

**ПРОГРАМ**  
**ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У**  
**ЈАВНОЈ СВОЈИНИ**  
**ГРАДА СМЕДЕРЕВА**

I

ПОПИС ПАРЦЕЛА ОДРЕЂЕНИХ ЗА ОТУЂЕЊЕ

Ред број	Локација	Катастарска општина	Број парцеле	Површина		
				ha	a	m <sup>2</sup>
1.	Индустријски парк	Смедерево	233/116		30	12
2.	Индустријски парк	Смедерево	233/120		36	52
3.	Индустријски парк	Смедерево	233/123	1	23	86
4.	Индустријски парк	Смедерево	233/124	1	23	01
5.	Индустријски парк	Смедерево	233/125	1	29	05
6.	Индустријски парк	Смедерево	233/126		41	20
7.	Индустријска парк	Смедерево	233/127		41	17
8.	Индустријска парк	Смедерево	233/128		41	20

## ПРИКАЗ ПОЈЕДИНАЧНИХ ПАРЦЕЛА

**1. Катастарска парцела број 233/116 КО Смедерево****1. Подаци о катастарској парцели:**

- Катастарска парцела број 233/116, површине 30 а 12 m<sup>2</sup>, уписана је у ЛН број 14991 КО Смедерево, као јавна својина града Смедерева.
- Парцела се налази на подручју Индустијске зоне Смедерева.
- Локација је инфраструктурно опремљена (вода, струја, гас).
- Локација није опремљена канализацијом и атмосферском канализацијом.

**2. Плански основ:**

- План генералне регулације за подручје Индустијске зоне Смедерева („Службени лист града Смедерева“, број 3/2013 и 5/2015).

**3. Целина, односно урбанистичка зона у којој се налази:**

- Зона рада.

**4. Намена зоне:**

- Производна, пословна, складишна, сервисна и сл.

**5. Делатности:**

- Производња мањег обима, пословање, трговина, угоститељство, занатство, услуге и сл.
- Искључују се делатности које су обухваћене Листом пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину (Листа 1) Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/2008).

**6. Урбанистички показатељи:**

- Индекс изграђености парцеле износи максимално 1.5.
- Индекс заузетости парцеле износи максимално 60%.

**7. Регулациона и грађевинска линија:**

- Регулациона линија поклапа се са предњим фронтом парцеле.
- Растојање грађевинске од регулационе линије износи 5 m.

**8. Правила грађења:**

- Објект се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- Око објекта обезбеђује се противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.
- Спратност, односно висина објекта свих врста у индустријској зони утврђује се локацијским условима, а у складу с технолошким захтевима.
- Кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.
- На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни објект.
- Паркинг простор решити у оквиру парцеле, по принципу једно паркинг место на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

- Парцеле у индустријској зони, без обзира на намену, могу се оградавати транспарентном или зиданом оградом висине до 2,2m.

- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

**9. Прикључење на комуналну и другу инфраструктурну мрежу:**

- Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу услова надлежних предузећа.

**10. Геомеханичка стабилност терена:**

- Планом нису утврђени посебни услови у погледу обезбеђења геомеханичке стабилности терена. У фази израде пројектне документације за планиране садржаје на појединачним парцелама потребно је вршити детаљнија геомеханичка испитивања.

**11. Хидротехнички услови:**

- Изграђеним системом заштите од штетног дејства вода, у актуелном режиму рада обезбеђено је одржавање нивоа подземних вода на коти 68,70 mnm (1,0 – 1,5 m дубине). У оваквом режиму није предвиђена изградња подземних етажа у објектима. Реализација планираних садржаја врши се на основу претходног мишљења надлежног водопривредног предузећа.

**12. Потреба израде урбанистичког пројекта:**

- Изградња се реализује на основу урбанистичког пројекта, као инструмента стручно-формалне провере планираних садржаја на појединачним комплексима.

- Приликом реализације појединачних садржаја – у зависности од одређене намене – утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.

**13. Посебне напомене:**

- Не плаћа се накнада за промену намене/врсте земљишта, с обзиром да је промена из пољопривредног у грађевинско земљиште извршена у складу са законом пре 15. јула 1992. године, односно пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Србије“, број 49/92).

**2. Катастарска парцела број 233/120 КО Смедерево****1. Подаци о катастарској парцели:**

- Катастарска парцела број 233/120, површине 36 а 52 m<sup>2</sup>, уписана је у ЛН број 14991 КО Смедерево, као јавна својина града Смедерева.
- Парцела се налази на подручју Индустијске зоне Смедерева.
- Локација је инфраструктурно опремљена (вода, струја, гас).
- Локација није опремљена канализацијом и атмосферском канализацијом.
- Приступ парцели је преко кат.парц.бр. 233/119 КО Смедерево.

**2. Плански основ:**

- План генералне регулације за подручје Индустијске зоне Смедерева („Службени лист града Смедерева“,

број 3/2013 и 5/2015).

**3. Целина, односно урбанистичка зона у којој се налази:**

- Зона рада.

**4. Намена зоне:**

- Производна, пословна, складишна, сервисна и сл.

**5. Делатности:**

- Производња мањег обима, пословање, трговина, угоститељство, занатство, услуге и сл.

- Искључују се делатности које су обухваћене Листом пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину (Листа 1) Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/2008).

**6. Урбанистички показатељи:**

- Индекс изграђености парцеле износи максимално 1.5.

- Индекс заузетости парцеле износи максимално 60%.

**7. Регулациона и грађевинска линија:**

- Регулациона линија поклапа се са предњим фронтом парцеле.

- Растојање грађевинске од регулационе линије износи 5 m.

**8. Правила грађења:**

- Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

- Око објекта обезбеђује се противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

- Спратност, односно висина објеката свих врста у индустријској зони утврђује се локацијским условима, а у складу с технолошким захтевима.

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

- На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат.

- Паркинг простор решити у оквиру парцеле, по принципу једно паркинг место на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

- Парцеле у индустријској зони, без обзира на намену, могу се ограђивати транспарентном или зиданом оградом висине до 2,2m.

- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

**9. Прикључење на комуналну и другу инфраструктурну мрежу:**

- Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу услова надлежних предузећа.

**10. Геомеханичка стабилност терена:**

- Планом нису утврђени посебни услови у погледу обезбеђења геомеханичке стабилности терена. У

фази израде пројектне документације за планиране садржаје на појединачним парцелама потребно је вршити детаљнија геомеханичка испитивања.

**11. Хидротехнички услови:**

- Изграђеним системом заштите од штетног дејства вода, у актуелном режиму рада обезбеђено је одржавање нивоа подземних вода на коти 68,70 mnm (1,0 – 1,5 m дубине). У оваквом режиму није предвиђена изградња подземних етажа у објектима. Реализација планираних садржаја врши се на основу претходног мишљења надлежног водопривредног предузећа.

**12. Потреба израде урбанистичког пројекта:**

- Изградња се реализује на основу урбанистичког пројекта, као инструмента стручно-формалне провере планираних садржаја на појединачним комплексима.

- Приликом реализације појединачних садржаја – у зависности од одређене намене – утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.

**13. Посебне напомене:**

- Не плаћа се накнада за промену намене/врсте земљишта, с обзиром да је промена из пољопривредног у грађевинско земљиште извршена у складу са законом пре 15. јула 1992. године, односно пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Србије“, број 49/92).

**3. Катастарска парцела број 233/123 КО Смедерево**

**1. Подаци о катастарској парцели:**

- Катастарска парцела број 233/123, површине 1 ha 23 a 86 m<sup>2</sup>, уписана је у ЛН број 14991 КО Смедерево, као јавна својина града Смедерева.

