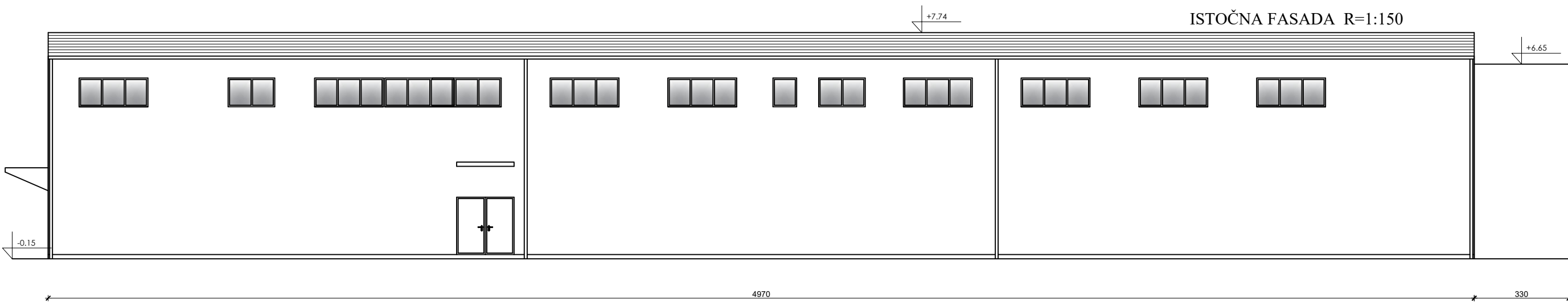
CRTEŽ: POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1

