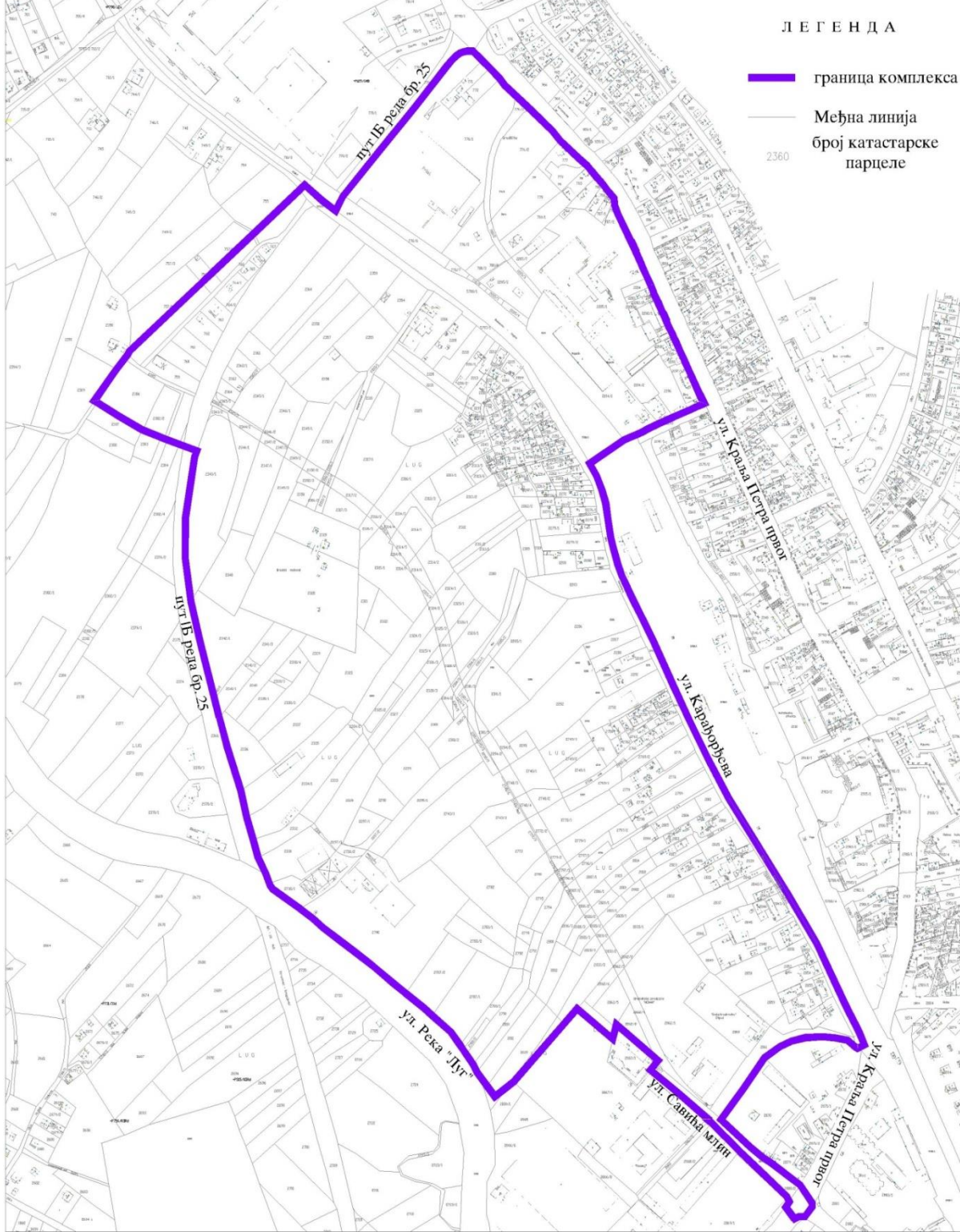


# ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА "ГРАД"

## СИТУАЦИЈА бр. 3 ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА "ГРАД" граница комплекса



## ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА “ГРАД”

Обухват индустријске зоне “Град” је комплекс омеђен државним путем I Б реда бр. 25 (бивши М23) и градским саобраћајницама – улица К.Петра I и реком “Луг”. Укупна површина ове индустријске зоне износи 65,68 ха. У оквиру ове индустријске зоне постојало је приватно предузеће за прераду меса “Дамњановић” које више није активно у смислу производње.

