

## 7. Остали привредни објекти и земљишне површине ван индустријских зона атрактивни за потенцијално инвестирање



1. Локација "Сточна пијаца" у МЗ Баташево је земљиште у јавној својини, корисник град Београд у укупној површини од 34.276 м<sup>2</sup>. Налази се у

обухвату Генералног плана Младеноваца до 2021.год (“Сл. лист града Београда”, бр.9/05) и у зони јавне намене - објекти комуналне делатности и инфраструктуре, ширег градског подручја. Изузетно атрактивна локација за домаће или стране инвестиције. Удаљеност локације “Сточна пијаца” од центра Градске општине Младеновац 1,5 км. Предметна парцела се налази у оквиру грађевинског земљишта. Предметна парцела има излаз на улицу Кајмакчаланска која даље излази на улицу првог реда – улица Космајска. Она је даље повезана са државним путем II А реда бр. 147. У појасу регулације улица Космајска изграђена је инфраструктура: нисконапонска и средњенапонска електроенергетска мрежа, подземни тт кабал, водоводна мрежа и фекална канализација (ситуација бр. 2 комплекс “Сточна пијаца”).

Цела локација се састоји од 13 катастарских парцела и то:

1. КП бр. 4683/3 у површини од 17.700 м2 јавна својина, корисник Град Београд.
2. КП бр. 4683/1 у површини од 9.077 м2 јавна својина, корисник Град Београд
3. КП бр. 4683/2 у површини од 2.900 м2 приватна својина Марковић (Грујица) Љиљана.
4. КП бр. 4685/1 у површини од 3.676 м2 јавна својина, корисник Град Београд
5. КП бр. 4684/2 у површини од 151 м2 јавна својина, корисник Град Београд
6. КП бр. 4684/3 у површини од 67 м2 јавна својина, корисник Град Београд
7. КП бр. 4684/4 у површини од 61 м2 јавна својина, корисник Град Београд
8. КП бр. 4684/5 у површини од 77 м2 јавна својина, корисник Град Београд
9. КП бр. 4684/6 у површини од 83 м2 јавна својина, корисник Град Београд
10. КП бр. 4684/7 у површини од 119 м2 јавна својина, корисник Град Београд
11. КП бр. 4684/8 у површини од 2.415 м2 јавна својина, корисник Град Београд
12. КП бр. 5789/2 у површини од 631 м2 јавна својина, корисник ЈКП “Пијаце” Младеновац
13. КП бр. 5789/3 у површини од 219 м2 јавна својина, корисник ЈКП

## “Пијаце” Младеновац

### СИТУАЦИЈА бр. 2 КОМПЛЕКС "СТОЧНА ПИЈАЦА" анализа власништва



**Кп.бр. 4683/1, 4683/3 КО Младеновац Варош**, на основу Генералног плана Младеноваца до 2021.год (“Сл. лист града Београда”, бр.9/05) и налази се у зони јавне намене – **објекти комуналне делатности и инфраструктуре, ширег градског подручја**. Ови објекти су компатибилни са јавним зеленилом. Део к.п. бр. 4683/3 КО Варош Младеновац налази се у обухвату Плана детаљне регулације Баташевског потока у Младеновцу (“Сл.лист града Београда” бр. 20/04) јавно земљиште целина “Б”- регулација потока и део

остало земљиште целина “Ц” заштитни појас водотока и део парцеле је у заштитном коридору железнице.

**Урбанистички параметри:**

коефицијент изграђености: 0,5 -1,00

процент изграђености: 70%

висина објекта 12 мет.

Процент озелењених површина: 20 – 50%

Доминантна намена “објекти и површине комуналних делатности и инфраструктуре” компатибилна је са наменом “јавног зеленила”.