- Парцела се налази у Индустријском парку у Смедереву.

- Локација је инфраструктурно опремљена (вода, струја гас).

- Локација није опремљена канализацијом и атмосферском канализацијом.

**2. Плански документ:**

- План детаљне регулације дела Индустријске зоне и Индустријског парка у Смедереву („Службени лист општине Смедерево“, број 13/2007 и „Службени лист града Смедерева“, број 2/2016).

**3. Целина/Урбанистичка зона:**

- Целина Б.1./Индустријско-производни капацитети.

**4. Врста и намена објеката који се могу градити:**

- Производни објекти (индустријске хале, објекти у функцији производње),

- Складишта, објекти прераде и сл.;

- Пословни објекти (бизнис-центри, изложбени салони, представништва и сл.);

- Уз ове објекте, до задовољења урбанистичких параметара за целину на парцели је могуће градити и пратеће објекте који су у функцији основне делатности, типа: заједничких гаража, радионица, магацина, надстрешница и сл.

**5. Дозвољене намене као самосталне у целини (из домена пратећих и допунских делатности):**

- Шпедиција, услужно складиштење, транспортно-логистички садржаји;

- Сервисни садржаји;

- Трговина, угоститељство, смештајни капацитети (пансиони, апартмани и сл.) и др.;

- У граници планског подручја се искључују делатности обухваћене Листом пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину (Листа 1) Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 84/2005).

#### **6. Урбанистички показатељи за грађевинске парцеле у целини:**

- Максимално дозвољени индекс заузетости парцеле у овој целини је 60%.

#### **7. Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле:**

- Грађевинска линија објеката у односу на јавни пут се одређује на минимално 15 m удаљености у односу на регулацију парцеле јавног пута;

- Грађевинска линија објеката у односу на појас регулације дренажних канала (заштитни појас уз канале) одређује се на минимално 10 m удаљености у односу на регулацију парцеле дренажних канала, односно заштитног појаса уз канале;

- Удаљеност објеката од синора суседне парцеле се одређује на минимално 5m.

#### **8. Спратност и висина објеката:**

- Максимална спратност производних, складишних, сервисних и сл. објеката у целини је „П+0“ (приземље). Висина ових објеката условљена је технолошким захтевима опредељене делатности;

- Максимална спратност пословних / управних објеката у склопу комплекса је „П+3“ (приземље и три спрата);

- Максимална спратност других објеката, из домена дозвољених делатности као самосталних у целини је „П+3“ (приземље и три спрата);

- У овој целини није дозвољена изградња подземних (подрумских) етажа. Изузетно је дозвољена њихова изградња, уз обавезу инвеститора/корисника о преузимању ризика од штетног дејства подземних вода.

#### **9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:**

- Уколико се на једној грађевинској парцели гради више објеката, они – у зависности од организације садржаја – међусобно могу бити постављени у низу или као слободностојећи, при чему минимално дозвољено растојање између њих не може бити мање од 5 m.

#### **10. Услови приступа парцели:**

- Приступ парцели је са јавног пута, односно са секундарне саобраћајнице;

- Приликом формирања улаза у парцелу/модул, место његовог прикључка на јавну саобраћајницу је неопходно уредити (радијус кривине улаза, прекид тротоарске и зелене површине и сл.).

#### **11. Услови за паркирање на парцели:**

- У оквиру појединачне парцеле/модула неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг места према потребама планираног садржаја – како за путничка, тако и за теретна возила;

- Број потребних паркинг места за путничка возила се одређује за:

- потребе запослених – према критеријуму 1ПМ/50 m<sup>2</sup> корисног пословног простора (не рачунајући производне хале, складишта, надстрешнице и сл.), односно 1ПМ/3 запослена;

- потребе корисника – посетилаца, према карактеру садржаја, односно фреквенности посетилаца;

- Број потребних паркинг места за теретна возила утврђује се према конкретној делатности, с тим да је за ова возила – поред паркинг површина одговарајућих димензија, неопходно предвидети и манипулативне површине;

- У случају интерне деобе, паркирање возила је могуће организовати као заједничко, уз задовољење укупног потребног броја паркинг места, у складу са планираним садржајима;

- Површине за паркирање путничких возила треба радити од растер-елемената, а површине за теретна возила као асфалтиране или бетонирани, димензионисане за тешки саобраћај, са обавезним таложником масти и уља.

#### **12. Начин ограђивања парцеле:**

- Парцеле у овој зони се могу ограђивати транспарентном или зиданом оградом, максималне висине до 2,20 m;

- Ограда се поставља по правилу на регулационој линији парцеле, тако да капије и стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује, а врата и капије не могу да се отварају ван регулационе линије;

- На појединим деловима ограду је могуће поставити и повучену у односу на регулацију парцеле (за потребе формирања паркинга испред комплекса и сл.), при чему сви садржаји испред тако постављене ограде морају бити унутар регулационе линије парцеле.

#### **13. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру:**

- Садржаји у овој целини прикључују се на јавну инфраструктурну мрежу која се планира у коридорима секундарних саобраћајница у обухвату, и то према правилу да једна парцела / модул има један прикључак на јавну инфраструктурну мрежу;

- Интерна унутрашња мрежа водовода и фекалне канализације доводи се до главног водоводног шахта са водомером, односно главног ревизионог канализационог шахта, који морају да буду постављени на удаљености максимално 2,0 m од регулације парцеле;

- Одвођење атмосферских вода са парцела се реализује изградњом отворених јаркова – ригола у комплексу, у које се – након механичког пречишћавања – сливају воде са кровних, бетонираних и других површина (у зависности од намене, на површинама за паркирање и манипулацију теретних возила обавезно је предвидети и таложнике масти и уља). Из ових ригола воде се упуштају у најближи дренажни канал или путне јаркове у коридорима планираних саобраћајница у обухвату Плана;

- Унутрашња тт-инсталација се доводи до најближег планираног тт-окна у коридору саобраћајнице;

- Унутрашња гасна инсталација се доводи до КМРС (кућни мерно-регулациони сет) или интерне МРС (мерно-регулационе станице) ормарског типа, зависно од захтеване потрошње, која се лоцира на или уз објекат и до које долази и јавни дистрибутивни гасовод радног притиска до 4 бара;
- Унутрашња електро mreжа се доводи до МРО смештеног на објекту најближем регулацији парцеле, до којег долази и напојни вод енергетског нивоа 1кV од најближе планиране ТС у обухвату Плана.

#### 14. Услови коришћења до опремања комуналном инфраструктуром:

- У складу са прописаним минималним нивоом опремљености земљишта, до комплетног комуналног опремања јавног грађевинског земљишта садржаји у овој целини ће функционисати са локалним комуналним системима на сопственој парцели. Ово подразумева:
- изградњу водонепропусне септичке јаме довољног капацитета за планирану намену;
- изградњу уређаја за третман технолошких отпадних вода и њихово упуштање у водонепропусну септичку јаму;
- изградњу отвореног интерног система атмосферске канализације;
- изградњу интерног система грејања (бутан-гас, струја, соларна енергија и сл. као енергент);
- изградњу громобранске мреже око објеката.

#### 15. Услови за озелењавање:

- Учешће зеленила у оквиру парцела је мин. 15%, при чему се зеленило односи на слободне површине (не рачунајући паркинг површине);
- Код већих производних капацитета обавезан је ободни заштитни појас, у коме је, уколико просторне могућности дозвољавају, могуће предвидети терене за рекреацију са пратећим објектима;
- С обзиром да је грађевинска линија објеката у односу на регулацију јавног пута на минимално 15 m удаљености, зелене површине унутар комплекса решавају тако да се испред објекта уклапају са појасом регулације јавног пута и околином, као и са архитектуром објеката, а у залеђу, и по ободу парцеле решавају их као заштитни појас зеленила.