PRESEK 3-3, 4-4

5

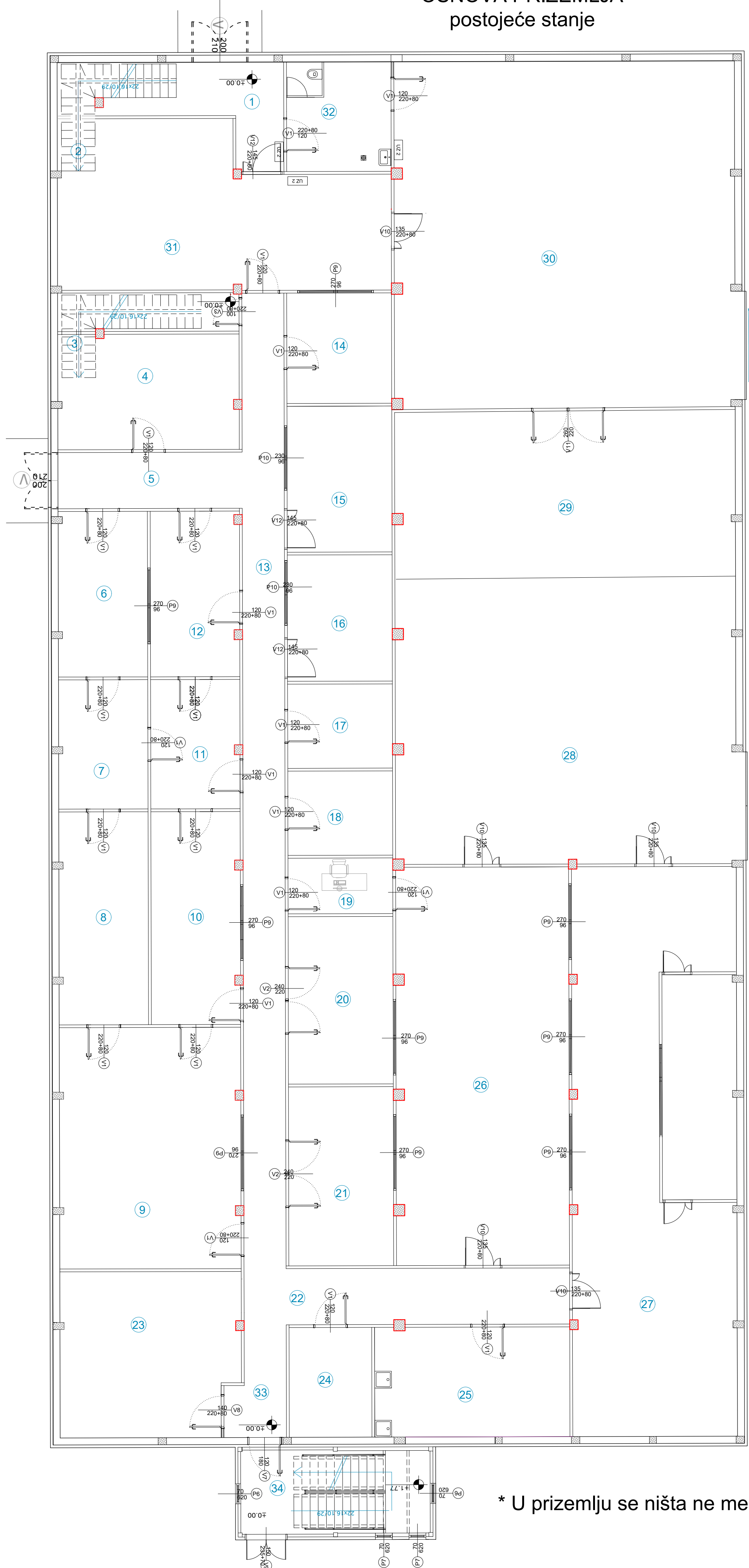


Objekat ima upotrebnu dozvolu broj: ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine			
U slučaju izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta.			
Projekat izvedenog objekat izradio projektant:			
SMB Pro-ing, Ruma, ul. Alekse Šantića bb, Ruma Odgovorni projektant: Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. 300 K495 11			
POSTOJEĆE STANJE, objekat broj 1			
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1 Šimanovci, Phovačka 157, KP 3859 KO Šimanovci		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:			
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
RAZMERA:		DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 OSNOVA KROVNIH RAVNI		CRTEŽ BROJ: 6



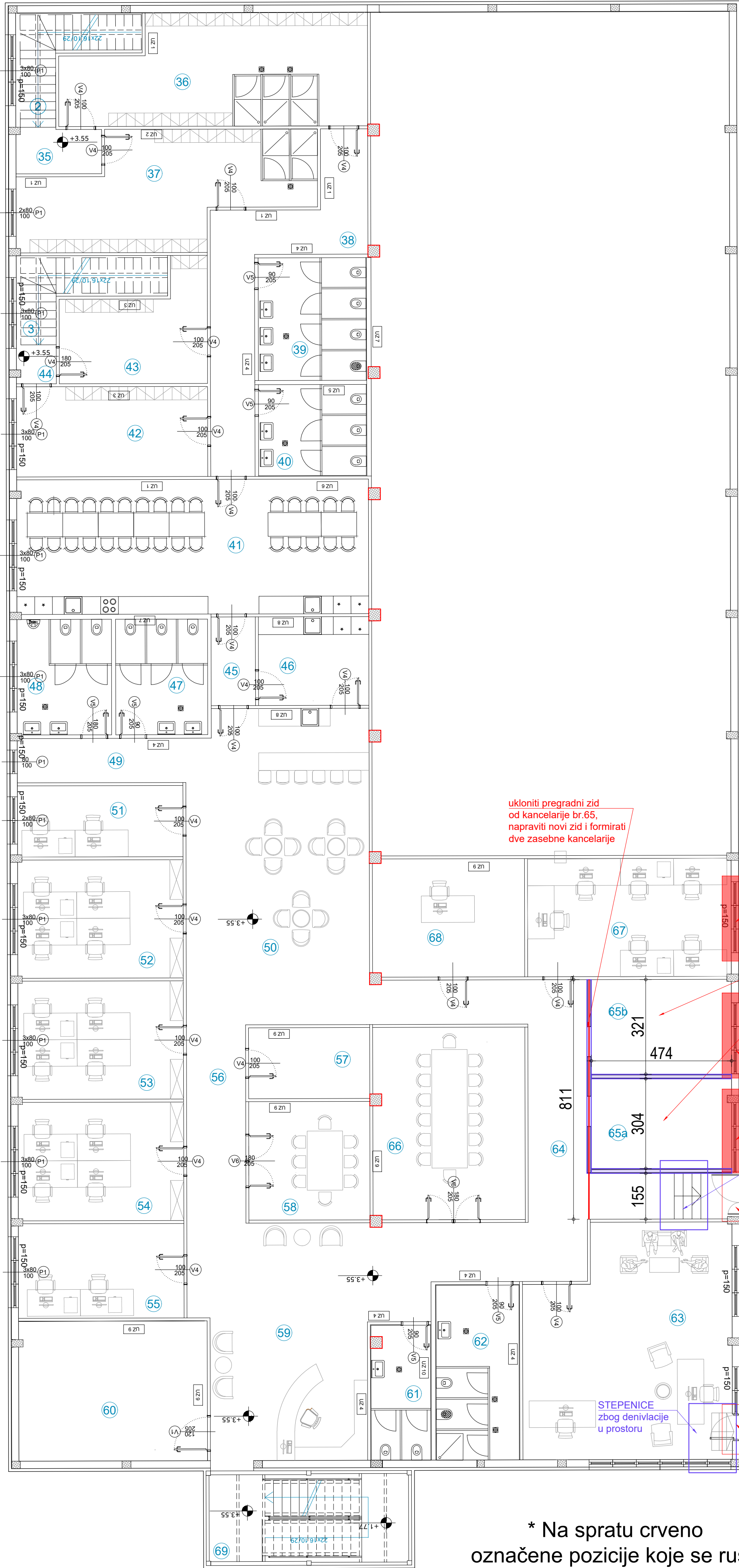
Objekat ima upotrebnu dozvolu broj: ROP-PEC-13667-IUPH-11/2022 od 11.3.2022.godine		
U slučaju izvođenja radova na postojećim objektima, tehnička dokumentacija sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta.		
Projekat izvedenog objekat izradio projektant:		
SMB Pro-ing, Ruma, ul. Alekse Šantića bb, Ruma Odgovorni projektant: Aleksandra Bajlo, dipl.inž.arh. 300 K495 11		
POSTOJEĆE STANJE, objekat broj 1		
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd	
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT, P+1	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Šimanovci, Prhovačka 157, KP 3859 KO Šimanovci	
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
RAZMERA:	DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 FASADE	CRTEŽ BROJ: 7