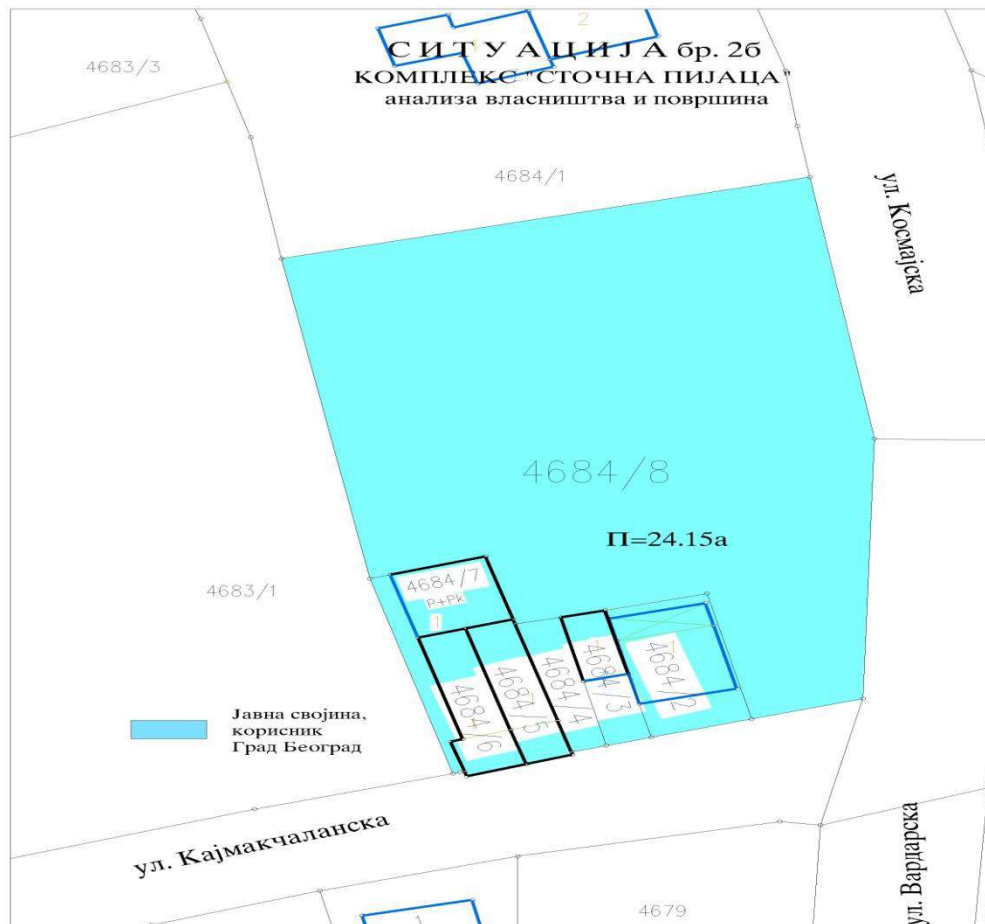
Предметна парцела налази се у оквиру грађевинског земљишта и има излаз на улицу Кајмакчаланска која даље излази на улицу I реда- Космајску.

У појасу регулације ул. Космајска изграђена је инфраструктура:

- нисконапонска и средњенапонска електроенергетска мрежа,
- подземни ТТ кабл,
- водоводна мрежа и
- фекална канализација

**Инжењерско – геолошки услови:**

На предметној парцели није евидентиран археолошки локалитет и нема евидентираних клизишта. Предметна парцела према инжењерско-геолошки карактеристикама терена спада у II категорију- условно повољне терене који условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора (нивелационо прилагођавање природним условима, заштите стабилности ископа, контролисано дренарање итд.)



**Катастарска парцела бр. 4684/8 КО Варош Младеновац** на основу Генералног плана Младеновца 2021.године "Сл.лист града Београда" бр. 9/05) налази се у зони јавних намена – саобраћај и објекти саобраћаја (ситуација бр. 2Б комплекс "Сточна пијаца"). Саобраћајни објекти и површине на овој кп бр. су компатибилни са:

**Комерцијалне намене ужег градског центра** су комерцијални, трговински објекти, тржни центри, трговина на велико (пословни део), дисконти, објекти забаве и разоноде, кладионице, коцкарнице, пословно стамбени апартаменти, угоститељски објекти, хотели, мењачнице, комерцијално здравствени, комерцијално образовни, комерцијални објекти дечјих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужно занатство и сл.

**Индустрија и производне делатности** су складишта, стоваришта, магацини, производно занатство, индустрија, грађевинарство, пратећи пословни простор, објекти мале привреде и сл.



Утврђује се заштитно одстојање између железничких пруга и становања од најмање 25 мет. , рачунајући од осе крајњих колосека, односно, најмање 50 мет, за привредне објекте, уз примену одговарајућих мера заштите.

