

Република Србија
ГРАД СМЕДЕРЕВО
ГРАДСКА УПРАВА СМЕДЕРЕВО
Одељење за урбанистичко-комуналне и
имовинско-правне послове
Одсек за урбанистичко-грађевинске послове,
послове саобраћаја и
заштите животне средине
Група за урбанизам и озакоњење
Број: 350-455/2018-05
Датум: 17. 12. 2018. године
С М Е Д Е Р Е В О

Одељење за урбанистичко-комуналне и имовинско-правне послове Градске управе Смедерево, поступајући по захтеву Небојше Мијаиловића из Грчца – Смедеревска Паланка, за издавање информације о локацији о могућности изградње на кат.парц.бр. 2545/1 (7933 m²), 2545/3 (8704m²), 2545/4(7281 m²) и 2545/5 (2848 m²), све к.о. Радинац, на основу члана 53. 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, 54/2013-решење УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

1. Назив планског документа на основу кога се издаје информација о локацији:
 - План генералне регулације за градско подручје Смедерева („Службени лист града Смедерева“, број 3/2013 и 1/2018).
2. Целина, односно урбанистичка зона у којој се локација/парцеле налазе:
 - Зона рада (привредно-пословна зона).
3. Основне карактеристике зоне:
 - Зона рада (привредно-пословна зона) у обухвату градског подручја подразумева просторе са постојећом и планираном претежном наменом привредних делатности из домена услуга, сервиса, пословања. У обухвату ове зоне није дозвољена изградња производно-индустријске делатности. Зона је просторно концентрисана доминантно у јужним и југоисточним деловима градског подручја – према Индустријској зони и на подручју око комплекса Железаре.
 - У оквиру зоне рада, као комплементарне, могу се планирати и друге намене, из домена централних и комерцијалних делатности, становања специфичног типа, објеката специфичног облика пословног туризма, површина и објеката јавне намене и сл. У оквиру зоне рада се могу градити и: саобраћајне површине, објекти и терминали; угоститељски објекти; објекти спорта и рекреације; комунални објекти; услужни сервиси, станице за снабдевање возила горивом и др.
4. Комунално-инфраструктурна опремљеност и уређење парцеле:
 - Оптимални стандард опремљености земљишта за зону рада је приступ на јавни пут и прикључење на јавну водоводну, канализациону, електро и тт-мрежу, гасоводну мрежу.

- Минимални стандард опремљености у зони рада подразумева: прикључење на јавни пут, водоводну и електроенергетску мрежу, обезбеђење грејања за објекат, изградњу водонепропусне септичке јаме до изградње јавне канализационе мреже.
- Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу услова надлежних предузећа.
- Површинске воде одводе се са парцеле интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно путним јарковима). Део вода могу да приме слободне зелене површине, зависно од њихове величине. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Третман атмосферских отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина парцеле подразумева, у зависности од намене садржаја, пречишћавање ових вода, изградњом таложника масти и уља.
- Садржаји у овој зони не могу као продукт имати технолошке отпадне воде.
- За објекте у зони потребно је, у складу са наменом и величином, планирати одговарајући начин заштите од пожара, у складу са Законом и техничким прописима.

5. Организација и уређење грађевинске парцеле:

- Организација и уређење грађевинске парцеле у зони рада првенствено је условљена врстом планиране делатности и њеним функционалним потребама.
- Објекти унутар комплекса/парцеле организују се у складу са положајем парцеле у широј просторној целини, положајем према приступним саобраћајницама и постојећој и планираној јавној инфраструктурној мрежи.
- Учешће зеленила у комплексима у зони рада се дефинише у зависности од планиране намене и површине парцеле, али не може бити мање од 20% за комплексе површине до 0,5 ha, односно 30% за комплексе површине веће од 0,5 ha.
- Организација парцеле утврђиваће се на основу дефинисаних правила грађења за зону и важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, односно према врсти делатности.
- На појединачним парцелама у овој целини, у складу са карактером делатности, обавезна је изградња спољашње и унутрашње хидрантске мреже која се напаја водом са јавне водоводне мреже.
- 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, запослених и корисника у случају акцидената.
- Могуће је извршити спајање суседних катастарских парцела истог власника на основу елабората геодетских радова.
- Парцеле је могуће делити и мењати њихове границе у складу са правилима за зону, на основу пројекта парцелације, односно препарцелације.