OSNOVA PRIZEMLJA
postojeće stanje



* U prizemlju se ništa ne menja

OSNOVA SPRATA
ZIDA SE RUŠI SE



* Na spratu crveno
označene pozicije koje se ruše

RUŠI SE/ DEMONTIRA

ZIDA SE
zid GKP debljine 15cm:
Gipskartonske ploča 2x12,5mm
Mineralna vuna - 100mm
Gipskartonske ploča 2x12,5mm

- zatvoriti prozore PP gipsom
- kod novoprojektovanih kancelarija napraviti krovne prozore.
*Položaj proveriti na licu mesta zbog konstrukcije krova
- zatvoriti prozore PP gipsom
- zatvoriti prozore PP gipsom
- STEPENICE zbog denivlacije u prostoru
- napraviti otvor za vrata ka novoprojektovanom objektu.
Visina otvora 200cm
- napraviti otvor za vrata ka novoprojektovanom objektu.
Visina otvora 200cm

POSTOJEĆE STANJE

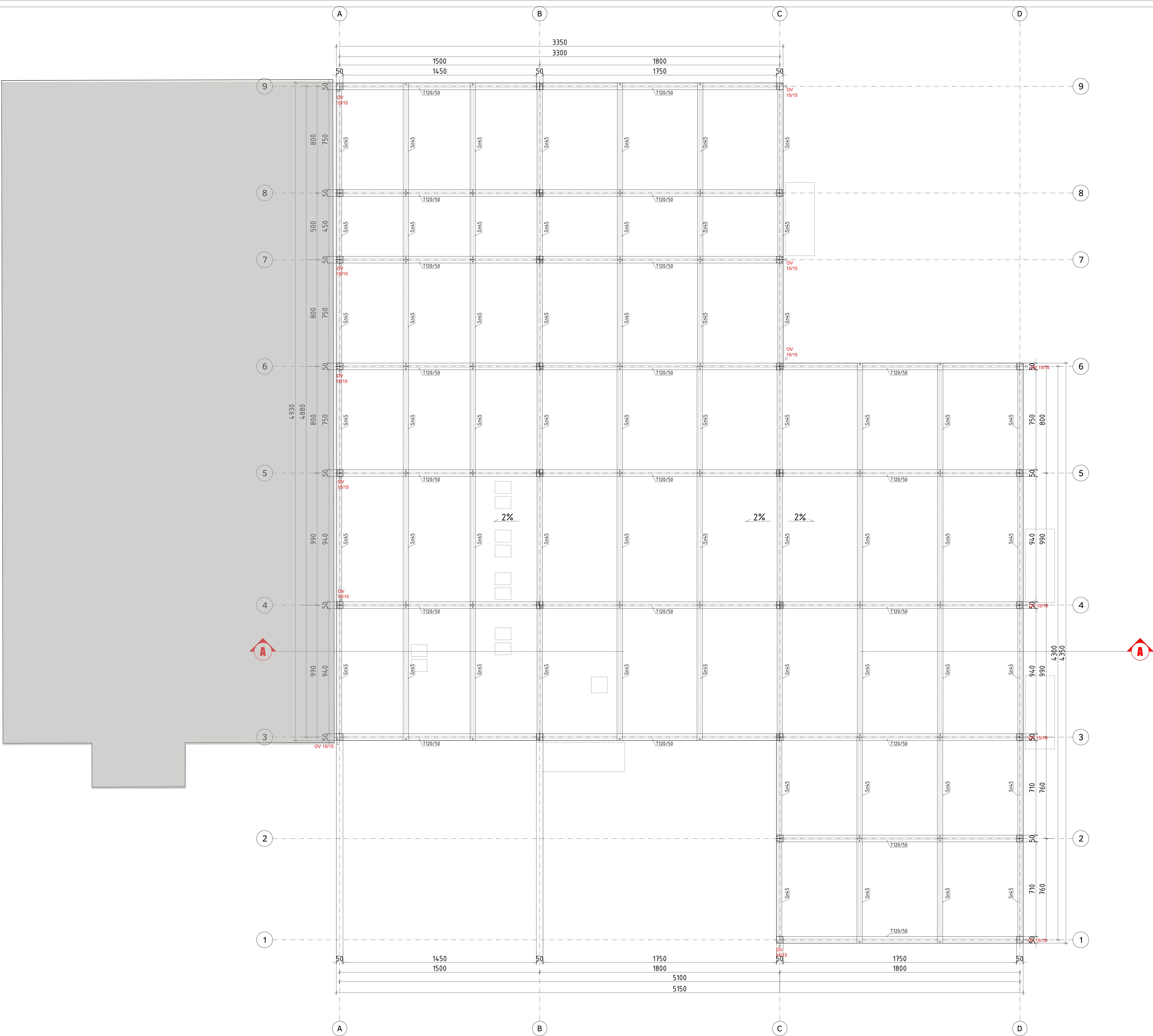
ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.	
BROJ LICENCE:	300 F183 07	<i>Dejana Radišić Pešić</i>
PROJEKTANT SARADNIK:	-	
BROJ LICENCE:	-	
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-1/2026	
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd	
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKT (VP,P+1) I POMOĆNI OBJEKT (P) Šimanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje	
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
RAZMERA:	1: 100	DATUM: mart 2026. godine
CRTEŽ:	POSTOJEĆE STANJE - objekat broj 1 RUŠI SE / ZIDA SE	CRTEŽ BROJ: 09



LEGENDA MATERIJALA

	ARMIRANI BETON	 ULAZ U OBUČAK EV OŠNAKA ZA VRHATA P OŠNAKA ZA VRHATA OŠNAKA PROSTORJE P=700mm OŠNAKA PARIJETA
	NAGIBANI BETON	
	TLOCANIK	
	TERM.OZODOLJACIJA	
	HI.DRO.OZODOLJACIJA	