За катастарске парцеле бр. 4683/1, 4683/3 и 4684/8 је растојање између регулационе и грађевинске линије по правилу 3 м, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају у зони изграђених објеката растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%) . Међусобна удаљеност нових објеката комерцијалне намене ужег градског центра је 4 мет. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада објекта) комерцијалне намене ужег градског центра од линије суседне парцеле је 1,5 м. За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то 1 паркинг место или гаражно место на 1 стан и 1 паркинг или гаражно место на 70 м<sup>2</sup> пословног простора. На предметним парцелама нема евидентираних клизишта и према инжењерско геолошким карактеристикама терена југо-источни део кп бр. 4684/8 КО Варош Младеновац има повољне услове за урбанизацију, а остали делови 4684/8, 4683/1, 4683/3 све КО Варош Младеновац чине условно повољни терени.

**Катастарске парцеле 4684/2, 4684/3, 464/4, 4684/5, 4684/6, 4684/7 представљају заједно са парцелом 4684/8 једну целину. Све наведене парцеле су у јавној својини корисник Град Београд и на њима се налазе привремени грађевински објекти осим на катастарској парцели 4684/8.**



### Катастарска парцела бр. 4685/1 КО Младеновац Варош

Катастарска парцела бр. 4685/1 КО Младеновац Варош се на основу Генералног плана Младеновац 2021 ("Сл.лист града Београда" бр. 9/05), налази у зони осталих намена-**индустрија и производно-услугне делатности, ширег градског подручја** (ситуација бр. 2 а комплекс "Сточна пијаца").

## Табела компатибилности за индустрију и производно-услугне делатности

Саобраћајни објекти и површине	Објекти и површине комуналних делатности и инфраструктуре	Слободно пољопривредне површине	зеленило и
х	х		х

Поред концепцијских генералних решења, посебне мере и услови за уређење и изградњу индустријских и производно-услугних објеката предвиђају се по правилима:

- минимална величина комплекса за обављање индустријске делатности износиће 1000 м<sup>2</sup> у малим производним погонима, док се максимална величина не условљава.
- у оквиру постојећих старих и нових индустријских комплекса обавезно планирати уређење слободних површина и озелењавање минимално 5-10% у односу на величину комплекса.

Дозвољени степен искоришћености земљишта је до 50%.

Коефицијент изграђености од 0,4 до 1,2

За постојеће индустријске објекте који се не уклапају у наведену регулативу предвидети унапређивање кроз различите просторно урбанистичке, грађевинске, архитектонске и комунално инфраструктурне мере.

За индустрију која спада у групу загађивача обавезно урадити анализу утицаја на животну средину и предузети мере заштите.

Сачувати површине за постојеће радне зоне које нису у сукобу са становањем.

Површине за радне зоне у стабеним деловима града постепено трансформисати у површине за становање и делатности.

Индустријске зоне ће се разрађивати регулационим плановима, осим специфичних просторних целина, које ће се из технолошких разлога, разрађивати урбанистичким пројектима.

Нови индустријски објекти по структури и форми треба да су архитектонски једноставно пројектовани и да одражавају основну намену делатности. Уобичајена спратност индустријских и сервисних објеката је високо приземље са чистом висином 4 до 6 м.

Зависно од технологије градиће се и спратни објекти до П+3 или 12 м до венца објекта.



Изградњу нових објеката, тамо где постоје могућности, у оквиру постојећих индустријских зона треба прилагодити структури и волумену постојећих објеката.

**Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 3,00 м осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају. У зони изграђених објеката растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%)

**Паркирање:**

За објекте индустрије обезбедити паркирање и гаражирање на сваких 100 м<sup>2</sup> једно паркинг место, а за пословне објекте обезбедити 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисног пословног простора.

**Ограђивање:**

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти индустрије, мале привреде, складишта, радионица и слично могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.

**Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели није евидентиран археолошки локалитет и нема евидентираних клизишта. Предметна парцела према инжењерско-геолошким карактеристикама терена спада у другу категорију -условно повољне терене који условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора (нивелационо прилагођавање природним условима, заштите стабилности ископа, контролисано дренажање итд.)

**Плански основ:**

Генерални план Младеновца 2021. ("Сл.лист града Београда" бр. 9/05) и План детаљне регулације Баташевског потока у Младеновцу ("Сл.лист града Београда" бр.20/04).

