



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број предмета: ROP-MSGI-7120-LOC-1/2025
Број у систему: 001272361 2025 14810 005 001 000 001
Датум: 07.04.2025.
Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по службеној дужности, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 128/20 и 116/22 и 92/2023- др. закон), чл. 53 и 133 тачка 11. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/2023) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл.гласник РС“, број 96/23), у складу са Изменом и допуном плана генералне регулације „Мишар“ („Сл. Лист града Шапца“ бр. 21/17), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
За кп. бр.: 325/11 КО Мишар, Шабац;

Предмет захтева: Издавање информације о локацији за изградњу објекта А4 - Рециклаже растварача и реконструкцију дела постојећег објекта 3 – Складишта, на К.П. 325/11, К.О. Мишар, Шабац.

Постојеће стање:

ИНГСОФТ 2009- Логистички центар, се бави следећим делатностима: издавањем пословног простора; издавањем складишног простора; јавно царинско складиште; услуге манипулације робом; услуге посредовања у поступку царинења; услуге складиштења;

На предметној катастарској парцели бр. 325/11 К.О. Мишар се налазе постојећи објекти: две производне хале, три складишта опште намене, портирница, хидрофурска кућица, индустријска зграда за дестилерију алкохола, као и три помоћна објекта. На катастарској парцели бр. 326 К.О. Мишар се налази трансформаторска станица. Предметни комплекс на катастарској парцели бр. 325/11 К.О. Мишар је ограђен и опремљен инфраструктуром која се задржава.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

Постојећа намена површина, у границама Измене и допуне ППР-а, није измењена у односу на стање у време израде ППР-а. Већи део обухваћеног простора се користи као пољопривредно земљиште (78,03%), а на изграђеним парцелама се налазе: објекти

индустрије, складишта, објекти за рециклажу, пословни објекти; и стамбени, економски и помоћни објекти (постојеће становање у радној зони).

Катастарска парцела 325/11 се налази у целини I – Радна зона са реком Савом, **Привредне зоне, Зона индустрије и грађевинарства (П1.2) - источни блок (П2)**

Зона индустрије и грађевинске делатности (П1.2) део источног блока (П2), који је проширен до улице Новопроектвана 26а;

У овој зони је могућа индустријска производња, производња за потребе грађевинарства, складишта, сервис, услужне и комерцијалне делатности и друге компатибилне намене;

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Катастарска парцела 325/11 се налази у целини I – Радна зона са реком Савом, **Привредне зоне, Зона индустрије и грађевинарства (П2) - источни блок (П2)** Измене и допуне плана генералне регулације „Мишар“ („Сл.лист града Шапца и општина Богатић, Владимирци и Приступ предметној парцели остварује се из постојеће Улице Обреновачки пут, кат.парц.бр. 1946/1 К.О. Мишар.

Са северне стране предметна парцела је оивичена катастарским парцелама бр. 325/7, 325/10 и 325/6 К.О. Мишар. Са источне стране граничи се са катастарским парцелама бр. 328/4, 328/3 и 328/2 К.О. Мишар. Са западне стране предметна парцела је оивичена путем – кат.парц.бр. 313, односно кат.парцелама 325/12 и 325/13 К.О. Мишар. Са јужне стране предметна парцела излази на улицу Обреновачки пут – кат.парц.бр. 1946/1 К.О. Мишар и оивичена је кат.парц.бр. 325/2, 325/3 и 325/4 К.О. Мишар.

Приступ катастарској парцели бр. 325/8 К.О. Мишар је омогућен са кат.парц.бр. 325/10 К.О. Мишар, која се наставља на некатегорисани пут који пролази западном страном комплекса.

Укупна површина парцеле 325/11 износи 20.032,00 м². Терен парцеле је претежно равничарски са просечном котом терена око 80.50м.

ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

У обухвату Измене и допуне ППР-а нису планиране нове намене, у односу на основни документ (ППР), нити нове поделе на целине и зоне, већ је, у складу са новим трасама саобраћајница извршена корекција/ померање ППР-ом дефинисаних граница планираних намена и зона у обухвату, тако да се овом изменом и допуном ППР-а не мења концепција уређења радне зоне.