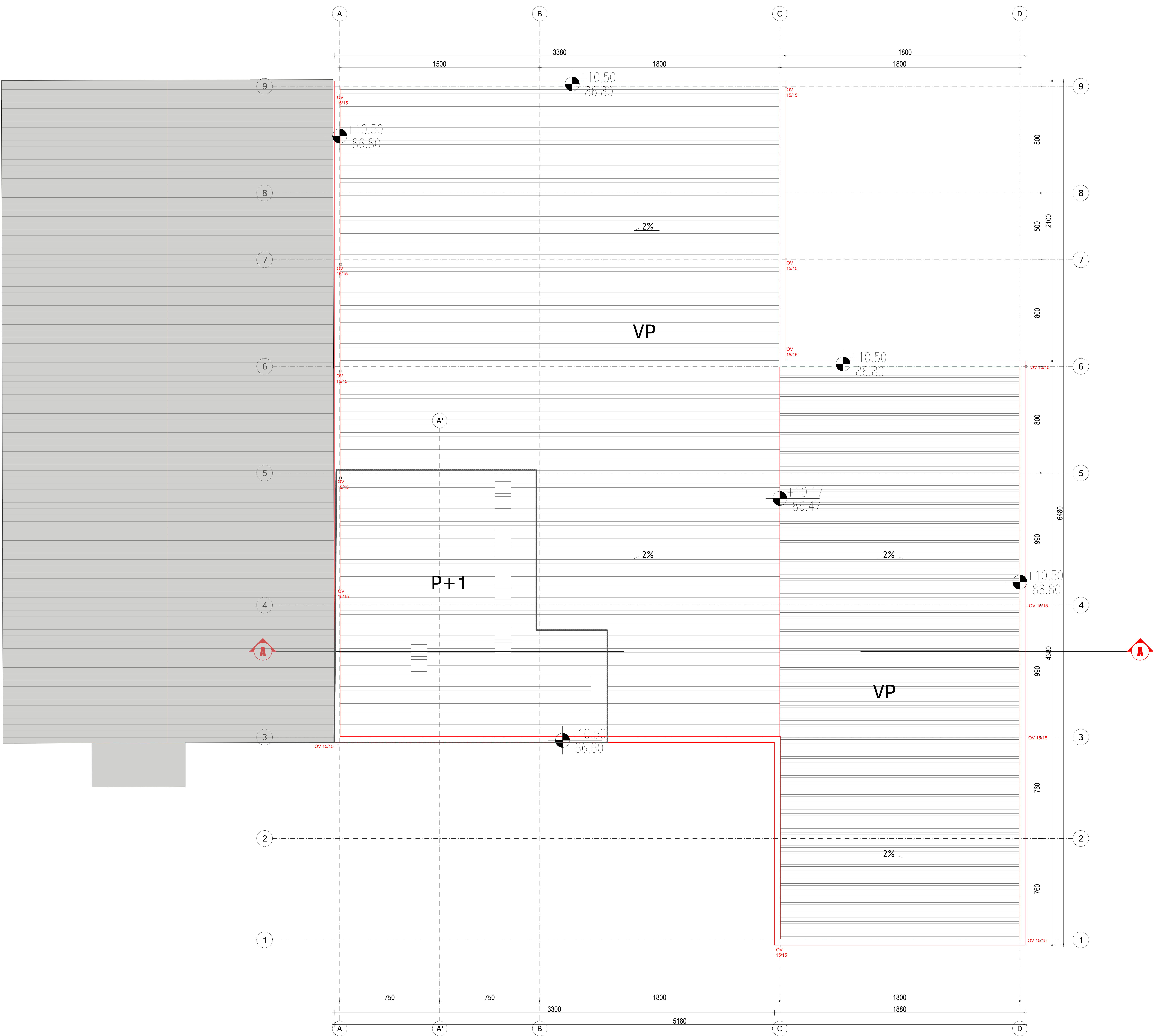
		ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija	
		ODGOVORNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh. <i>Dejana Radišić</i>
BROJ LICENCE:		300 F183 07	
PROJEKTANT SARADNIK:		-	
BROJ LICENCE:		-	
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		IDR 04-12026	
INVESTITOR: ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd			
OBJEKT:		PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKT (VP P+1) POMOĆNI OBJEKT (P) Šimanovo, ul.Prilbovačka 157 KP 3859 KO Šimanovo	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		IDR - Idejno rešenje	
NAZIV DELA PROJEKTA: 1 - PROJEKT ARHITEKTURE			
RAZMERA:	1: 100	DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:		OSNOVA SPRATA	CRTEŽ BROJ: 1



Objekat broj 1
POSTOJEĆI OBJEKAT -PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT

PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, P+1

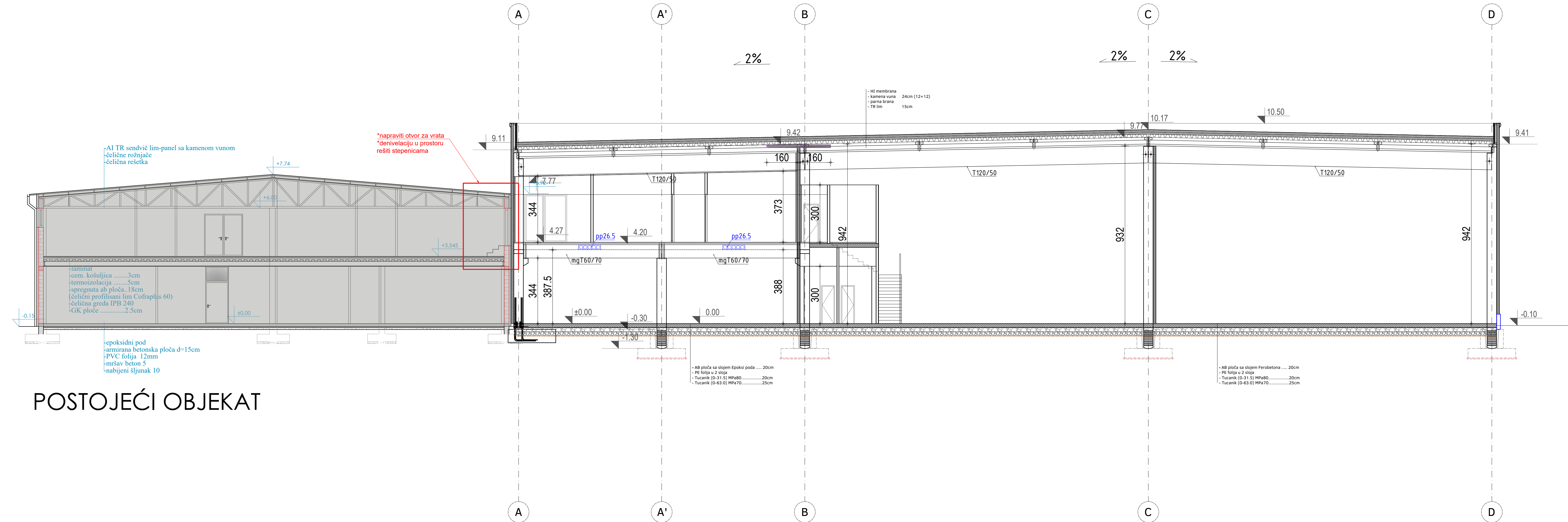
ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.
BROJ LICENCE:	300 F163 07 <i>Dejana Radišić Pešić</i>
PROJEKTANT SARADNIK:	-
BROJ LICENCE:	-
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-1/2026
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT (VP.P+1) I POMOĆNI OBJEKAT (P) Simanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3899 KO Simanovci
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA:	1: 100
DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE
CRTEŽ BROJ:	12



Objekat broj 1
POSTOJEĆI OBJEKAT -PROIZVODNO POSLOVNI OBJEKAT

PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, P+1

ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.
BROJ LICENCE:	300 F163 07 <i>Dejana Radišić Pešić</i>
PROJEKTANT SARADNIK:	-
BROJ LICENCE:	-
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR 04-1/2026	
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT (VP,P+1) I POMOĆNI OBJEKAT (P) Simanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Simanovci
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA:	1: 100
DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	OSNOVA KROVNIH RAVNI
CRTEŽ BROJ:	13