**Правни основ:**

Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

**Смернице:**

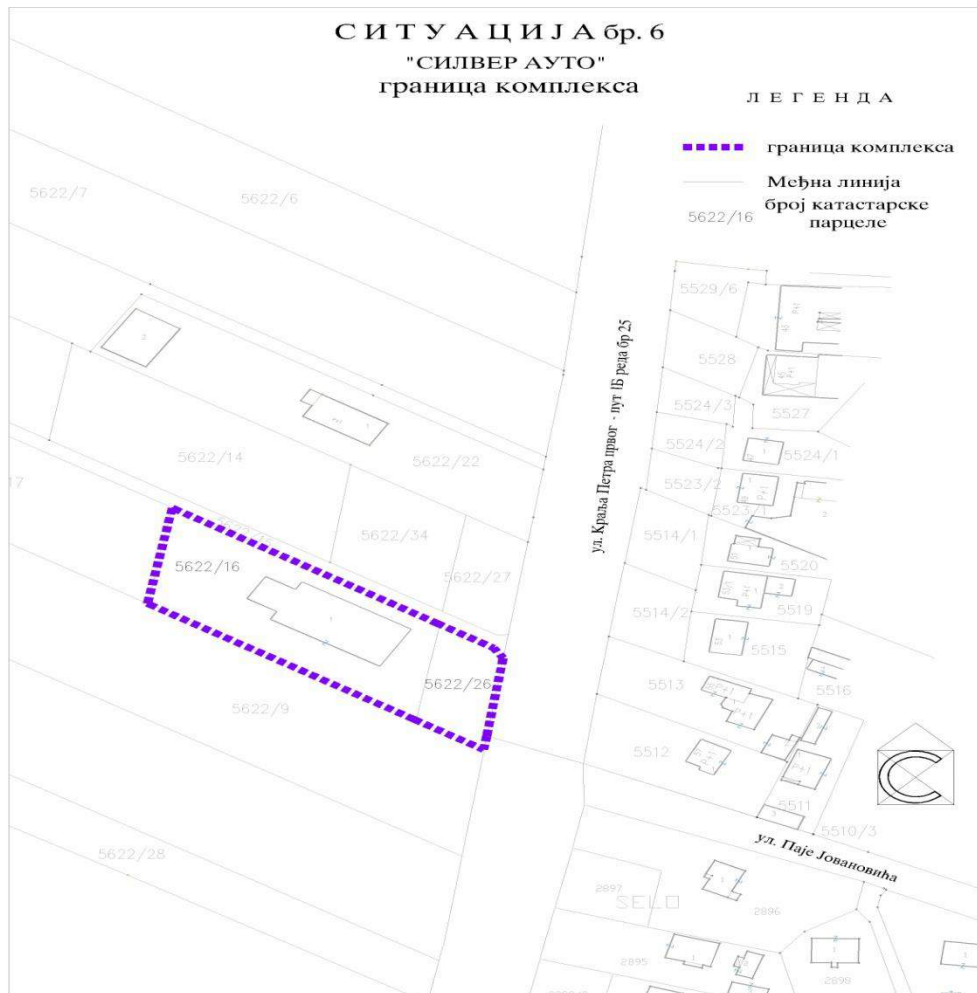
На кп.бр. 4683/1 и 4683/3 КО Варош Младеновац није могућа изградња индустријског објекта према важећем планском документу- Генералном плану Младеновца 2021. ( “Сл.лист града Београда” бр. 9/05), док се катастарска парцела бр. 4684/8 КО Варош Младеновац може третирати као **будућа Greenfield инвестиција и могуће је на њој градити индустријски објекат.** Према Просторном плану Градске општине Младеновац (“Сл.лист града Београда” бр.53/12) Генерални план Младеновца 2021, примењује се до доношења Плана генералне регулације за грађевинско подручје Градске општине Младеновац. Доношењем плана генералне регулације могуће је променити намену кп бр. 4683/1 и 4683/3 КО Варош Младеновац **и тада би ове две локације такође могле постати предмет будуће Greenfield инвестиције тј. била могућа изградња индустријског објекта.**

Катастарска парцела 4685/1 у површини од 3.676 м2 заједно са изграђеним објектима представља потенцијалну **Brownfield локацију – инвестицију.**

Како појам пословне инфраструктуре није Законом уређен, под појмом **Greenfield** инвестиције се подразумева инвестиционо улагање правног лица/предузетника које подразумева изградњу грађевинског објекта на неизграђеном грађевинском земљишту у циљу успостављања производње или објекта за пружање услуга.