У оквиру ове зоне су у међувремену изграђене 2 бензинске пумпе и пословно- тржни центар “Меркатор”. На парцелама које гравитирају државном путу I Б реда бр. 25 (бивши М23) изграђено је неколико приватних производних објеката и стоваришта грађевинског материјала: “Промотер” д.о.о, “Алпла” д.о.о, “Голд-пак”, стовариште “Зорић М”.



“Алпла” ДОО



“Голд – пак” ДОО



неизграђено земљиште



неизграђено земљиште



неизграђено земљиште



неизграђено земљиште



неизграђено земљиште



неизграђено земљиште



неизграђено земљиште

Дирекција за изградњу и планирање је 2006. године израдила План детаљне регулације простора између улице Карађорђева, магистрални пут I Б реда бр.25 (бивши М23) реке Луг и индустријске зоне “Југ 1”.

Парцеле на читавом простору Плана детаљне регулације припадају двама катастарским општинама: КО Варош Младеновац и КО Село Младеновац. Парцеле су у јавној својини, корисник-власник Град Београд и у власништву приватних лица.

## I. ФАЗА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планиране намене површина дефинисане су кроз различите начине коришћења земљишта где је основна подела на две зоне Јавно и Остало грађевинско земљиште, а у оквиру ових зона постоје различите целине и то:

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ЗОНА 1: СТАНОВАЊЕ

1. ЦЕЛИНА 1: породично становање целине I подручје урбане санације
2. ЦЕЛИНА 2: становање у заштићеном неизграђеном земљишту
3. ЦЕЛИНА 3: заштићено неизграђено земљиште

ЗОНА 2: КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ ВАН УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

- ЦЕЛИНА 4: комерцијалне делатности ван ужег градског центра
- ЦЕЛИНА 5: зоне шире санитарне заштите водоизворишта и водотока

Доминантна намена-  
више од 50% намене  
површина из Плана  
детаљне регулације

Саобраћај и објекти саобраћаја  
Објекти комуналних делатности и  
инфраструктуре

Комерцијалне делатности ван ужег  
градског центра

Породично становање

Компатибилне  
намене-намене  
површина из  
Генералног плана  
Младеновца 2021-  
Индустрија,  
производне  
делатности

### ЗОНА 1 СТАНОВАЊЕ

У објектима намењених породичном становању дозвољена је изградња простора намењених делатностима у приземљу објекта или делу објекта, с тим да пропорцијски однос не прелази вредност становање делатности

60%:40%. Делатности које се могу организовати су оне које неугрожавају животну средину и не ремете комфоp становања суседа. То су трговина, пословање, услужне делатности, мање производне делатности.

На парцели се може изградити други објекат и то помоћни објекат или пословни објекат тако да се укупни параметри плана не прекораче, а у погледу намена да се испоштују горе наведена ограничења.

- **Постављање објекта у односу на јавне површине**

- Објекти се постављају на грађевинску линију.
- Испади на објекту не могу порелазити грађевинску линију више од 1,20 м, на делу објекта вишем од 3,0 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.
- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне настрешнице и сл...) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0 м и то: на делу објекта ка улици 1,20 м ка бочним странама 1,50 м, ка дворишној страни 1,50 м.
- Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама (осим уз сагласност власника суседне парцеле), нити регулациону линију.
- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120,0 цм, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле и објекте**

1. Стамбени објекат поставља се на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 4,0 м.
2. За објекат који се гради у изграђеној зони ово растојање може бити мање, али се у том случају не могу предвиђати отвори стамбених просторија на бочним странама.
3. Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 1,50 м. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.

#### 4. Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

- **Правила изградње приземља објекта**

- Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.
- На простору обухвата плана не препоручује се изградња подземних етажа. Уколико се граде потребно је изградити дренажну мрежу око целог објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију.
- Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.
- Кота приземља може бити максимално виша од околног терена 1,20 м.

- **Спратност објекта**

1. Максимална спратност објекта у овој целини је П+1+1Пк до П+2+Пк
2. Поткровне етаже могу имати надзидак максималне висине 1,80 м.

- **Паркирање**

- За паркирање возила за стамбене потребе, потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на један стан.
- За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објекта по правилу обезбеђују простор на сопственој парцели и то једно паркинг место на 70,0м<sup>2</sup> корисног простора.