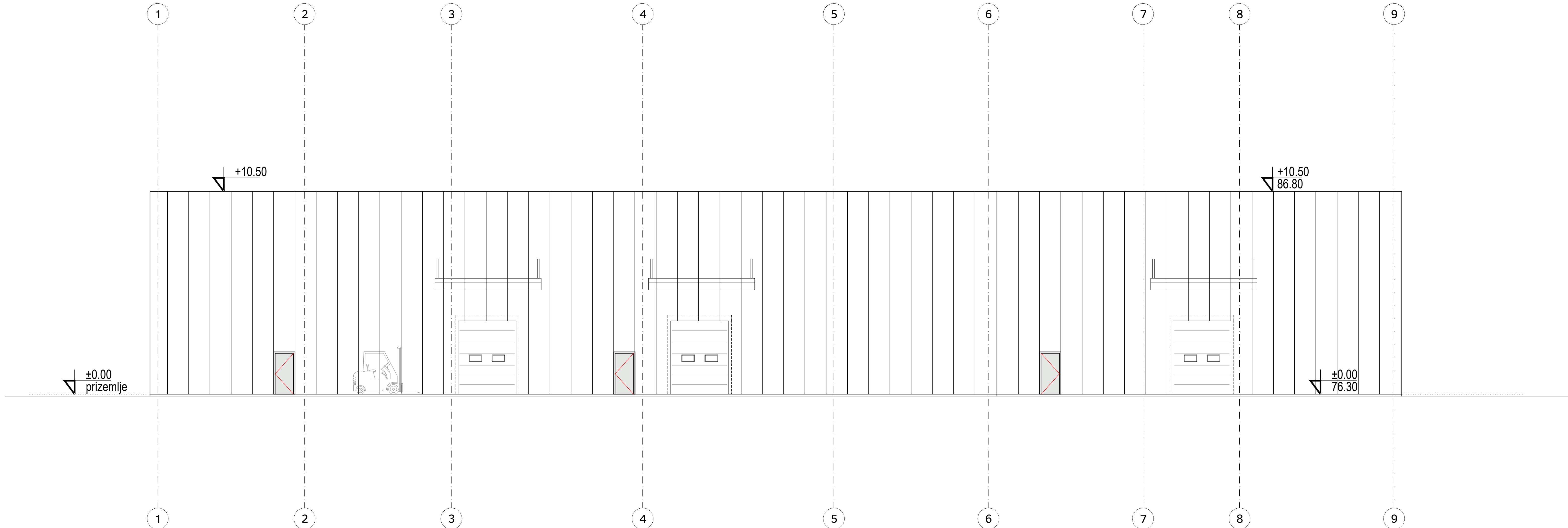
POSTOJEĆI OBJEKAT

POSTOJEĆI OBJEKAT

PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, P+1

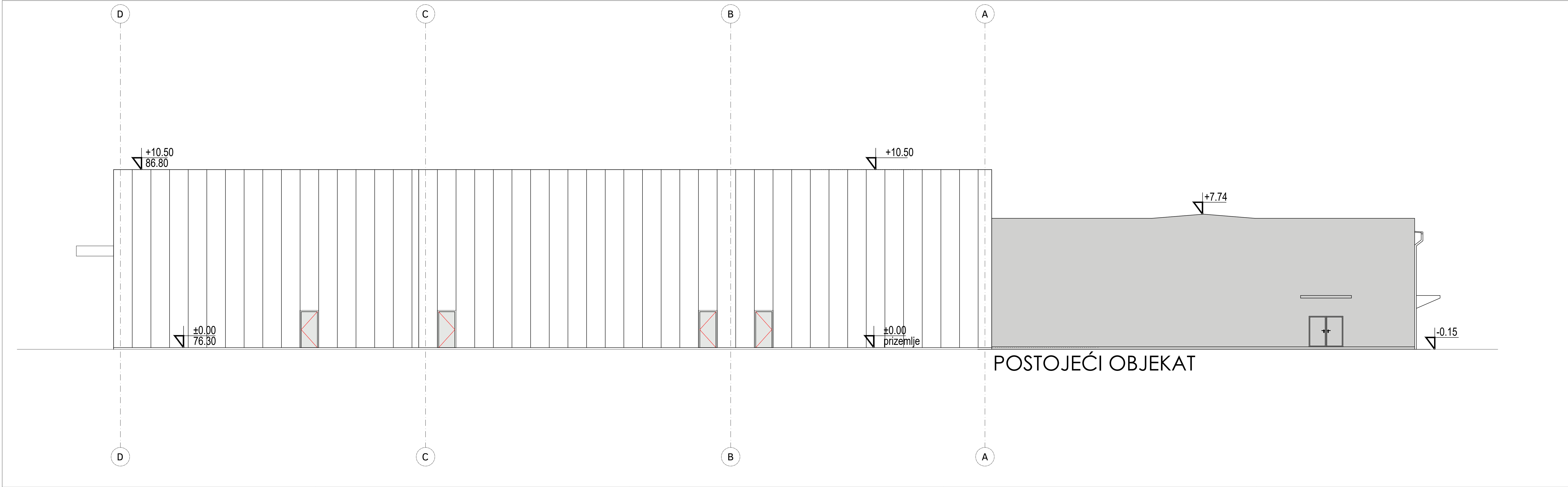
ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.
BROJ LICENCE:	300 F183 07 <i>Dejana Radišić Pešić</i>
PROJEKTANT SARADNIK:	-
BROJ LICENCE:	-
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-1/2026
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT (VP,P+1) i POMOĆNI OBJEKAT (P) Šimanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA:	1: 100
DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	PRESEK 1-1
CRTEŽ BROJ:	14





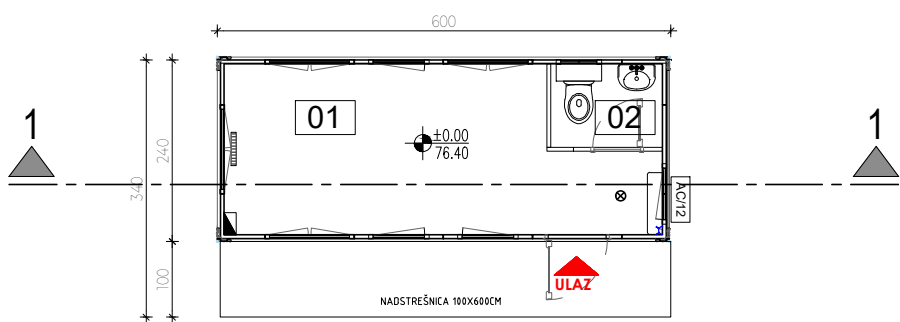
PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT, P+1

ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.	
BROJ LICENCE:	300 F183 07	<i>Dejana Radišić Pešić</i>
PROJEKTANT SARADNIK:	-	
BROJ LICENCE:	-	
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-1/2026	
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd	
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT (VP,P+1) i POMOĆNI OBJEKAT (P) Šimanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje	
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
RAZMERA:	1: 100	DATUM: mart 2026. godine
CRTEŽ:	ZAPADNA FASADA	CRTEŽ BROJ: 16

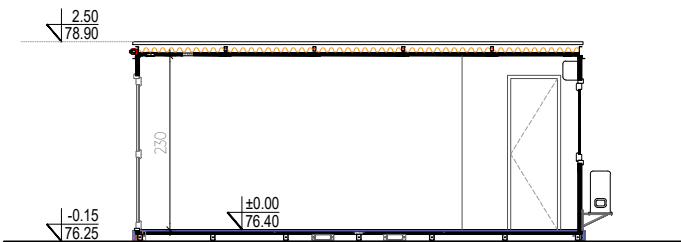


		POSTOJEĆI OBJEKTAT	

OSNOVA



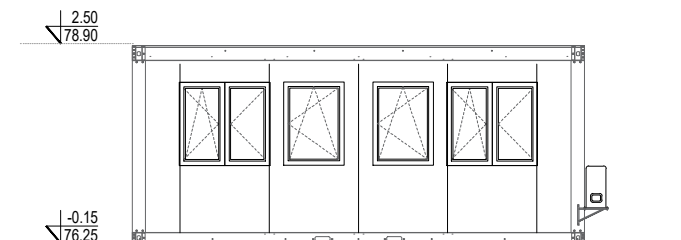
PRESEK 1-1



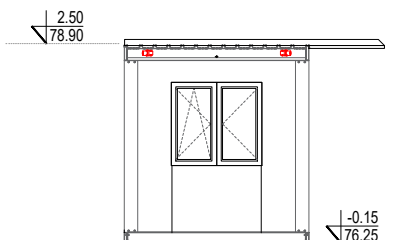
PORTIRNICA, P

red.br.	namena prostorija	obrada podova	korisna površina [m²]
01	KANCELARIJA	ker.pločice	11,34
02	TOALET	ker.pločice	1,64
NETO POVRŠINA portirnica			12,98
BRUTO POVRŠINA portirnica			14,40

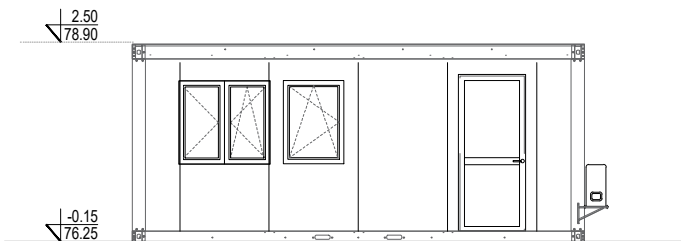
Istočna fasada



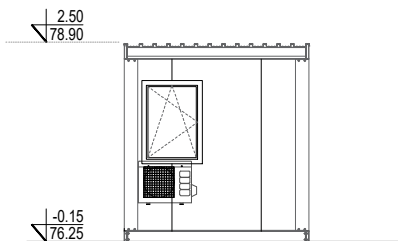
Severna fasada



Zapadna fasada



Južna fasada



POMOĆNI OBJEKAT-portirnica, P
montažni objekat

ThreeEngineering d.o.o. Adi Endrea 58, 21201 Rumenka, Srbija		ODGOVORNI PROJEKTANT:	DEJANA RADIŠIĆ PEŠIĆ, dipl.inž.arh.
		BROJ LICENCE:	300 F183 07 <i>Dejana Radišić Pešić</i>
		PROJEKTANT SARADNIK:	-
		BROJ LICENCE:	-
		BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR 04-1/2026
INVESTITOR:	ELEPHANT PHARMA DOO BEOGRAD, Pančevački put 42, Beograd		
OBJEKAT:	PROIZVODNO POSLOVNO SKLADIŠNI OBJEKAT (VP, P+1) i POMOĆNI OBJEKAT (P) Šimanovci, ul.Prhovačka 157 KP 3859 KO Šimanovci		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR - Idejno rešenje		
NAZIV DELA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
RAZMERA:	1: 100	DATUM:	mart 2026. godine
CRTEŽ:	PORTIRNICA		CRTEŽ BROJ: 18