- Пројекат парцелације, односно препарцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, оверава надлежни орган јединице локалне самоуправе, а проводи орган надлежан за послове државног премера и катастра.
6. Урбанистички показатељи:
- Индекс заузетости парцеле износи највише 50%.
 - Индекс изграђености парцеле износи највише 1.0 за сервисе, складишта и услуге, односно 1.2 за пословне објекте.
7. Грађевинска парцела према намени објеката:
- Грађевинска парцела намењена за грађење у овој зони, независно од намене, треба по правилу да има правилан облик и да има приступ са јавног пута. Изузетно је могуће приступ са јавног пута обезбедити преко индиректног приступног пута ширине утврђене у правилима грађења за ову зону.
 - Минимална површина парцела за зону рада условљена је врстом и обимом делатности која се на њима планира, али не може да буде мања од 2.000 m² за пословне објекте, односно 5.000 m² за складишта, сервисе, услуге.
8. Врсте и намене објеката који се могу градити:
- Складишни, сервисни, услужни објекат – објекат намењен складишној, сервисној, услужној делатности (шпедиција, царина, робни центри и сл.), као основној на парцели. Овај објекат може садржати и административно-управни део који мора да буде функционално и технички одвојен од основне намене. Објекат ове намене може, у складу са потребама, садржати и комерцијални/продајни део у функцији основне намене, који може бити и засебан објекат на парцели. Сви планирани објекти у комплексу се морају градити у складу са важећим нормативима и стандардима за одређену делатност, уз поштовање прописаних правила за зону. Минимална површина парцеле за објекте ове намене је 5.000 m², а минимална ширина 50 m.
 - Пословни објекат – у оквиру зоне рада, на парцели минималне површине 2.000 m² могу градити пословни објекти као самостални објекти на парцели, уз поштовање прописаних правила за зону и услова за обављање појединих делатности. Карактеристичне врсте пословних објеката за ову зону су:
 - већи комерцијални центри (шопинг-центри, шопинг-моллови, хипермаркети и др.);
 - пословни центри (представништва, административно-управне зграде, појединачне или за већи број привредних субјеката и сл.);
 - специфични објекти пословног туризма (хотелски/апартмански тип, са конференцијским садржајима и сл.);
 - специфични облици становања (смештај за раднике, самачки хотели) и
 - угоститељски објекти и др.
 - Остали објекти – у оквиру зоне рада могу се у склопу основне делатности или као самостални на парцели градити и други објекти, и то:
 - саобраћајни терминали и површине, централне и друге гараже;
 - комунални објекти;
 - станице за снабдевање возила горивом;

- спортско-рекреативни објекти и површине и др.
- За објекте ове врсте се не утврђују уранистички показатељи и минимална површина парцеле (која не може бити мања од општег минимума за зону - 2.000 m²). Ови критеријуми су условљени технолошким, организационим и другим захтевима садржаја, али се морају испоштовати сви други услови прописани за градњу у овој зони (положај објеката и минимална удаљења, приступ парцели, начин ограђивања и др.).

- Изузетно, у зони рада у обухвату градског подручја могу се градити мини-погони, из домена делатности које ни на који начин не угрожавају окружње (посебно буком и гасвима) и услове функционисања других објеката у зони (монтажа, паковање, склапање готових производа и сл.). Минимална површина парцеле за објекте ове намене је 2.000 m² и они се граде у складу са техничким условима и нормативима за поједине делатности и на основу правила прописаних за ову зону.
- Поред објеката у функцији основне делатности било које намене, на парцели се могу градити и помоћни објекти, као што су: гараже, инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице, подстанции и др.), надстрешнице, ограде и сл.