Изменом и допуном ППР-а је обухваћен део целине I (део Источне радне зоне Шапца) и делови следећих зона, посебних подручја и инфраструктуре, дефинисаних основним планом (ППР) у оквиру целине I:

Привредне зоне

• **Зона индустрије и грађевинске делатности (П1.2)** део источног блока (П2), који је проширен до улице Новопроектвана 26а; У овој зони је могућа индустријска производња, производња за потребе грађевинарства, складишта, сервис, услужне и комерцијалне делатности и друге компатибилне намене;

• **Зона луке са интермодалним терминалималогистички центар (П1. 2. 3)**

Зелене површине

- Линеарне зелене површине (у регулацији саобраћајница),

Изменом и допуном ППР-а су обухваћени мањи делови **«Подручја изградње посебних садржаја»** и то:

- **део подручја саобраћајних терминала** (ранжирна станица, железничка станица/стајалиште, интермодални терминали), дуж трасе будуће железничке пруге, **чије границе овом изменом и допуном нису мењане**; Део источног блока «зоне индустрије и грађевинске делатности» (ПИ2), који се налази дуж будуће пруге, припада истовремено и подручју саобраћајних терминала;

- **део подручја** изградње/ формирања и дугорочног развоја будуће **међународне луке са интермодалним терминалима и логистичким центрима** које обухвата све три фазе изградње луке, **чија границе је овом изменом и допуном, коригована у складу са новом трасом измештене саобраћајнице** (Новопроектвана 26а);

Инфраструктура; У оквиру саобраћајне инфраструктуре планиране су нове саобраћајнице: Новопроектвана 26а, 26б и 26ц, а Изменом и допуном ППР-а су обухваћени мањи делови државног пута 1б реда и улице Филипа Вишњића.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења су дефинисана у следећим поглављима, као општа и посебна:

Општа правила грађења;

Посебна правила грађења

Правила грађења се примењују у зонама и подручјима у обухвату Измене и допуне ППР-а.

За планиране намене у оквиру дефинисаних зона према графичком прилогу број 8.1. „Подела на целине и зоне и заштита простора“, општа и посебна правила грађења, **се примењују директно, изузев у посебним случајевима наведеним у посебним правилима грађења и у поглављу 3 „Спровођење Измене и допуне ППР-а, када је обавезна израда урбанистичког пројекта.**

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА

Сва правила која су дефинисана у наредним поглављима, дата су као максималне (спратност објеката, индекс заузетости, индекс изграђености и др.) или минималне могућности (минимална растојања, нормативи за зелене површине, услови за паркирање возила и сл.) док се конкретни услови појединачно дефинишу на основу свих дефинисаних параметара. Вредност остварених параметара на конкретној парцели може бити мања од максимално дефинисаних и већа од минимално дефинисаних, што зависи од намене и величине парцеле и типологије изградње.

НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

-Изменом и допуном ППР-а се дефинишу правила грађења којима се уређују **дозвољене основне/ претежне намене**, као и могуће друге намене које су **компатибилне** са

претежном наменом, а изградња објеката се може вршити у складу са предвиђеном претежном и дозвољеном компатибилном наменом.

-Објекат компатибилне намене може да се гради на површинама друге претежне намене, као монофункционалан или као вишефункционалан, **под условом да својом компатибилном функцијом не ремети основну функцију основне/претежне намене у којој се налази;**

-За одређивање дозвољене делатности на појединачној локацији примењују се следећи критеријуми:

- положај локације у односу на окружење и неопходно уклапање у окружење, како у односу на суседне парцеле, тако и на нивоу блока и улице, естетске критеријуме, функције суседства и саобраћајну фреквентност суседства;
- површина локације/парцеле;
- саобраћајна приступачност;
- врста и интензитет могућих неповољних утицаја на суседне објекте и намене (бука, гасови и сл.);
- могућност обезбеђења минимално дозвољених растојања од суседних објеката и намена;
- могућност формирања заштитног зеленог појаса према суседним наменама; и др.