Под појмом **Brownfield** локације се подразумева постојећа некретнина изузев земљишта која се може, након продаје/изнајмљивања одмах користити или доградити/реконструисати у циљу успостављања производње или објекта за пружање услуга.

## Објекат и земљиште приватног предузећа “Силвер ауто”



Пословна зграда и парцела приватног предузећа “Силвер ауто” се налази на потезу државног пута I б реда бр. 25 Младеновац-Топола-Крагујевац, објекат се налази на свега 3 км од Младеновца на кп бр. 5622/16 и 5622/26. Власник жели да отуђи објекат са припадајућим земљиштем. Објекат има комерцијални и магациони простор. Парцела је инфраструктурно опремљена изузев канализације, (има интерну канализациону мрежу).



### Општи подаци о локацији

Назив локације:	Силверауто
Општина:	Младеновац (Београд)
Катастарски број:	5622/16
Тачна адреса локације:	Ивана Милутиновића 22

### Величина земљишта и објекта

Укупна површина земљишта (m2):	3000
Укупна површина свих објеката (m2):	630

	Површина (m2):	Намена земљишта:	Напомене о парцели:
Парцела 1:	2262	Грађевинско земљиште	Земљиште под зградом и другим објектом
Парцела 2:	558	Грађевинско земљиште	

Информације о појединачним објектима:	Намена или назив:	Површина (m2):
Објекат 1:	Производно комерцијална	515

## Информације о власништву

### Власнички статус

Приватно власништво (%): 100

### Подаци о већинском власнику

Власник: Петровић Драган  
Процент власништва: 100  
Адреса: Милутина Тодоровића бр. 3  
Контакт особа: Петровић Драган  
Контакт особа – телефон: 011/6230192

## Правне информације о објекту

### Подаци о намени земљишта

Тренутна намена земљишта: Грађевинско земљиште

### Плански основ

Плански основ: ГУП Младеновац

### Регистрација објекта

Објекти имају грађевинску дозволу: Да  
Објекти имају употребну дозволу: Да  
Објекти регистровани у катастру: Да

## Инфраструктура

Електрична енергија:	Постоји:	Укупна инсталисана снага (кVA):	Високи напон (кV):	Средњи напон (кV):	Низак напон (V):	Уколико електричне енергије нема на локацији, колико је удаљена најближа прикључна станица (m):	Напомена:
Постојећа инфраструктура:	Да	30					

<b>Вода:</b>	Вода за пиће:	Уколико постоји индустријска вода притисак (бар):	Уколико воде нема на локацији, колико је удаљена најближа прикључна станица (m):	Напомена:
Постојећа инфраструктура:	Да			

<b>Ваздух под притиском:</b>	Постоји:	Притисак (бар):	Напомена:
Постојећа инфраструктура:	Не		

<b>Прикључак за гас:</b>	Постоји:	Притисак (бар):	Уколико гаса нема на локацији, колико је удаљена најближа прикључна станица (m):	Напомена:
Постојећа инфраструктура:	Не			Близина прикључка

<b>Грејање:</b>	Постоји:	Тип грејања и опис:	Напомена:
Постојећа инфраструктура:	Да		

<b>Интернет прикључак:</b>	Постоји:	Тип везе и укупна брзина:	Напомена:
Постојећа инфраструктура:	Да		

<b>Остала инфраструктура:</b>	Постоји:	Напомена:
Телефон:	Да	
Канализација:	Да	
Приступне саобраћајнице:	Да	

Могућности и ограничења која се односе за катастарску парцелу број 5622/16 и 5622/26 односе се и на остале катастарске парцеле лево и десно дуж државног пута I б реда бр. 25.

- Катастарска парцела бр. 5622/16 КО Младеновац Варош налази се у грађевинском подручју – зоне ретких насеља и породичне градње и у коридору државног пута IБ реда (Мали Пожаревац - Младеновац - Крагујевац).

Обзиром да се предметна парцела бр. 5622/16 КО Младеновац Варош налази у коридору државног пута IБ реда (Мали Пожаревац - Младеновац - Крагујевац) чланом 29. Закона о јавним путевима ("Сл. гласник РС", бр.