9. Дозвољене делатности:

- Делатности које се могу планирати у зони рада, у оквиру комплекса основне намене или као самосталне на парцели су из области:
 - специфични облици становања (у функцији основне делатности);
 - угоститељства (ресторани и сл.);
 - спорта (спортски терени, спортско-рекреативни објекти у оквиру комплекса и др);
 - услужних сервиса (станице за снабдевање возила горивом, сервиси, централне гараже и сл.);
 - саобраћајни објекти, површине и терминали;
 - комунални објекти и површине и др.

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

- Грађевинска линија објеката било које намене у комплексу се поставља на минимално 8 m удаљености у односу на регулацију за објекте складишта, сервиса, услуга (комплексе површине 0,5 ha и више), односно минимално 6 m удаљености за пословне и остале објекте и мини-погоне (парцеле површине 0,2-0,5 ha). Удаљеност објеката од границе суседне грађевинске парцеле се одређује на минимално 5 m за објекте свих намена у зони.

11. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

- На једној грађевинској парцели, у зависности од њене величине, може се градити већи број објеката исте или различите намене. У том случају – у зависности од организације садржаја – минимално међусобнорастојање објеката на парцели, износи 1/2 висине вишег објекта, али не може да буде мање од 5 m.

12. Спратност и висина објеката у зони:

- Спратност складишних, сервисних, услужних и сл. објеката у зони је приземље, с тим да је њихова висина условљена делатношћу која се у

њима обавља. Административно-управни део објекта може имати спратност „П+3“ (приземље и три спрата).

- Спратност пословних објеката – у склопу комплекса/парцеле, или као појединачних у зони – условљена је на максимално „П+3“ (приземље и три спрата).
- Дозвољена је изградња подземне етаже, уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе, односно уз обезбеђење објеката од штетних геотехничких или хидротехничких утицаја.

13. Утврђивање коте приземља:

- Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта. У начелу, кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за минимално 0,15 m а највише 1,2 m, уколико се не гради подземна етажа.
- Кота приземља објеката може да буде условљена и специфичним захтевима појединих делатности. Уколико постоје ограничења хидротехничке природе, кота приземља објекта се утврђује на основу услова надлежног органа, према мишљењу надлежног водопривредног предузећа.

14. Начин ограђивања парцеле:

- Парцеле намењене за обављање радне делатности, као и других делатности дозвољених у зони рада, могу се ограђивати транспарентном или зиданом оградом висине до 2,2 m.
- Ограда се може постављати и повучено у односу на регулацију парцеле, у циљу формирања паркинга изван ограде комплекса.
- Сви елементи ограде и капија, портирнице и други објекти у функцији контроле приступа комплексу морају бити постављени унутар граница сопствене парцеле.
- Ограда се може постављати и унутар комплекса, у циљу одвајања појединих функционалних целина, при чему унутрашње ограде не могу бити веће висине од ободних ограда парцеле.

15. Услови за приступ парцели и паркирање возила:

- Приступ парцелама у зони рада по правилу је са јавног пута. У случају да се приступ обезбеђује преко индиректног приступног пута, ширина овог пута се дефинише за двосмерни саобраћај и према меродавном возилу (теретна или путничка возила), али не може бити мања од 5,5 m за путнички, односно 7 m за теретни саобраћај. У оквиру ових приступа се морају обезбедити и површине за несметано кретање пешака.
- Приступ у парцелу се по правилу организује као двосмерни (улаз-излаз). Изузетно, због специфичности намене, односно саобраћајних потреба, могу се одобрити два једносмерна приступа у парцелу (одвојени улаз и излаз). Минимална ширина приступа у парцелу у овој зони је:
 - за складишне, сервисне, услужне садржаје (са приступом за теретни саобраћај) – 3,5 m за једносмерни, односно 7 m за двосмерни приступ
 - за пословне и друге дозвољене намене који немају посебне услове у погледу приступа тешких транспортних возила – 3,5 m за једносмерни, односно 5,5 m за двосмерни приступ.