~ Правила уређења и грађења која су дефинисана за основне/претежне намене у потпуности се **односе и на компатибилне намене** у зони за коју су утврђена.

~ **Границе различитих намена** су дефинисане границама катастарских парцела или регулационим линијама саобраћајница;

ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

~ Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу (препарцелацијом); За новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистичка правила дефинисана за зону којој припада цела или делови новоформиране парцеле.

~ Парцеле са површином испод минимално дефинисане површине за одређени тип изградње, са мањом ширином уличног фронта, испод дозвољеног не могу бити грађевинске парцеле, изузев:

- ако је та могућност дефинисана посебним правилима грађења;
- за већ формиране парцеле, када површина парцеле може бити мања од минимално дефинисане само уколико је ранијим поступцима земљиште (пре)парцелисано коришћењем других параметара за величину парцеле;
- за грађење, односно постављање објеката комуналне инфраструктуре, електроенергетских и електронских објеката или комуникационих мрежа и уређаја, када се може формирати грађевинска парцела која одступа од површине или положаја предвиђених планом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије; као доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини признаје се и уговор о успостављању права службености пролаза са власником послужног добра, односно сагласност власника послужног добра.

~ Приликом израде пројекта парцелације и препарцелације, придржавати се дефинисаних општих и посебних правила парцелације за изградњу различитих типова објеката у различитим зонама и следећих услова:

- задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за изградњу појединих типова објеката;
- парцела се може објединити са суседном ако се налазе у оквиру исте намене и ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију;
- парцела се може објединити са суседном ако се налазе у оквиру различитих намена/зона, при чему се на деловима новоформиране парцеле примењују правила грађења за зону којој припадају;

~ Катастарска парцела не испуњава услове за издавање локацијске дозволе када нема обезбеђен приступ са реализоване јавне саобраћајне површине; реализација започиње потврђивањем пројекта парцелације планиране саобраћајнице, што се сматра неопходним условом за изградњу приступа и уз обезбеђење приступа јавном путу до реализације планираног пута.

ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

~ Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну саобраћајну површину (улица и сл.); Парцелама које немају директан приступ јавној саобраћајној површини, мора се обезбедити колски прилаз преко друге парцеле (истог власника, сукорисничке/сувласничке или са правом службености пролаза), уколико другачије није наведено у посебним правилима грађења;

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ

~ Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела.

~ Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу, односом објекта према суседним парцелама и објектима на суседним парцелама, индексом изграђености и/или индексом заузетости.

~ Грађевинске линије одређују положај планираног објекта на парцели и дефинишу се тако да омогућују функционисање објекта и несметано постављање инфраструктуре, а да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама; Грађевинске линије дефинишу максималне границе градње објекта, а габарит објекта може бити и мањи у односу на зону изградње дефинисану грађевинским линијама.

~ Максималне грађевинске линије нових објеката дефинисане су у графичком прилогу бр.11.1., „План нивелације и регулације 2- грађевинске линије“ и утврђују се на основу „Плана нивелације и регулације 1 и 2“, дефинисаних попречних профила саобраћајница и списка геодетских координата осовинских и темених тачака.

~ Уколико нису дефинисане Изменом и допуном ППР-а, грађевинске линије се могу прецизно дефинисати урбанистичким пројектима (уколико постоје разлози за њихову израду) или локацијским условима, у складу са условима локације и уз поштовање прописаних растојања.

~ У простору између регулационе и грађевинске линије дозвољено је постављање: портирница и других објеката за контролу улаза- излаза у комплекс, информативних пунктова, инфраструктурних објеката (ТС, бунари и сл.).