#### 16. Услови заштите од пожара:

- На појединачним парцелама у овој целини је обавезна изградња спољашње и унутрашње хидрантске мреже која се напаја водом са јавне водоводне мреже у планираним саобраћајницама у обухвату;
- Положај објеката у комплексу мора да омогући несметан приступ ватрогасних возила и заштиту објеката од пожара са свих страна;
- Унутрашње колске комуникације морају да буду довољног профила и у одговарајућем систему, како би се омогућило несметано кретање ватрогасних возила и евентуална евакуација путничких и теретних возила у случају акцидентата.

#### 17. Реализација:

- Изградња се реализује на основу урбанстичког пројекта, као инструмента стручно-формалне провере планираних садржаја на појединачним комплексима.
- Приликом реализације појединачних садржаја – у зависности од опредељене намене – утврђује

се потреба израде процене утицаја на животну средину.

#### 4. Катастарска парцела број 233/124 КО Смедерево

##### 1. Подаци о катастарској парцели:

- Катастарска парцела број 233/124, површине 1 ha 23 a 1 m<sup>2</sup>, уписана је у ЛН број 14991 КО Смедерево, као јавна својина града Смедерева.
- Парцела се налази у Индустијском парку у Смедереву.
- Локација је инфраструктурно опремљена (вода, струја, гас).
- Локација није опремљена канализацијом и атмосферском канализацијом.

##### 2. Плански документ:

- План детаљне регулације дела Индустијске зоне и Индустијског парка у Смедереву („Службени лист општине Смедерево“, број 13/2007 и „Службени лист града Смедерева“, број 2/2016).

##### 3. Целина/Урбанстичка зона:

- Целина Б.1./Индустијско-производни капацитети.

##### 4. Врста и намена објеката који се могу градити:

- Производни објекти (индустијске хале, објекти у функцији производње),
- Складишта, објекти прераде и сл.;
- Пословни објекти (бизнис-центри, изложбени салони, представништва и сл.);
- Уз ове објекте, до задовољења урбанстичких параметара за целину на парцели је могуће градити и пратеће објекте који су у функцији основне делатности, типа: заједничких гаража, радионица, магацина, надстрешница и сл.

##### 5. Дозвољене намене као самосталне у целини (из домена пратећих и допунских делатности):

- Шпедиција, услужно складиштење, транспортно-логистички садржаји,
- Сервисни садржаји;
- Трговина, угоститељство, смештајни капацитети (пансиони, апартмани и сл.) и др.;
- У граници планског подручја се искључују делатности обухваћене Листом пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину (Листа 1) Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 84/2005).

##### 6. Урбанстички показатељи за грађевинске парцеле у целини:

- Максимално дозвољени индекс заузетости парцеле у овој целини је 60%.

##### 7. Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле:

- Грађевинска линија објеката у односу на јавни пут се одређује на минимално 15 m удаљености у односу на регулацију парцеле јавног пута;
- Грађевинска линија објеката у односу на појас регулације дренажних канала (заштитни појас уз канале) одређује се на минимално 10 m удаљености у односу на регулацију парцеле дренажних канала, односно заштитног појаса уз канале;
- Удаљеност објеката од синора суседне парцеле се одређује на минимално 5m.

## 8. Спратност и висина објеката:

- Максимална спратност производних, складишних, сервисних и сл. објеката у целини је „П+0“ (приземље). Висина ових објеката условљена је технолошким захтевима одређене делатности;
- Максимална спратност пословних / управних објеката у склопу комплекса је „П+3“ (приземље и три спрата);
- Максимална спратност других објеката, из домена дозвољених делатности као самосталних у целини је „П+3“ (приземље и три спрата);
- У овој целини није дозвољена изградња подземних (подрумских) етажа. Изузетно је дозвољена њихова изградња, уз обавезу инвеститора/корисника о преузимању ризика од штетног дејства подземних вода.

## 9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

- Уколико се на једној грађевинској парцели гради више објеката, они – у зависности од организације садржаја – међусобно могу бити постављени у низу или као слободностојећи, при чему минимално дозвољено растојање између њих не може бити мање од 5 m.

## 10. Услови приступа парцели:

- Приступ парцели је са јавног пута, односно са секундарне саобраћајнице;
- Приликом формирања улаза у парцелу/модул, место његовог прикључка на јавну саобраћајницу је неопходно уредити (радијус кривине улаза, прекид тротоарске и зелене површине и сл.).

## 11. Услови за паркирање на парцели:

- У оквиру појединачне парцеле/модула неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг места према потребама планираног садржаја – како за путничка, тако и за теретна возила;
- Број потребних паркинг места за путничка возила се одређује за:
  - потребе запослених – према критеријуму  $1\text{ ПМ}/50\text{ m}^2$  корисног пословног простора (не рачунајући производне хале, складишта, надстрешнице и сл.), односно  $1\text{ ПМ}/3$  запослена;
  - потребе корисника – посетилаца, према карактеру садржаја, односно фреквентности посетилаца;
- Број потребних паркинг места за теретна возила утврђује се према конкретној делатности, с тим да је за ова возила – поред паркинг површина одговарајућих димензија, неопходно предвидети и манипулативне површине;
- У случају интерне деобе, паркирање возила је могуће организовати као заједничко, уз задовољење укупног потребног броја паркинг места, у складу са планираним садржајима;
- Површине за паркирање путничких возила треба радити од растер-елемената, а површине за теретна возила као асфалтиране или бетонирание, димензионисане за тешки саобраћај, са обавезним таложником масти и уља.

## 12. Начин ограђивања парцеле:

- Парцеле у овој зони се могу ограђивати транспарентном или зиданом оградом, максималне висине до 2,20 m;
- Ограда се поставља по правилу на регулационој линији парцеле, тако да капије и стубови ограде

буду на грађевинској парцели која се ограђује, а врата и капије не могу да се отварају ван регулационе линије;

- На појединим деловима ограду је могуће поставити и повучену у односу на регулацију парцеле (за потребе формирања паркинга испред комплекса и сл.), при чему сви садржаји испред тако постављене ограде морају бити унутар регулационе линије парцеле.

## 13. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру:

- Садржаји у овој целини прикључују се на јавну инфраструктурну мрежу која се планира у коридорима секундарних саобраћајница у обухвату, и то према правилу да једна парцела / модул има један прикључак на јавну инфраструктурну мрежу;
- Интерна унутрашња мрежа водовода и фекалне канализације доводи се до главног водоводног шахта са водомером, односно главног ревизионог канализационог шахта, који морају да буду постављени на удаљености максимално 2,0 m од регулације парцеле;
- Одвођење атмосферских вода са парцела се реализује изградњом отворених јаркова – ригола у комплексу, у које се – након механичког пречишћавања – сливају воде са кровних, бетонираних и других површина (у зависности од намењене, на површинама за паркирање и манипулацију теретних возила обавезно је предвидети и таложнике масти и уља). Из ових ригола воде се упуштају у најближи дренажни канал или путне јаркове у коридорима планираних саобраћајница у обухвату Плана;
- Унутрашња тт-инсталација се доводи до најближег планираног тт-окна у коридору саобраћајнице;
- Унутрашња гасна инсталација се доводи до КМРС (кућни мерно-регулациони сет) или интерне МРС (мерно-регулационе станице) ормарског типа, зависно од захтеване потрошње, која се лоцира на или уз објекат и до које долази и јавни дистрибутивни гасовод радног притиска до 4 bara;
- Унутрашња електромрежа се доводи до МРО смештеног на објекту најближем регулацији парцеле, до којег долази и напојни вод енергетског нивоа 1kV од најближе планиране ТС у обухвату Плана.