101/05, 123/07, 101/11 и 93/12) и поглављем 3.1.1.1. Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12) прописан је заштитни појас од 20,00m са сваке стране јавног пута, мерено од спољне ивице земљишног путног појаса.

- **Грађевинске парцеле и парцеле на којима је дозвољена градња**

Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Утврђена је регулационом линијом према јавном путу, границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Свака парцела ван грађевинског земљишта која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и овим Планом дозвољена градња објекта који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји). Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

- **Компатибилне намене становања** су делатности које не угрожавају основну намену - становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели, или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама са максимално четири стана.

Објекти са доминантном наменом становања, могу имати елементе пољопривредног домаћинства (баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.).

Изражена је тенденција трансформације мешовитих домаћинстава (становање и пољопривредне делатности) у непољопривредна.

Друге компатибилне намене које могу бити заступљене на парцелама породичног становања су: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање као и животну средину. Однос становања и делатности је максимално 80%:20%.

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

Ако су урбанистички параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) на парцели постојећег објекта већи од планом дозвољених параметара, задржавају се постојећи параметри без могућности увећавања (доградње) објекта.

Уколико су урбанистички параметри за парцелу постојећег објекта мањи од планом дозвољених, могућа је доградња, уз поштовање следећих услова:

- неопходно је обезбедити потребан број паркинг/гаражних места за новоизграђене површине на парцели;

- не сме се прекорачити планом дозвољена максимална вредност ниједног урбанистичког параметра;

- поштовати правила о позиционирању објекта на парцели и однос према суседним објектима;

- дограђени део са постојећим објектом мора чинити архитектонску-грађевинску и функционалну целину, у складу са правилима овог плана;

- дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији;

- надзидани део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др);

- дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде;

- није дозвољено формирање отвореног степеништа на фасади; и

- за препуштања делова објекта ван грађевинске линије, када се постојећа грађевинска линија објекта налази у оквиру планиране грађевинске линије, примењују се правила која важе за изградњу новог објекта; Уколико је у постојећем стању планирана грађевинска линија прекорачена, препуштање се не дозвољава.

При реконструкцији објеката свих типова изградње, чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, на бочним фасадама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

- **Урбанистички показатељи за зоне ретких насеља и породичне**

## градње

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	парцеле <700m <sup>2</sup>	парцеле >700m <sup>2</sup>
макс. индекс изграђености (И)	1	0,6
макс. индекс заузетости (С)	40%	30%
макс. спратност	П+2+Пк (Пс) макс. до 4 надземне етажe	П+1+Пк
мин. % зелених површина	25%	30%

- **Типови објеката**

Породични стамбени објекти према типологији градње могу бити:

- слободностојећи,
- у непрекинутом низу (двострано узидани),
- у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) или
- полуатријумски.

- **Правила формирања грађевинске парцеле**

Породични стамбени објекти се граде на засебним грађевинским парцелама. Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката у функцији главног објекта: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл.

За формирање грађевинске парцеле у унутрашности блока, мора се формирати засебна грађевинска парцела саобраћајнице минималне ширине 3,50m. Свака парцела ван грађевинског земљишта која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и овим планом дозвољена градња објеката који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји).

типови градње	мин. величина парцеле	мин. ширина фронта према улици
Слободностојећи објекти	300m <sup>2</sup>	10,00m
Објекти у непрекинутом низу и	200m <sup>2</sup>	5,00m

полуатријумски		
Једнострано узидани објекти	200m <sup>2</sup>	8,00m

- **Положај објекта на парцели:**

- у зонама потпуно или делимично формиране хоризонталне регулације постојећим објектима - одређује се према постојећој регулацији, на основу позиције већине (мин. 50%) изграђених објеката у блоку, зони, окружењу;

- у зонама без формиране регулације минимално растојање за нове објекте је 5,00m .

Позиција породичних објеката на парцели дефинисана је у складу са типовима објеката:

- минимално растојање од бочног суседног објекта - 4,00m;

- минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

- на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50m (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 1,80m);

- на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50m;

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле - 1/2 висине објекта (али не мање од 4,00m);

- минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) - 5,50m;

- минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле - 4,00m;

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле - 1/2 висине објекта (али не мање од 4,00m).