- **Правила за оградавање парцеле**

1. Грађевинске парцеле се могу оградавати ка регулационој линији зиданом оградом до висине од максимално 0,90 или транспарентном оградом максималне висине 1,40 м (рачунајући од висине тротоара). Сви елементи ограде морају бити у парцели власника.
2. Ограда ка суседним парцелама може бити транспарентна, жива или зидана, висине до 1,40 м тако а сви елементи ограде буду у парцели власника. Зидана ограда поставља се уз сагласност власника суседне парцеле.
3. Врата ограде не могу се отворати ван регулационе линије.

## ЗОНА 2 КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ ВАН УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

- ЦЕЛИНА 4 комерцијалне делатности ван ужег градског центра

У овој целини могу се градити објекти трговине на ало (хипермаркети, тржнице, изложбени салони, складишта, “бувљаци” и друго), трговина на велико (велетржнице, кванташке пијаце, складишта и друго), у области забаве и разоноде (забавни парк, акваријум, планетаријум и слично) и одговарајући пословно услужни капацитети – уз основне комерцијалне делатности, који испуњавају услове заштите животне средине и коридоре заштићеног земљишта. Такође се могу градити објекти из табеле компатибилности који нису претежна намена ове површине. Није могуће постављање монтажних објеката – киоска у оквиру парцеле.

- ЦЕЛИНА 5 зона шире заштите водоизворишта и водотока

Ова целина која представља коридор шире зоне заштите водоизворишта и водотока која је утврђена “Решењем о одређивању и одржавању зона и појасева санитарне заштите изворишта која се користе за снабдевање водом за пиће на територији општине Младеновац” (“Сл.лист града Београда” бр. 17/89).

У овој целини могућа је изградња објеката породичног становања, осталих објеката из области привреде и непривреде уколико је у њиховим пројектима и извођењу обезбеђено непропусно каналисање и пречишћавање отпадних вода према прописаним мерама за предметни реципијент. Такође у појасевима заштите око цевовода забрањена је изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу угрозити стабилност цевовода или загадити воду.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

- ЦЕЛИНА 4 комерцијалне делатности ван ужег градског центра
- **Постављање објекта у односу на јавне површине**
- Објекте поставити на грађевинску линију или унутар исте.
- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, на делу објекта вишем од 3,0 м. Хоризонтална пројекција испада

поставља се на грађевинску линију.

- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне настрешнице и сл....) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0 м и то: на делу објекта ка улици максимално 1,20 м, ка бочним странама 1,50 м, ка дворишној страни 1,50 м.
- Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама (осим уз сагласност власника суседне парцеле), нити регулациону линију.
- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120,0 цм, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле и објекте**

- Објекат се поставља на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 5,00 м.
- Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 2,00 м. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.
- Објекти морају да задовоље довољно растојање за приступ ватрогасним возилима.
- Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

- **Правила изградње приземља објекта**

Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.

На простору убухвата плана не препоручује се изградња подземних етажа.

Уколико се граде потребно је изградити дренажну мрежу око целог објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију.

Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.

Кота приземља може бити максимално виша од околног терена 1,20 м.



- **Спратност објеката**

- Максимална спратност објеката у овој целини је П+1 до П+1+Пк.
- Поткровне етаже могу имати надзидак максималне висине 1,80 м.

- **Паркирање**

- У зависности од намене, потребно је обезбедити довољан број паркинг места за потребе запослених и корисника објекта према нормативима за појединачне делатности.
- За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој парцели и то једно паркинг место на 70,0 м<sup>2</sup> корисног простора.

- **Правила за ограђивање парцеле**

- Грађевинске парцеле се могу ограђивати ка регулационој линији зиданом оградом до висине од максимално 0,90 м или транспарентном оградом максималне висине 1,40 м (рачунајући од висине тротоара). Сви елементи ограде морају бити у парцели власника.
- Ограда ка суседним парцелама може бити транспарентна, жива или зидана, висине до 1,40 м тако да сви елементи ограде буду у парцели власника. Зидана ограда поставља се уз сагласност власника суседне парцеле.
- Врата ограде не могу се отворати ван регулационе линије.

## II. ФАЗА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Анализа власничког статуса земљишта приказана је у Програму плана детаљне регулације у графичком и текстуалном делу, који саставни део документације Плана.