## 14. Услови коришћења до опремања комуналном инфраструктуром:

- У складу са прописаним минималним нивоом опремљености земљишта, до комплетног комуналног опремања јавног грађевинског земљишта садржаји у овој целини ће функционисати са локалним комуналним системима на сопственој парцели. Ово подразумева:
  - изградњу водонепропусне септичке јаме довољног капацитета за планирану намену;
  - изградњу уређаја за третман технолошких отпадних вода и њихово упуштање у водонепропусну септичку јаму;
  - изградњу отвореног интерног система атмосферске канализације;
  - изградњу интерног система грејања (бутан-гас, струја, соларна енергија и сл. као енергент);
  - изградњу громобранске мреже као објеката.

## 15. Услови за озелењавање:

- Учешће зеленила у оквиру парцела је мин. 15%, при чему се зеленило односи на слободне површине (не рачунајући паркинг површине);
- Код већих производних капацитета обавезан је ободни заштитни појас, у коме је, уколико просторне могућности дозвољавају, могуће предвидети терене за рекреацију са пратећим објектима;
- С обзиром да је грађевинска линија објеката у односу на регулацију јавног пута на минимално 15 m удаљености, зелене површине унутар комплекса решавају тако да се испред објекта уклапају са појасом регулације јавног пута и околином, као и са архитектуром објеката, а у залеђу, и по ободу парцеле решавају их као заштитни појас зеленила.

## 16. Услови заштите од пожара:

- На појединачним парцелама у овој целини је обавезна изградња спољашње и унутрашње хидрантске мреже која се напаја водом са јавне водоводне мреже у планираним саобраћајницама у обухвату;
- Положај објеката у комплексу мора да омогући несметан приступ ватрогасних возила и заштиту објеката од пожара са свих страна;
- Унутрашње кољске комуникације морају да буду довољног профила и у одговарајућем систему, како би се омогућило несметано кретање ватрогасних возила и евентуална евакуација путничких и теретних возила у случају акцидента.

## 17. Реализација:

- Изградња се реализује на основу урбанстичког пројекта, као инструмента стручно-формалне провере планираних садржаја на појединачним комплексима.
- Приликом реализације појединачних садржаја – у зависности од одређене намене – утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.

## 5. Катастарска парцела број 233/125 КО Смедерево

### 1. Подаци о катастарској парцели:

- Катастарска парцела број 233/125, површине 1 ha 29 a 5 m<sup>2</sup>, уписана је у ЛН број 14991 КО Смедерево, као јавна својина града Смедерева.
- Парцела се налази у Индустијском парку у Смедереву.
- Локација је инфраструктурно опремљена (вода, струја, гас).
- Локација није опремљена канализацијом и атмосферском канализацијом.

### 2. Плански документ:

- План детаљне регулације дела Индустијске зоне и Индустијског парка у Смедереву („Службени лист општине Смедерево“, број 13/2007 и „Службени лист града Смедерева“, број 2/2016).

### 3. Целина/Урбанстичка зона:

- Целина Б.1/Индустијско-производни капацитети.

### 4. Врста и намена објеката који се могу градити:

- Производни објекти (индустијске хале, објекти у функцији производње),
- Складишта, објекти прераде и сл.;
- Пословни објекти (бизнис-центри, изложбени салони, представништва и сл.);
- Уз ове објекте, до задовољења урбанстичких параметара за целину на парцели је могуће градити и

праћеће објекте који су у функцији основне делатности, типа: заједничких гаража, радионица, магацина, надстрешница и сл.

## 5. Дозвољене намене као самосталне у целини (из домена пратећих и допунских делатности):

- Шпедиција, услужно складиштење, транспортно-логистички садржаји,
- Сервисни садржаји;
- Трговина, угоститељство, смештајни капацитети (пансиони, апартмани и сл.) и др.;
- У граници планског подручја се искључују делатности обухваћене Листом пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину (Листа 1) Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 84/2005).

## 6. Урбанстички показатељи за грађевинске парцеле у целини:

- Максимално дозвољени индекс заузетости парцеле у овој целини је 60%.

## 7. Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле:

- Грађевинска линија објеката у односу на јавни пут се одређује на минимално 15 m удаљености у односу на регулацију парцеле јавног пута;
- Грађевинска линија објеката у односу на појас регулације дренажних канала (заштитни појас уз канале) одређује се на минимално 10 m удаљености у односу на регулацију парцеле дренажних канала, односно заштитног појаса уз канале;
- Удаљеност објеката од синора суседне парцеле се одређује на минимално 5m.

## 8. Спратност и висина објеката:

- Максимална спратност производних, складишних, сервисних и сл. објеката у целини је „П+0“ (приземље). Висина ових објеката условљена је технолошким захтевима одређене делатности;
- Максимална спратност пословних / управних објеката у склопу комплекса је „П+3“ (приземље и три спрата);
- Максимална спратност других објеката, из домена дозвољених делатности као самосталних у целини је „П+3“ (приземље и три спрата);
- У овој целини није дозвољена изградња подземних (подрумских) етажа. Изузетно је дозвољена њихова изградња, уз обавезу инвеститора/корисника о преузимању ризика од штетног дејства подземних вода.

## 9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

- Уколико се на једној грађевинској парцели гради више објеката, они – у зависности од организације садржаја – међусобно могу бити постављени у низу или као слободностојећи, при чему минимално дозвољено растојање између њих не може бити мање од 5 m.

## 10. Услови приступа парцели:

- Приступ парцели је са јавног пута, односно са секундарне саобраћајнице;
- Приликом формирања улаза у парцелу/модул, место његовог прикључка на јавну саобраћајницу је

неопходно уредити (радијус кривине улаза, прекид тротоарске и зелене површине и сл.).

#### 11. Услови за паркирање на парцели:

- У оквиру појединачне парцеле/модула неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг места према потребама планираног садржаја – како за путничка, тако и за теретна возила;
- Број потребних паркинг места за путничка возила се одређује за:
  - потребе запослених – према критеријуму 1ПМ/50 m<sup>2</sup> корисног пословног простора (не рачунајући производне хале, складишта, надстрешнице и сл.), односно 1ПМ/3 запослена;
  - потребе корисника – посетилаца, према карактеру садржаја, односно фреквентности посетилаца;
- Број потребних паркинг места за теретна возила утврђује се према конкретној делатности, с тим да је за ова возила – поред паркинг површина одговарајућих димензија, неопходно предвидети и манипулативне површине;
- У случају интерне деобе, паркирање возила је могуће организовати као заједничко, уз задовољење укупног потребног броја паркинг места, у складу са планираним садржајима;
- Површине за паркирање путничких возила треба радити од растер-елемената, а површине за теретна возила као асфалтиране или бетонирание, димензионисане за тешки саобраћај, са обавезним таложником масти и уља.

#### 12. Начин ограђивања парцеле:

- Парцеле у овој зони се могу ограђивати транспарентном или зиданом оградом, максималне висине до 2,20 m;
- Ограда се поставља по правилу на регулационој линији парцеле, тако да капије и стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује, а врата и капије не могу да се отварају ван регулационе линије;
- На појединим деловима ограду је могуће поставити и повучену у односу на регулацију парцеле (за потребе формирања паркинга испред комплекса и сл.), при чему сви садржаји испред тако постављене ограде морају бити унутар регулационе линије парцеле.