- **Висинска регулација:**

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у ретким стамбеним зонама и насељима породичне градње је до П + 2 + Пк (Пс) односно највише до четири надземне етажe.

**Висина објекта** представља растојање од нулте коте објекта до коте слемена - за објекте са косим кровом, односно од нулте коте до коте венца - за објекте са равним кровом. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

**Релативна висина** објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације, и то:

1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;

4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);

5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана;

6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

7) висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

**Кота приземља** објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

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

- кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;

- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;

- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;

- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом и применом одговарајућих тачака овог поглавља;

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

**Препуштање делова објекта преко грађевинске линије:**

У висини подземних етажа препуштање делова објекта преко регулационе линије саобраћајних и других површина јавне намене се не дозвољава.

У висини надземних етажа:

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, и испод те дубине - 0,50m;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

- **Правила за слободне и зелене површине на парцели:**

Минимални проценат зелених површина на парцели породичног стамбеног објекта у зависности од величине парцеле износи 30%-40%.

- **Приступ:** са пута к.п. бр. 5806/2 КО Младеновац Варош.

- **Паркирање:** Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле као и у предметном објекту.

- **Преграђивање парцеле:**

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

- **Ограђивање грађевинске парцеле:**



Грађевинске парцеле се могу ограда зиданом оградом до максималне висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограда "живом" (зеленом) оградом која се сади у основици границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне могу се ограда транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограда.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограда буду на земљишту власника ограда.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварасти ван регулационе линије.

- **Правила за архитектонско обликовање објекта:**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Кровови могу бити коси, мансардни и равни.

У складу са традицијом и климатским условима поднебља, препоручује се изградња косог крова. Максимални дозвољени нагиб кровних равни косих кровова је 35 степени.

С обзиром на рационалност коришћења простора, могућа је и изградња мансардног крова, волуменом уписаног у полукруг, искључиво у једној етажи, без преломних линија ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију равну мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 2,40m.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре. Може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 2,60m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

- **Правила за слободне и зелене површине на парцели:**

Минимални проценат зелених површина на парцели породичног стамбеног објекта у зависности од величине парцеле износи 30%-40%.

- **КОМЕРЦИЈАЛНЕ, ПРИВРЕДНЕ И ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ**

**Комерцијални објекти су објекти претежно намењени за комерцијалне делатности: трговина, угоститељство, занатство, пословне, финансијске услуге и други пословни простори. Комерцијалне делатности могу бити организоване као:**

- појединачни садржаји у ткиву;

- комерцијални и пословни комплекси у привредним зонама.

Привредни објекти су намењени за разноврсне привредне делатности: индустријска и занатска производња, објекти саобраћајне привреде, складишта, продајни објекти, и др. Привредне делатности могу бити организоване као:

- појединачни садржаји у ткиву;

- производни комплекси у привредним зонама;

- привредне зоне посебне намене.

Поред општих правила регулације и парцелације који важе за све објекте у грађевинском земљишту, дата су и посебна правила за комерцијалне и привредне објекте:

- појединачни комерцијални и привредни садржаји у ткиву и

- комерцијално – пословни и производни комплекси у привредним зонама.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у стамбеном ткиву

У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји усклопу стамбеног ткива су:

- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продајни објекти, продавнице, пословни простори, ресторани, пијаце итд.;

- мање производне јединице – мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада

пластичних маса, итд.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:

- самостални објекат на парцели,
- у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту, у склопу помоћног објекта или као други објекат на парцели, уколико је парцела већа од 2.000 m<sup>2</sup>.

- ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

За комерцијалне и привредне објекте у ткиву важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње. Такође, поред општих и правила за становање исте типологије, важе и следећа правила:

- приступи-улази у комерцијално-пословне или привредне делове објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова;

- уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50m;

- организација парцеле комерцијалног објекта или производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;

- својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења односно не може бити изграђен као монтажни објекат или објекат изграђен од некавалитетних материјала;

- приступи-улази у јединице комерцијалног или привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора;

- није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, аутоотпади и сл.) у отвореном простору на парцели – дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;

- привредне делатности не смеју преко дозвољене границе угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству-буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др.;

– у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00m према контактним парцелама друге намене и 6,00m према улици.