

На основу члана 99. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 12. став 8. Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта („Службени лист града Смедерева“, број 5/2015 – пречишћен текст и 6/2017) и члана 44. став 1. тачка 14. Статута града Смедерева („Службени лист града Смедерева“, број 2/2019 – пречишћен текст),

Градско веће града Смедерева, на 63. седници одржаној 15. маја 2025. године, донело је

П Р О Г Р А М
О ДОПУНАМА ПРОГРАМА ОТУЂЕЊА
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ
СВОЈИНИ ГРАДА СМЕДЕРЕВА

I

У Програму отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Града Смедерева, („Службени лист града Смедерева“, број 1/2025), допуњује се поглавље I ПОПИС ПАРЦЕЛА ОДРЕЂЕНИХ ЗА ОТУЂЕЊЕ, тако што се у табели после редног броја 2. додају редни бројеви 3. и 4. који гласе:

Ред. број	Локација	Катастарска општина	Број парцеле	Површина		
				ha	a	m ²
3.	Индустријска зона – Индустријски парк	Смедерево	233/131	1	59	86
4.	Ландол – грађевинско земљиште ван грађевинских подручја насеља	Ландол	365		13	05

II

У поглављу II ПРИКАЗ ПОЈЕДИНАЧНИХ ПАРЦЕЛА, после тачке 2. додају се тачке 3. и 4. које гласе:

3. Катастарска парцела број 233/131 КО Смедерево



1. **Локација:**
 - Индустијски парк у Смедереву.
2. **Површина парцеле:**
 - 1 ha 59 a 86 m² (15.986 m²)
3. **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).
4. **Целина/Урбанистичка зона:**
 - Целина Б.1/Индустијско-производни капацитети.
5. **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.
6. **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 на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, бр. 114/2008).
7. **Услови за формирање грађевинске парцеле:**
 - Планом се дефинишу геодетски елементи за формирање грађевинских парцела у овој целини. Деобу формираних парцела могуће је вршити, формирањем нових грађевинских парцела, при

чему свака нова парцела мора имати директан приступ са јавног пута, а формирани фронт нове парцеле према јавном путу не може бити мањи од 50,0 m.

8. Урбанистички показатељи за грађевинске парцеле у целини:

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

9. 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 на парцелама које се граниче са парцелом пруге до нове Луке се одређује на минимално 25,0m удаљености у односу на осу крајњих колосека, односно ван границе инфраструктурног појаса пруге, у складу са Законом о железници.
- 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.

10. 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.

11. 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.

12. Услови приступа парцели:

- Приступ парцели је са јавног пута, односно са секундарне саобраћајнице;
- Грађевинске парцеле могу имати један улаз/излаз на јавни пут у припадајућем фронту према том путу, а унутрашњим саобраћајним решењем дефинише се колско кретање унутар комплекса и овај приступ.
- 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.).

13. 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 m² 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.
- 14. 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.
- 15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. Реализација:

- 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.

4. Катастарска парцела број 365 КО Ландол



1. Локација:

- Потес Ландолског пута – грађевинско земљиште ван граница грађевинских подручја насеља

2. Површина парцеле:

- 13 а 05 m² (1.305 m²)

3. Плански документ:

- Просторни план града Смедерева („Службени лист града Смедерева“, број 3/2011).

4. Целина/Урбанистичка зона:

- Грађевинско земљиште ван граница грађевинских подручја насеља.

5. Претежна намена целине:

- Становање – викенд зона

6. Правила за изградњу стамбених објеката:

- Минимална површина грађевинске парцеле – 400m²;
- Ширина фронта грађевинске парцеле – минимално 12,0m;
- Индекс изграђености – максимално 0,6;
- Индекс искоришћености – максимално 30%;
- Спратност објекта – максимално П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље);
- Минимална удаљеност грађевинске линије објекта од регулације парцеле утврђује се према категорији / рангу пута на који се објекат прикључује, али не може бити мања од 5,0m;
- Минимална међусобна удаљеност објеката у начелу је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0m;
- Минимална удаљеност објеката од бочних граница парцеле је 1,5m када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија, односно 3,5m на супротној страни;
- На грађевинској парцели у овој целини, поред објекта основне намене могу се градити и помоћни и пратећи објекти у функцији основне намене, с тим да морају да буду испоштовани услови дефинисани правилима за изградњу појединих врста објеката;
- Минимална ширина колског пролаза у двориште је 2,5m за стамбене објекте;
- Паркирање возила за сопствене потребе се обезбеђује у оквиру парцеле.

III

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

Број 350-90/2025-09
У Смедереву, 15. маја 2025. године