- **Подела на просторне целине**

Планиране намене површина дефинисане су кроз различите начине коришћења земљишта где је основна подела на две ЗОНЕ: Јавно и Остало грађевинско земљиште, а у оквиру ових зона постоје различите целине и то:

- **Остало грађевинско земљиште:**

**ЗОНА 1: СТАНОВАЊЕ**

- ЦЕЛИНА 1: породично становање - подручје урбане санације

**ЗОНА 2: КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ ВАН УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА**

- ЦЕЛИНА 2: комерцијалне делатности ван ужег градског центра
- ЦЕЛИНА 3: зона заштитног зеленила ( водотока, саобраћајница и остало)
- ЦЕЛИНА 4: индустријски колосек
- ЦЕЛИНА 5: индустрија и производно услужне делатности

**ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

**ЗОНА 3: КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ**

- саобраћајне површине
- јавно зеленило
- водене површине – регулисани отворени канал

**ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

**ЗОНА 1: СТАНОВАЊЕ**

- ЦЕЛИНА 1: породично становање – подручје урбане санације

Ова зона представља блокове породичног становања који су оивичен регулационим линијама улице Карађорђево и новопланираних улица означених као улица С2, И31, и С4.

Претежна намена постојећег начина коришћења је породично становање у оквиру које је спонтано формирана регулација улица и парцела, на којима су изграђени објекти претежно лошег бонитета, тако да је потребно извршити корекцију постојећих улица ради обезбеђења саобраћајне функције и смештај потребне инфраструктуре и формирати урбани амбијент. Препорука је да се граде објекти двојни или објекти у низу.

У објектима намењеним породичном становању дозвољена је **изградња простора намењених делатностима у приземљу објекта или делу**

објекта, с тим да пропорцијски однос не прелази вредност становање делатност 60% : 40%. Делатности које се могу организовати су оне које неугрожавају животну средину и не ремете конфор становања суседа. То су трговина, пословање, услужне делатности, мање производне делатности.

На парцели се може изградити други објекат и то помоћни објекат или **пословни објекат** тако да се укупни параметри плана не прекораче, а у погледу намена да се испоштују горе наведена ограничења.

## **ЗОНА 2: КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ ВАН УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА**

- **ЦЕЛИНА 2** комерцијалне делатности ван ужег градског центра

У овој целини могу се градити објекти трговине на мало (хипермаркети, тржнице, изложбени салони, складишта, «бувљаци»), трговина на велико (велетржнице, кванташке пијаце, складишта, у области забаве и разоноде (забавни парк, акваријум, планетаријум) и одговарајући пословно услужни капацитети – уз основне комерцијалне делатности, који испуњавају услове заштите животне средине и коридоре заштићеног земљишта. Такође се могу градити објекти из табеле компатибилности који нису претежна намена ове површине. Није могуће постављење монтажних објеката – киоска у оквиру парцеле.

- **ЦЕЛИНА 4** индустријски колосек

У овој целини изграђен је индустријски колосек, који тренутно није у функцији. Није могућа изградња других објеката. Могућа је ревитализација постојећег колосека.

- **ЦЕЛИНА 5** индустрија производно услужне делатности

У овој целини изграђени су објекти индустрије и производно услужне намене. Могуће је изградити нове објекте у складу са планираном наменом, на слободним парцелама, а на постојећим изграђеним објектима вршити реконструкцију, санације до параметара утврђених планом.

## **ИНСТРУМЕНТИ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА**

### **Регулациона линија**

Овим планом одређене су и посебно означене грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта а дефинисане су геодетским елементима за

обележавање у графичком прилогу број 5 "Граница јавног и осталог грађевинског земљишта".

Регулационе линије су дефинисане одстојањем од осовине саобрћајница а обухватају укупан коридор саобрћајница (коловоз, пешачке површине, банке, нижицу насипа и паркинг простор). Регулационе линије дефинисане су графичким прилогом број 4. "План нивелације и регулације". На регулациону линију постављају се ограде парцела.

### **Грађевинска линија**

Грађевинска линија се овим планом утврђује у односу на регулациону линију. Грађевински објект поставља се својом главном фасадом на грађевинску линију односно унутар грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија је линија темељења објекта и може бити постављена у појасу између грађевинске у регулационе линије.