#### 13. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру:

- Садржаји у овој целини прикључују се на јавну инфраструктурну мрежу која се планира у коридорима секундарних саобраћајница у обухвату, и то према правилу да једна парцела / модул има један прикључак на јавну инфраструктурну мрежу;
- Интерна унутрашња мрежа водовода и фекалне канализације доводи се до главног водоводног шахта са водомером, односно главног ревизионог канализационог шахта, који морају да буду постављени на удаљености максимално 2,0 m од регулације парцеле;
- Одвођење атмосферских вода са парцела се реализује изградњом отворених јаркова – ригола у комплексу, у које се – након механичког пречишћавања – сливају воде са кровних, бетонираних и других површина (у зависности од намене, на површинама за паркирање и манипулацију теретних возила обавезно је предвидети и

таложнике масти и уља). Из ових ригола воде се упуштају у најближи дренажни канал или путне јаркове у коридорима планираних саобраћајница у обухвату Плана;

- Унутрашња тт-инсталација се доводи до најближег планираног тт-окна у коридору саобраћајнице;
- Унутрашња гасна инсталација се доводи до КМРС (кућни мерно-регулациони сет) или интерне МРС (мерно-регулационе станице) ормарског типа, зависно од захтеване потрошње, која се лоцира на или уз објекат и до које долази и јавни дистрибутивни гасовод радног притиска до 4 бара;
- Унутрашња електромрежа се доводи до МРО смештеног на објекту најближем регулацији парцеле, до којег долази и напојни вод енергетског нивоа 1kV од најближе планиране ТС у обухвату Плана.

#### 14. Услови коришћења до опремања комуналном инфраструктуром:

- У складу са прописаним минималним нивоом опремљености земљишта, до комплетног комуналног опремања јавног грађевинског земљишта садржаји у овој целини ће функционисати са локалним комуналним системима на сопственој парцели. Ово подразумева:
  - изградњу водонепропусне септичке јаме довољног капацитета за планирану намену;
  - изградњу уређаја за третман технолошких отпадних вода и њихово упуштање у водонепропусну септичку јаму;
  - изградњу отвореног интерног система атмосферске канализације;
  - изградњу интерног система грејања (бутан-гас, струја, соларна енергија и сл. као енергент);
  - изградњу громобранске мреже око објеката.

#### 15. Услови за озелењавање:

- Учешће зеленила у оквиру парцела је мин. 15%, при чему се зеленило односи на слободне површине (не рачунајући паркинг површине);
- Код већих производних капацитета обавезан је ободни заштитни појас, у коме је, уколико просторне могућности дозвољавају, могуће предвидети терене за рекреацију са пратећим објектима;
- С обзиром да је грађевинска линија објеката у односу на регулацију јавног пута на минимално 15 m удаљености, зелене површине унутар комплекса решавају тако да се испред објекта уклапају са појасом регулације јавног пута и околином, као и са архитектуром објеката, а у залеђу, и по ободу парцеле решавају их као заштитни појас зеленила.

#### 16. Услови заштите од пожара:

- На појединачним парцелама у овој целини је обавезна изградња спољашње и унутрашње хидрантске мреже која се напаја водом са јавне водоводне мреже у планираним саобраћајницама у обухвату;
- Положај објеката у комплексу мора да омогући несметан приступ ватрогасних возила и заштиту објеката од пожара са свих страна;
- Унутрашње колске комуникације морају да буду довољног профила и у одговарајућем систему, како би се омогућило несметано кретање ватрогасних возила и евентуална евакуација путничких и теретних возила у случају акцидентата.



## 17. Реализација:

- Изградња се реализује на основу урбанстичког пројекта, као инструмента стручно-формалне провере планираних садржаја на појединачним комплексима.
- Приликом реализације појединачних садржаја – у зависности од одређене намене – утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.

## 6. Катастарска парцела број 233/126 КО Смедерево

### 1. Подаци о катастарској парцели:

- Катастарска парцела број 233/126, површине 41 а 20 m<sup>2</sup>, уписана је у ЛН број 14991 КО Смедерево, као јавна својина града Смедерева.
- Парцела се налази у Индустијском парку у Смедереву.
- Локација је инфраструктурно опремљена (вода, струја, гас).
- Локација није опремљена канализацијом и атмосферском канализацијом.

### 2. Плански документ:

- План детаљне регулације дела Индустијске зоне и Индустијског парка у Смедереву („Службени лист општине Смедерево“, број 13/2007 и „Службени лист града Смедерева“, број 2/2016).

### 3. Целина/Урбанстичка зона:

- Целина Б.1./Индустијско-производни капацитети.

### 4. Врста и намена објеката који се могу градити:

- Производни објекти (индустијске хале, објекти у функцији производње),
- Складишта, објекти прераде и сл.;
- Пословни објекти (бизнис-центри, изложбени салони, представништва и сл.);
- Уз ове објекте, до задовољења урбанстичких параметара за целину на парцели је могуће градити и пратеће објекте који су у функцији основне делатности, типа: заједничких гаража, радионица, магацина, надстрешница и сл.

### 5. Дозвољене намене као самосталне у целини (из домена пратећих и допунских делатности):

- Шпедиција, услужно складиштење, транспортно-логистички садржаји,
- Сервисни садржаји;
- Трговина, угоститељство, смештајни капацитети (пансиони, апартмани и сл.) и др.;
- У граници планског подручја се искључују делатности обухваћене Листом пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину (Листа 1) Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 84/2005).

### 6. Урбанстички показатељи за грађевинске парцеле у целини:

- Максимално дозвољени индекс заузетости парцеле у овој целини је 60%.

### 7. Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле:

- Грађевинска линија објеката у односу на јавни пут се одређује на минимално 15 m удаљености у односу на регулацију парцеле јавног пута;

- Грађевинска линија објеката у односу на појас регулације дренажних канала (заштитни појас уз канале) одређује се на минимално 10 m удаљености у односу на регулацију парцеле дренажних канала, односно заштитног појаса уз канале;

- Удаљеност објеката од синора суседне парцеле се одређује на минимално 5m.

### 8. Спратност и висина објеката:

- Максимална спратност производних, складишних, сервисних и сл. објеката у целини је „П+0“ (приземље). Висина ових објеката условљена је технолошким захтевима одређене делатности;
- Максимална спратност пословних / управних објеката у склопу комплекса је „П+3“ (приземље и три спрата);
- Максимална спратност других објеката, из домена дозвољених делатности као самосталних у целини је „П+3“ (приземље и три спрата);
- У овој целини није дозвољена изградња подземних (подрумских) етажа. Изузетно је дозвољена њихова изградња, уз обавезу инвеститора/корисника о преузимању ризика од штетног дејства подземних вода.

### 9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

- Уколико се на једној грађевинској парцели гради више објеката, они – у зависности од организације садржаја – међусобно могу бити постављени у низу или као слободностојећи, при чему минимално дозвољено растојање између њих не може бити мање од 5 m.

### 10. Услови приступа парцели:

- Приступ парцели је са јавног пута, односно са секундарне саобраћајнице;
- Приликом формирања улаза у парцелу/модул, место његовог прикључка на јавну саобраћајницу је неопходно уредити (радијус кривине улаза, прекид тротоарске и зелене површине и сл.).

### 11. Услови за паркирање на парцели:

- У оквиру појединачне парцеле/модула неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг места према потребама планираног садржаја – како за путничка, тако и за теретна возила;
- Број потребних паркинг места за путничка возила се одређује за:
  - потребе запослених – према критеријуму 1ПМ/50 m<sup>2</sup> корисног пословног простора (не рачунајући производне хале, складишта, надстрешнице и сл.), односно 1ПМ/3 запослена;
  - потребе корисника – посетилаца, према карактеру садржаја, односно фреквентности посетилаца;
- Број потребних паркинг места за теретна возила утврђује се према конкретној делатности, с тим да је за ова возила – поред паркинг површина одговарајућих димензија, неопходно предвидети и манипулативне површине;
- У случају интерне деобе, паркирање возила је могуће организовати као заједничко, уз задовољење укупног потребног броја паркинг места, у складу са планираним садржајима;
- Површине за паркирање путничких возила треба радити од растер-елемената, а површине за теретна возила као асфалтиране или бетонирание,

димензионисане за тешки саобраћај, са обавезним таложником масти и уља.