- Ширине интерних колских комуникација унутар комплекса утврђују се у складу са карактером делатности, према горе наведеним правилима, при чему мора да буде обезбеђено и несметано кретање ватрогасних возила.
- Паркинг простор за кориснике објекта/запослене по правилу се решава у оквиру комплекса /парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу. Паркинг простор се може уредити испред објекта, повлачењем грађевинске линије објекта у дубину парцеле у односу на регулациону линију улице. За паркирање се обезбеђује – 1 паркинг или гаражно место на 50 m² корисног пословног/административног/комерцијалног простора у комплексу.
- Смештај возила за сопствене потребе и транспортних возила – камиона и радних машина које су неопходни саставни елемент обављања радне делатности у склопу комплекса – решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења простора парцеле.
- Осим уређења пешачких и колских приступа и интерних саобраћајница унутар парцеле, потребно је предвидети и манипулативне површине, у складу са карактером и потребама делатности, по правилу све са тврдим застором.

16. Посебни услови и ограничења за спровођење:

- Подручјем у коме се налазе предметне катастарске парцеле прелази далековод напонског нивоа 110 kV. Заштитни појас за ову врсту далековода износи 25 m обострано од хоризонталне пројекције далековода. У заштитном појасу далековода није дозвољена изградња објеката високоградње и садња вегетације високог растиња. Евентуална изградња испод или у близини заштитног појаса условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, бр. 65/88 и „Службени лист СРЈ“, бр. 18/92), односно сагласношћу надлежног предузећа – управљача система. За изградњу у близини далековода напонског нивоа 110 kV и 220 kV важе следећи посебни услови:
 - Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење поменутих Техничких прописа. Сагласност на елаборат даје надлежни управљач система.
 - Општа препорука „Електромреже Србије“ је да се било који објекти, а нарочито објекти за сталан боравак људи, граде што даље од далековода, и то минимум 25 m за DV 110 kV, што не искључује израду поменутог елабората.
- На овом подручју такође прелази траса магистралног гасовода (50b). Заштитни појас за магистрални гасовод износи 30 m обострано од ивице гасоводне цеви. На правцима гасоводне мреже у прописаним заштитним зонама забрањена је изградња објеката високоградње. Изградња у непосредној близини гасоводне мреже и објеката условљена је Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода, а за добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати стандарде надлежног предузећа – управљача система.
- Кат. парцела бр. 2545/3 к.о. Смедерево налази се поред државног пута I реда (државни пут IB 14). За изградњу и прикључење на државни пут I реда важе следећа правила:

- непосредни заштитни појас - 20m обострано, мерено од ивице земљишног појаса пута;
- појас контролисане изградње - 20m обострано, од непосредног заштитног појаса.
- У непосредном заштитном појасу у начелу није дозвољена изградња, изузев објеката инфраструктуре, путних објеката, објеката у функцији пута, на основу претходне сагласности надлежног управљача пута.
- Изградња у појасу контролисане изградње условљена је посебним условима надлежног управљача пута.
- Рекламне табле и панои, ознаке, натписи и сл, могу се постављати поред државних путева, на удаљености од 7 m од ивице коловоза.
- Прикључење на јавни пут реализује се на основу посебних услова надлежног управљача пута.
- Изградња објеката у овој зони се реализује на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта.

За издавање ове информације о локацији наплаћене су републичке административне таксе у износу од 310,00 и 2730,00 динара на основу Закона о републичким административним таксама („Службени гласник Републике Србије“, број 43/2003, 51/2003 – испр., 61/2005, 101/2005 – др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 – усклађени дин. изн., 55/2012 – усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 – усклађени дин. изн., 65/2013 – др. закон, 57/2014 – усклађени дин. изн., 45/2015 – усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 – усклађени дин. изн., 61/2017 – усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр. и 50/2018 – усклађени дин. изн.).

Доставити:

- подносиоцу захтева
- списима предмета