Одстојање између грађевинске и регулационе линије је мин. 3,0 м. Остала растојања су дефинисана графичким прилогом број 4 "План нивелације и регулације". У зонама изграђености објекта грађевинска линија се одређује на основу позиције већине изграђених објекта.

### **Висинска регулација**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена или венца објекта. Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Висина објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног пута представља растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Уколико се објекту приступа са две саобраћајнице на различитим котама, меродавна је кота нивелете више саобраћајнице.

Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (П+н) где се једна етажа рачуна у просечној вредности око 3,0 м (пословни простори, изложбени салони, свечане дворане, производни простори и остали простори који то по својој функцији захтевају, могу имати висину већу од 3,0 м). Максимална спратност објекта у појединим целинама дефинисана је у графичком прилогу број 3 "План намене површина са поделом на целине".

Кота пода приземља у оквиру плана треба минимално да буде у висини нивелете саобрћајнице (меродавна је виша саобраћајница).

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80 м, рачунајући од коте пода покровне етаже до тачке прелома кровне косине.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Простор Плана детаљне регулације подељен је на парцеле јавног грађевинског земљишта и парцеле осталог грађевинског земљишта. Парцеле постојећег јавног земљишта остају у том статусу.

### **ПАРЦЕЛЕ У ОКВИРУ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

Парцеле јавног грађевинског земљишта формиране су за потребе саобраћајница, јавног зеленила и објекти комуналних делатности и инфраструктуре.

- **Правила парцелације осталог грађевинског земљишта**

ЦЕЛИНА 1 – ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ЦЕЛИНЕ 1 подручје урбане санације

- Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити објекат, која се утврђује регулационом линијом према јавном путу, границама суседних грађевинских парцела и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

- Грађевинска парцела мора имати излаз на јавни пут или на приватан пролаз који има везу са јавним путем.

- Грађевинска парцела мора имати претежно правоугаони облик или облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

- ширина приватног пролаза за парцелу или више парцела, не може бити мања од 3,0m.

- Парцеле се могу цепати до минималних параметара задатих планом. Парцеле се могу укрупњавати спајањем више парцела ради изградње објекта и формирања приватних пролаза. Парцелација се утврђује урбанистичким пројектом парцелације и препарцелације, према параметрима задатим планом.

- Парцеле које немају излаз на јавну површину неусловне су за изградњу те се морају објединити са парцелама око њих или обезбедити

приватан пролаз ради излаза на јавну површину. У том случају се парцелација утврђује урбанистичким пројектом.

- На парцелама које су формиране као грађевинске (постоје регулационе линије ка јавној површини и друго) могуће је изградити нове објекте и постојеће реконструисати, санирати и доградити до максималних задатих параметара плана, иако су површине и облика мањег од прописаних.

- **ПАРЦЕЛАЦИЈА ЦЕЛИНЕ 2-комерцијалне делатности ван ужег градског центра**

- Грађевинска парцела ове целине мора имати минимални фронт ка регулационој линији од 15,0m.

- Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објеката ове намене је 10,0a.

- Парцеле које имају мањи фронт сматрају се безусловним за изградњу ових врста објеката.

- Парцеле које су формиране а имају мању површину од минималне задате, морају имати минимални фронт ка регулационој линији да би се сматрале условним за изградњу објеката.

- Минимална ширина приватног пролаза је 3,0m.

- Парцеле које немају излаз на јавну површину безусловне су за изградњу те се морају објединити са парцелама око њих или обезбедити приватан пролаз ради излаза на јавну површину. У том случају се препарцелација утврђује урбанистичким пројектом.

- Парцеле се могу укрупњавати спајањем више парцела ради изградње објеката или цепати на мање парцеле до минималних параметара задати планом. Парцелација се утврђује урбанистичким пројектом препарцелације и парцелације, према параметрима задатим планом.

- **Разрада урбанистичко архитектонским конкурсом**

На подручју обухвата плана није одређена ни једна површина за коју је потребно спровести урбанистичко архитектонски конкурс.

- **Правила грађења**

Укупна површина плана спада по инжињерско геолошким карактеристикама у условно повољне терене - II категорија.

Ови терени условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора (нивелацано прилагођавање природним условима, заштита стабилности ископа, контролисано дренажање)

- **Постојећи објекти**

За све постојеће објекте који прелазе преко планиране нове регулације улице или прелазе новопланиране грађевинске линије важе следеће:

- На основу плана дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна изградња).