#### 12. Начин ограђивања парцеле:

- Парцеле у овој зони се могу ограђивати транспарентном или зиданом оградом, максималне висине до 2,20 m;
- Ограда се поставља по правилу на регулационој линији парцеле, тако да капије и стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује, а врата и капије не могу да се отварају ван регулационе линије;
- На појединим деловима ограду је могуће поставити и повучену у односу на регулацију парцеле (за потребе формирања паркинга испред комплекса и сл.), при чему сви садржаји испред тако постављене ограде морају бити унутар регулационе линије парцеле.

#### 13. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру:

- Садржаји у овој целини прикључују се на јавну инфраструктурну мрежу која се планира у коридорима секундарних саобраћајница у обухвату, и то према правилу да једна парцела / модул има један прикључак на јавну инфраструктурну мрежу;
- Интерна унутрашња мрежа водовода и фекалне канализације доводи се до главног водоводног шахта са водомером, односно главног ревизионог канализационог шахта, који морају да буду постављени на удаљености максимално 2,0 m од регулације парцеле;
- Одвођење атмосферских вода са парцела се реализује изградњом отворених жаркова – ригола у комплексу, у које се – након механичког пречишћавања – сливају воде са кровних, бетонираних и других површина (у зависности од намене, на површинама за паркирање и манипулацију теретних возила обавезно је предвидети и таложнике масти и уља). Из ових ригола воде се упуштају у најближи дренажни канал или путне жаркове у коридорима планираних саобраћајница у обухвату Плана;
- Унутрашња тт-инсталација се доводи до најближег планираног тт-окна у коридору саобраћајнице;
- Унутрашња гасна инсталација се доводи до КМРС (кућни мерно-регулациони сет) или интерне МРС (мерно-регулационе станице) ормарског типа, зависно од захтеване потрошње, која се лоцира на или уз објекат и до које долази и јавни дистрибутивни гасовод радног притиска до 4 бара;
- Унутрашња електро мрежа се доводи до МРО смештеног на објекту најближем регулацији парцеле, до којег долази и напојни вод енергетског нивоа 1kV од најближе планиране ТС у обухвату Плана.

#### 14. Услови коришћења до опремања комуналном инфраструктуром:

- У складу са прописаним минималним нивоом опремљености земљишта, до комплетног комуналног опремања јавног грађевинског земљишта садржаји у овој целини ће функционисати са локалним комуналним системима на сопственој парцели. Ово подразумева:
  - изградњу водонепропусне септичке јаме довољног капацитета за планирану намену;

- изградњу уређаја за третман технолошких отпадних вода и њихово упуштање у водонепропусну септичку јаму;
- изградњу отвореног интерног система атмосферске канализације;
- изградњу интерног система грејања (бутан-гас, струја, соларна енергија и сл. као енергент);
- изградњу громобранске мреже око објеката.

#### 15. Услови за озелењавање:

- Учешће зеленила у оквиру парцела је мин. 15%, при чему се зеленило односи на слободне површине (не рачунајући паркинг површине);
- Код већих производних капацитета обавезан је ободни заштитни појас, у коме је, уколико просторне могућности дозвољавају, могуће предвидети терене за рекреацију са пратећим објектима;
- С обзиром да је грађевинска линија објеката у односу на регулацију јавног пута на минимално 15 m удаљености, зелене површине унутар комплекса решавају тако да се испред објекта уклапају са појасом регулације јавног пута и околином, као и са архитектуром објеката, а у залеђу, и по ободу парцеле решавају их као заштитни појас зеленила.

#### 16. Услови заштите од пожара:

- На појединачним парцелама у овој целини је обавезна изградња спољашње и унутрашње хидрантске мреже која се напаја водом са јавне водоводне мреже у планираним саобраћајницама у обухвату;
- Положај објеката у комплексу мора да омогући несметан приступ ватрогасних возила и заштиту објеката од пожара са свих страна;
- Унутрашње колске комуникације морају да буду довољног профила и у одговарајућем систему, како би се омогућило несметано кретање ватрогасних возила и евентуална евакуација путничких и теретних возила у случају акцидента.

#### 17. Реализација:

- Изградња се реализује на основу урбанстичког пројекта, као инструмента стручно-формалне провере планираних садржаја на појединачним комплексима.
- Приликом реализације појединачних садржаја – у зависности од одређене намене – утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.

#### 7. Катастарска парцела број 233/127 КО Смедерево

##### 1. Подаци о катастарској парцели:

- Катастарска парцела број 233/127, површине 41 а 17 m<sup>2</sup>, уписана је у ЛН број 14991 КО Смедерево, као јавна својина града Смедерева.
- Парцела се налази у Индустијском парку у Смедереву.
- Локација је инфраструктурно опремљена (вода, струја, гас).
- Локација није опремљена канализацијом и атмосферском канализацијом.

##### 2. Плански документ:

- План детаљне регулације дела Индустијске зоне и Индустијског парка у Смедереву („Службени лист општине Смедерево“, број 13/2007 и „Службени лист града Смедерева“, број 2/2016).

##### 3. Целина/Урбанистичка зона:

- Целина Б.1./Индустијско-производни капацитети.

#### 4. Врста и намена објеката који се могу градити:

- Производни објекти (индустријске хале, објекти у функцији производње),
- Складишта, објекти прераде и сл.;
- Пословни објекти (бизнис-центри, изложбени салони, представништва и сл.);
- Уз ове објекте, до задовољења урбанистичких параметара за целину на парцели је могуће градити и пратеће објекте који су у функцији основне делатности, типа: заједничких гаража, радионица, магацина, надстрешница и сл.

#### 5. Дозвољене намене као самосталне у целини (из домена пратећих и допунских делатности):

- Шпедиција, услужно складиштење, транспортно-логистички садржаји;
- Сервисни садржаји;
- Трговина, угоститељство, смештајни капацитети (пансиони, апартмани и сл.) и др.;
- У граници планског подручја се искључују делатности обухваћене Листом пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину (Листа 1) Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 84/2005).

#### 6. Урбанистички показатељи за грађевинске парцеле у целини:

- Максимално дозвољени индекс заузетости парцеле у овој целини је 60%.

#### 7. Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле:

- Грађевинска линија објеката у односу на јавни пут се одређује на минимално 15 m удаљености у односу на регулацију парцеле јавног пута;
- Грађевинска линија објеката у односу на појас регулације дренажних канала (заштитни појас уз канале) одређује се на минимално 10 m удаљености у односу на регулацију парцеле дренажних канала, односно заштитног појаса уз канале;
- Удаљеност објеката од синора суседне парцеле се одређује на минимално 5m.

#### 8. Спратност и висина објеката:

- Максимална спратност производних, складишних, сервисних и сл. објеката у целини је „П+0“ (приземље). Висина ових објеката условљена је технолошким захтевима опредељене делатности;
- Максимална спратност пословних / управних објеката у склопу комплекса је „П+3“ (приземље и три спрата);
- Максимална спратност других објеката, из домена дозвољених делатности као самосталних у целини је „П+3“ (приземље и три спрата);
- У овој целини није дозвољена изградња подземних (подрумских) етажа. Изузетно је дозвољена њихова изградња, уз обавезу инвеститора/корисника о преузимању ризика од штетног дејства подземних вода.