- Није дозвољена реконструкција, доградња или адаптација поткровља.

- Није дозвољена промена постојеће површине под објектом.

- Могућа је изградња новог објекта на парцели а да се постојећи предвиди за рушење.

За остале објекте који не прелазе новопланирану регулацију улице важи следеће:

- Могу се заменити новим објектом према условима из овог Плана.

- Могу се доградити или адаптирати тако да задовоље све урбанистичке параметре дате овим Планом.

- **Правила за доградњу и надзиђивање постојећих објеката**

- Доградити или надзидати се могу сви постојећи објекти који се налазе унутар планираних грађевинских и регулационих линија, а који имају постојећи излаз на саобраћајницу, до изградње нових саобраћајница.

- Дограђени и надзидани објекат својом укупном бруто површином (постојећа + дозидана+ надзидана) мора да буде у оквиру урбанистичких параметара задатих овим планом, а према статичким могућностима објекта.

- Висина објекта који је надзидан не сме прећи планом предвиђену висину.

- Паркирање обезбедити у оквиру парцеле.

- Пре захтева за израду одобрења за изградњу, потребно је проверити статичку стабилност објекта, проверити негативне утицаје на животну средину и друго, поштовати услове за фундирање објекта из елабората геомеханичког испитивања терена.

- **Правила за адаптацију постојећих објеката**

Адаптација постојећих простора у корисне, стамбене или пословне површине су дозвољене на свим постојећим објектима.

- **Правила за реконструкцију постојећих објеката**

Измена геометрије косог крова дозвољена је када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова или уколико се врши усаглашавање са крововима суседних објеката.

- **Замена постојећих објеката и рушење постојећих објеката**

Објекат може мењати изглед спратност или друге елементе, а може се и потпуно заменити другим стамбеним објектом.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

### **ЗОНА 1 СТАНОВАЊЕ- ЦЕЛИНА 1 породично становање целине 1 - подручје урбане санације**

- **Постављане објекта у односу на јавне површине**

- Објекти се постављају на грађевинску линију.
- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20m, на делу објекта вишем од 3,0m. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.
- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне настрешнице) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0m и то: на делу објекта ка улици 1,20 m ка бочним странама 1,50m, ка дворишној страни 1,50m.
- Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама, нити регулациону линију.
- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120,0 cm, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

- **Ростављање објекта у односу на суседне парцеле и објекте**

- Стамбени објекат поставља се на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 4,0m.
- За објекат који се гради у изграђеној зони ово растојање може бити мање, али се у том случају не могу предвиђати отвори стамбених просторија на бочним странама.
- Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 1,50m. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.
- Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

- **Правила изградње приземља објеката**



- Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.

- На простору обухвата плана не препоручује се изградња подземних етажа. Уколико се граде потребно је изградити дренажну мрежу око целог објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију.

- Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.

- Кота приземља може бити максимално виша од околног терена 1,20m. У том случају могућа је изградња сутеренских етажа.

- **Спратност објеката**

- Максимална спратност објеката у овој целини је П+1+Пк до П+2+Пк

- Поткровне етаже могу имати надзидак максималне висине 1,80m.

- **Паркирање**

- За паркирање возила за стамбене потребе, потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на један стан.

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој парцели и то једно паркинг место на 70,0m<sup>2</sup> корисног простора.

- **Правила за ограђивање парцеле**

- Грађевинске парцеле се могу ограђивати ка регулационој линији зиданом оградом до висине одмаксимално 0,90m или транспарентном оградом максималне висине 1,40m (рачунајући од висине тротоара). Сви елементи ограде морају бити у парцели власника.

- Ограда ка суседним парцелама може бити транспарентна, жива или зидана, висине до 1,40m тако да сви елементи ограде буду у парцели власника. Зидана ограда поставља се уз сагласност власника суседне парцеле.

– Врата ограде не могу се отворати ван регулационе линије.