#### 9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

- Уколико се на једној грађевинској парцели гради више објеката, они – у зависности од организације садржаја – међусобно могу бити постављени у низу или као слободностојећи, при чему минимал-

но дозвољено растојање између њих не може бити мање од 5 m.

#### 10. Услови приступа парцели:

- Приступ парцели је са јавног пута, односно са секундарне саобраћајнице;
- Приликом формирања улаза у парцелу/модул, место његовог прикључка на јавну саобраћајницу је неопходно уредити (радијус кривине улаза, прекид тротоарске и зелене површине и сл.).

#### 11. Услови за паркирање на парцели:

- У оквиру појединачне парцеле/модула неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг места према потребама планираног садржаја – како за путничка, тако и за теретна возила;
- Број потребних паркинг места за путничка возила се одређује за:
  - потребе запослених – према критеријуму 1ПМ/50 m<sup>2</sup> корисног пословног простора (не рачунајући производне хале, складишта, надстрешнице и сл.), односно 1ПМ/3 запослена;
  - потребе корисника – посетилаца, према карактеру садржаја, односно фреквентности посетилаца;
- Број потребних паркинг места за теретна возила утврђује се према конкретној делатности, с тим да је за ова возила – поред паркинг површина одговарајућих димензија, неопходно предвидети и манипулативне површине;
- У случају интерне деобе, паркирање возила је могуће организовати као заједничко, уз задовољење укупног потребног броја паркинг места, у складу са планираним садржајима;
- Површине за паркирање путничких возила треба радити од растер-елемената, а површине за теретна возила као асфалтиране или бетонирани, димензионисане за тешки саобраћај, са обавезним таложником масти и уља.

#### 12. Начин ограђивања парцеле:

- Парцеле у овој зони се могу ограђивати транспарентном или зиданом оградом, максималне висине до 2,20 m;
- Ограда се поставља по правилу на регулационој линији парцеле, тако да капије и стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује, а врата и капије не могу да се отварају ван регулационе линије;
- На појединим деловима ограду је могуће поставити и повучену у односу на регулацију парцеле (за потребе формирања паркинга испред комплекса и сл.), при чему сви садржаји испред тако постављене ограде морају бити унутар регулационе линије парцеле.

#### 13. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру:

- Садржаји у овој целини прикључују се на јавну инфраструктурну мрежу која се планира у коридорима секундарних саобраћајница у обухвату, и то према правилу да једна парцела / модул има један прикључак на јавну инфраструктурну мрежу;
- Интерна унутрашња мрежа водовода и фекалне канализације доводи се до главног водоводног шахта са водомером, односно главног ревизионог канализационог шахта, који морају да буду постављени на удаљености максимално 2,0 m од регулације парцеле;

- Одвођење атмосферских вода са парцела се реализује изградњом отворених жаркова – ригола у комплексу, у које се – након механичког пречишћавања – сливају воде са кровних, бетонираних и других површина (у зависности од намене, на површинама за паркирање и манипулацију теретних возила обавезно је предвидети и таложнике масти и уља). Из ових ригола воде се упуштају у најближи дренажни канал или путне жаркове у коридорима планираних саобраћајница у обухвату Плана;
- Унутрашња тт-инсталација се доводи до најближег планираног тт-окна у коридору саобраћајнице;
- Унутрашња гасна инсталација се доводи до КМРС (кућни мерно-регулациони сет) или интерне МРС (мерно-регулационе станице) ормарског типа, зависно од захтеване потрошње, која се лоцира на или уз објекат и до које долази и јавни дистрибутивни гасовод радног притиска до 4 бара;
- Унутрашња електромрежа се доводи до МРО смештеног на објекту најближем регулацији парцеле, до којег долази и напојни вод енергетског нивоа 1кV од најближе планиране ТС у обухвату Плана.

#### 14. Услови коришћења до опремања комуналном инфраструктуром:

- У складу са прописаним минималним нивоом опремљености земљишта, до комплетног комуналног опремања јавног грађевинског земљишта садржаји у овој целини ће функционисати са локалним комуналним системима на сопственој парцели. Ово подразумева:
  - изградњу водонепропусне септичке јаме довољног капацитета за планирану намену;
  - изградњу уређаја за третман технолошких отпадних вода и њихово упуштање у водонепропусну септичку јаму;
  - изградњу отвореног интерног система атмосферске канализације;
  - изградњу интерног система грејања (бутан-гас, струја, соларна енергија и сл. као енергент);
  - изградњу громобранске мреже око објеката.

#### 15. Услови за озелењавање:

- Учешће зеленила у оквиру парцела је мин. 15%, при чему се зеленило односи на слободне површине (не рачунајући паркинг површине);
- Код већих производних капацитета обавезан је ободни заштитни појас, у коме је, уколико просторне могућности дозвољавају, могуће предвидети терене за рекреацију са пратећим објектима;
- С обзиром да је грађевинска линија објеката у односу на регулацију јавног пута на минимално 15 m удаљености, зелене површине унутар комплекса решавају тако да се испред објекта уклапају са појасом регулације јавног пута и околином, као и са архитектуром објеката, а у залеђу, и по ободу парцеле решавају их као заштитни појас зеленила.

#### 16. Услови заштите од пожара:

- На појединачним парцелама у овој целини је обавезна изградња спољашње и унутрашње хидрантске мреже која се напаја водом са јавне водоводне мреже у планираним саобраћајницама у обухвату;

- Положај објеката у комплексу мора да омогући несметан приступ ватрогасних возила и заштиту објеката од пожара са свих страна;
- Унутрашње колске комуникације морају да буду довољног профила и у одговарајућем систему, како би се омогућило несметано кретање ватрогасних возила и евентуална евакуација путничких и теретних возила у случају акцидента.

#### 17. Реализација:

- Изградња се реализује на основу урбанстичког пројекта, као инструмента стручно-формалне провере планираних садржаја на појединачним комплексима.
- Приликом реализације појединачних садржаја – у зависности од опредељене намене – утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.

### 8. Катастарска парцела број 233/128 КО Смедерево

#### 1. Подаци о катастарској парцели:

- Катастарска парцела број 233/128, површине 41 а 20 m<sup>2</sup>, уписана је у ЛН број 14991 КО Смедерево, као јавна својина града Смедерева.
- Парцела се налази у Индустијском парку у Смедереву.
- Локација је инфраструктурно опремљена (вода, струја, гас).
- Локација није опремљена канализацијом и атмосферском канализацијом.

#### 2. Плански документ:

- План детаљне регулације дела Индустијске зоне и Индустијског парка у Смедереву („Службени лист општине Смедерево“, број 13/2007 и „Службени лист града Смедерева“, број 2/2016).

#### 3. Целина/Урбанистичка зона:

- Целина Б.1./Индустијско-производни капацитети.

#### 4. Врста и намена објеката који се могу градити:

- Производни објекти (индустијске хале, објекти у функцији производње),
- Складишта, објекти прераде и сл.;
- Пословни објекти (бизнис-центри, изложбени салони, представништва и сл.);
- Уз ове објекте, до задовољења урбанистичких параметара за целину на парцели је могуће градити и пратеће објекте који су у функцији основне делатности, типа: заједничких гаража, радионица, магацина, надстрешница и сл.

#### 5. Дозвољене намене као самосталне у целини (из домена пратећих и допунских делатности):

- Шпедиција, услужно складиштење, транспортно-логистички садржаји,
- Сервисни садржаји;
- Трговина, угоститељство, смештајни капацитети (пансиони, апартмани и сл.) и др.;
- У граници планског подручја се искључују делатности обухваћене Листом пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину (Листа 1) Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 84/2005).