## **ЗОНА 2 КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ ВАН УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА**

- **Постављане објекта у односу на јавне површине**

- Објекте поставити на грађевинску линију или унутар исте.
- Ради приступа на саобраћајницу С1 омогућити изградњу друмских мостова или препуста преко отвореног канала
- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, на делу објекта вишем од 3,00m Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.
- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне настрешнице и сл. ...) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0m и то: на делу објекта ка улици максимално 1,20m, ка бочним странама 1,50m, ка дворишној страни 1,50m.
- Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама (осим уз сагласност власника суседне парцеле), нити регулациону линију.
- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120,0 cm., оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле и објекте**

- Објекат се поставља на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 5,0m.
- Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 2,0m. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.
- Објекти морају да задовоље довољно растојање за приступ ватрогасним возилима.
- Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

- **Правила изградње приземља објеката**

- Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.
- На простору обухвата плана не препоручује се изградња подземних етажа. Уколико се граде потребно је изградити дренажну мрежу око целог

објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију. Могуће је градити сутеренске етаже под истим условима.

- Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.
- Кота приземља може бити максимално виша од околног терена 1,20m.

- **Спратност објеката**

- Максимална спратност објеката у овој целини је П+1 до П+1+Пк
- Поткровне етаже могу имати надзидак максималне висине 1,80m.

- **Паркирање**

- У зависности од намене, потребно је обезбедити довољан број паркинг места за потребе запослених и корисника објекта према нормативима за појединачне делатности.
- За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој парцели и то једно паркинг место на 70,0m<sup>2</sup> корисног простора.

- **Правила за ограђивање парцеле**

- Грађевинске парцеле се могу ограђивати ка регулационој линији зиданом оградом до висине одмаксимално 0,90m или транспарентном оградом максималне висине 1,40m (рачунајући од висине тротоара). Сви елементи ограде морају бити у парцели власника.

- Ограда ка суседним парцелама може бити транспарентна, жива или зидана, висине до 1,40m тако да сви елементи ограде буду у парцели власника. Зидана ограда поставља се уз сагласност власника суседне парцеле.

- Врата ограде не могу се отворати ван регулационе линије.

## **ЦЕЛИНА 5 Индустрија и производно услужне делатности**

- Објекте поставити на грађевинску линију или унутар исте.
- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, на делу објекта вишем од 3,0m. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне настрешнице) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0m и то: на делу објекта ка улици максимално 1,20m, ка бочним странама 1,50m, ка дворишној страни 1,50m.

- Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама (осим уз сагласност власника суседне парцеле), нити регулациону линију.

- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120,0 cm, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

- Платои и отворена складишта могу се градити уз обезбеђење одвођења површинских вода системом атмосферске канализације.

- Према другим наменама потребно је обезбедити минимум 4,0m заштитног зеленила.

- Парцеле индустрије могу се ограђивати оградом висине до 3.0m.

- За потребе паркирања возила обезбедити 1 паркинг место на 70,0m<sup>2</sup> продајног простора и административног простора а за запослене у производњи око 1 ПМ на 4 запослена.

- Максимална спратност објеката у овој целини је П+1 до П+1+Пк

- **Компатибилне намене**

Уколико се примењује табела компатибилности приликом издавања Извода из плана, примењују се параметри компатибилне намене.

- **Правни основ:**

Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) и Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС", бр. 03/10).

- **Плански основ:**

Генерални план Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

**Да би се катастарске парцеле које се налазе у склопу Плана детаљне регулације привеле намени потребно је извршити откуп приватних парцела, урадити урбану комасацију\* којом ће се обезбедити површина за јавне намене (саобраћај и инфраструктура) и извршити укрупњавање**

ситних парцела. Изградити основне правце саобраћајница и остале инфраструктурне елементе будуће индустријске зоне (водовод, канализација, електроенергетска и гасна инфраструктура, ПТТ комуникације и др.). Тако опремљен комплекс будуће индустријске зоне постаје атрактиван за улагање домаћих и страних инвеститора.

Планом детаљне регулације ове индустријске зоне, дефинисане су саобраћајнице које пролазе кроз читаву индустријску зону и које повезују сваку будућу парцелу планирану за индустрију и комерцијалне делатности. Све ове парцеле јесу предмет будућих Greenfield инвестиција.

\*Урбана комасација је поступак којим се постојеће катастарске парцеле на подручју за које је донет план генералне или план детаљне регулације претварају у грађевинске парцеле у складу са важећим планским документом у циљу рационалног коришћења и уређења грађевинског земљишта, уз истовремено решавање имовинско-правних односа који настану у овом поступку.