## 6. Урбанистички показатељи за грађевинске парцеле у целини:

- Максимално дозвољени индекс заузетости парцеле у овој целини је 60%.

## 7. Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле:

- Грађевинска линија објеката у односу на јавни пут се одређује на минимално 15 m удаљености у односу на регулацију парцеле јавног пута;
- Грађевинска линија објеката у односу на појас регулације дренажних канала (заштитни појас уз канале) одређује се на минимално 10 m удаљености у односу на регулацију парцеле дренажних канала, односно заштитног појаса уз канале;
- Удаљеност објеката од синора суседне парцеле се одређује на минимално 5m.

## 8. Спратност и висина објеката:

- Максимална спратност производних, складишних, сервисних и сл. објеката у целини је „П+0“ (приземље). Висина ових објеката условљена је технолошким захтевима одређене делатности;
- Максимална спратност пословних / управних објеката у склопу комплекса је „П+3“ (приземље и три спрата);
- Максимална спратност других објеката, из домена дозвољених делатности као самосталних у целини је „П+3“ (приземље и три спрата);
- У овој целини није дозвољена изградња подземних (подрумских) етажа. Изузетно је дозвољена њихова изградња, уз обавезу инвеститора/корисника о преузимању ризика од штетног дејства подземних вода.

## 9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

- Уколико се на једној грађевинској парцели гради више објеката, они – у зависности од организације садржаја – међусобно могу бити постављени у низу или као слободностојећи, при чему минимално дозвољено растојање између њих не може бити мање од 5 m.

## 10. Услови приступа парцели:

- Приступ парцели је са јавног пута, односно са секундарне саобраћајнице;
- Приликом формирања улаза у парцелу/модул, место његовог прикључка на јавну саобраћајницу је неопходно уредити (радијус кривине улаза, прекид тротоарске и зелене површине и сл.).

## 11. Услови за паркирање на парцели:

- У оквиру појединачне парцеле/модула неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг места према потребама планираног садржаја – како за путничка, тако и за теретна возила;
- Број потребних паркинг места за путничка возила се одређује за:
  - потребе запослених – према критеријуму 1ПМ/50 m<sup>2</sup> корисног пословног простора (не рачунајући производне хале, складишта, надстрешнице и сл.), односно 1ПМ/3 запослена;
  - потребе корисника – посетилаца, према карактеру садржаја, односно фреквентности посетилаца;

- Број потребних паркинг места за теретна возила утврђује се према конкретној делатности, с тим да је за ова возила – поред паркинг површина одговарајућих димензија, неопходно предвидети и манипулативне површине;

- У случају интерне деобе, паркирање возила је могуће организовати као заједничко, уз задовољење укупног потребног броја паркинг места, у складу са планираним садржајима;

- Површине за паркирање путничких возила треба радити од растер-елемената, а површине за теретна возила као асфалтиране или бетонирание, димензионисане за тешки саобраћај, са обавезним таложником масти и уља.

## 12. Начин ограђивања парцеле:

- Парцеле у овој зони се могу ограђивати транспарентном или зиданом оградом, максималне висине до 2,20 m;
- Ограда се поставља по правилу на регулационој линији парцеле, тако да капије и стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује, а врата и капије не могу да се отварају ван регулационе линије;
- На појединим деловима ограду је могуће поставити и повучену у односу на регулацију парцеле (за потребе формирања паркинга испред комплекса и сл.), при чему сви садржаји испред тако постављене ограде морају бити унутар регулационе линије парцеле.

## 13. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру:

- Садржаји у овој целини прикључују се на јавну инфраструктурну мрежу која се планира у коридорима секундарних саобраћајница у обухвату, и то према правилу да једна парцела / модул има један прикључак на јавну инфраструктурну мрежу;
- Интерна унутрашња мрежа водова и фекалне канализације доводи се до главног водоводног шахта са водомером, односно главног ревизионог канализационог шахта, који морају да буду постављени на удаљености максимално 2,0 m од регулације парцеле;
- Одвођење атмосферских вода са парцела се реализује изградњом отворених јаркова – ригола у комплексу, у које се – након механичког пречишћавања – сливају воде са кровних, бетонираних и других површина (у зависности од намене, на површинама за паркирање и манипулацију теретних возила обавезно је предвидети и таложнике масти и уља). Из ових ригола воде се упуштају у најближи дренажни канал или путне јаркове у коридорима планираних саобраћајница у обухвату Плана;
- Унутрашња тт-инсталација се доводи до најближег планираног тт-окна у коридору саобраћајнице;
- Унутрашња гасна инсталација се доводи до КМРС (кућни мерно-регулациони сет) или интерне МРС (мерно-регулационе станице) ормарског типа, зависно од захтеване потрошње, која се лоцира на или уз објекат и до које долази и јавни дистрибутивни гасовод радног притиска до 4 бара;

## ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Даном ступања на снагу овог Програма, престаје да важи Програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини града Смедерева („Службени лист града Смедерева“, број 5/2018, 6/2018 и 1/2020).

Овај Програм ступа на снагу даном доношења, а објавиће се у „Службеном листу града Смедерева“.

- Унутрашња електромрежа се доводи до МРО смештеног на објекту најближем регулацији парцеле, до којег долази и напојни вод енергетског нивоа 1kV од најближе планиране ТС у обухвату Плана.

#### 14. Услови коришћења до опремања комуналном инфраструктуром:

- У складу са прописаним минималним нивоом опремљености земљишта, до комплетног комуналног опремања јавног грађевинског земљишта садржаји у овој целини ће функционисати са локалним комуналним системима на сопственој парцели. Ово подразумева:
  - изградњу водонепропусне септичке јаме довољног капацитета за планирану намену;
  - изградњу уређаја за третман технолошких отпадних вода и њихово упуштање у водонепропусну септичку јаму;
  - изградњу отвореног интерног система атмосферске канализације;
  - изградњу интерног система грејања (бутан-гас, струја, соларна енергија и сл. као енергент);
  - изградњу громобранске мреже око објеката.

#### 15. Услови за озелењавање:

- Учешће зеленила у оквиру парцела је мин. 15%, при чему се зеленило односи на слободне површине (не рачунајући паркинг површине);
- Код већих производних капацитета обавезан је ободни заштитни појас, у коме је, уколико просторне могућности дозвољавају, могуће предвидети терене за рекреацију са пратећим објектима;
- С обзиром да је грађевинска линија објеката у односу на регулацију јавног пута на минимално 15 m удаљености, зелене површине унутар комплекса решавати тако да се испред објекта уклапају са појасом регулације јавног пута и околином, као и са архитектуром објеката, а у залеђу, и по ободу парцеле решавати их као заштитни појас зеленила.

#### 16. Услови заштите од пожара:

- На појединачним парцелама у овој целини је обавезна изградња спољашње и унутрашње хидрантске мреже која се напаја водом са јавне водоводне мреже у планираним саобраћајницама у обухвату;
- Положај објеката у комплексу мора да омогући несметан приступ ватрогасних возила и заштиту објеката од пожара са свих страна;
- Унутрашње колске комуникације морају да буду довољног профила и у одговарајућем систему, како би се омогућило несметано кретање ватрогасних возила и евентуална евакуација путничких и теретних возила у случају акцидентата.

#### 17. Реализација:

- Изградња се реализује на основу урбанстичког пројекта, као инструмента стручно-формалне провере планираних садржаја на појединачним комплексима.
- Приликом реализације појединачних садржаја – у зависности од опредељене намене – утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.