~ Грађевинске линије постојећих објеката, се задржавају, под условима дефинисаним у посебним правилима грађења. У случају да се постојећи објекат или део објекта налази у простору између планиране грађевинске и регулационе линије, објекат се може задржати, уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију, уколико другачије није дефинисано у посебним правилима грађења за одређене објекте. На делу објекта у зони грађења дефинисаној грађевинском линијом, могуће су све интервенције на постојећем објекту (доградња, назиђивање и др.), уз поштовање правила грађења утврђених овим планом. У случају замене објекта објекат се мора поставити на Изменом и допуном ППР-а дефинисану грађевинску линију.

~ За надземне објекте јавне намене који се граде у зони површина јавне намене (надземни пешачки прелази и сл.), надземна грађевинска линија се утврђује у појасу регулације.

~ За подземне објекте јавне намене који се граде у зони површина јавне намене (подземни пешачки пролази, комунална постројења и сл.), подземна грађевинска линија се утврђује у појасу регулације.

~ Постојећи објекти или делови објеката, који не спадају у објекте јавне намене, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене (улице, комуналне површине и др.), морају се уклонити.

~ Минимална растојања од граница суседних парцела и од објеката на суседним парцелама дефинисана су посебним правилима грађења, у зависности од намене и положаја објекта у радној зони; Постојећи објекти који су постављени на мањем растојању од дефинисаног у посебним правилима грађења, могу се задржати, уз могућност реконструкције; У случају изградње нових и доградње/ надзиђивања постојећих објеката морају се поштовати дефинисана правила о минималним растојањима;

~ На парцели се може градити и више објеката уколико ти објекти чине јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички параметри дефинисани општим и посебним правилима грађења, за одређени тип изградње и намену парцеле, изузев ако је парцела део привредног комплекса истог власника и то под условима дефинисаним Изменом и допуном ППР-а .

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

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

~Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

~Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

ПРИВРЕДНИ КОМПЛЕКС

~ Привредни комплекс (у Измени и допуни ППР-а) представља јединствену целину (функционалну и просторну), коју чине: уређено земљиште и објекти основне намене, заједно са свим пратећим и помоћним објектима уређајима и инсталацијама, који функционишу или се планирају на једној или више катастарских парцела, које су у истом власништву и имају заједничке међе (суседне парцеле).

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

~ Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине под засадима или природно насталом вегетацијом. Површине за паркирање (паркинг места) могу бити озелењене, али не улазе у минимални проценат зелених површина на парцели.

ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

~ Дозвољава се промена намене, доградња и надзиђивање постојећих објеката, ако се задовоље следећи услови:

- да је намена објекта у складу са дефинисаном наменом за зону у којој се налази;
- да то не доводи до премашивања дефинисаних урбанистичких параметара;
- да се испоштују други услови из Измене и допуне ППР-а (заштита простора, посебни услови изградње и др.);

~ Није дозвољено повећање корисног простора (проширење пословног простора, производног, складишног простора и др.), приликом надзиђивања и доградње објеката ако се не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина, према правилима грађења дефинисаним Изменом и допуном ППР-а.

~ Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објекта на суседним парцелама. Доградњом новог дела објекта не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама.

~ У случају потребе обезбеђења рампе за приступ лица са посебним потребама, ове рампе могу бити постављене и у зонама између регулационе и грађевинске линије уколико у објекту раде ова лица.

~ Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске ефикасности фасада и крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл).

~ Дозвољава се реконструкција, адаптација, санација и инвестиционо и текуће одржавање објеката, у складу са Законом дефинисаним поступцима.

~ За објекте који су предвиђени за рушење у циљу реализације јавног интереса, дозвољено је само текуће одржавање.

ТЕХНИЧКИ НОРМАТИВИ ЗА ПРИСУП ВАТРОГАСНОГ ВОЗИЛА

~ Објектима обезбедити приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл.гласник СРЈ“, бр. 8/95);

~ Приступни пут за ватрогасна возила има следеће карактеристике:

- најмања ширина коловоза за једносмерно кретање возила је 3,5м, а за двосмерно кретање 6,0м; - унутрашњи радијус кривине који остављају тачкови је 7,0м, а спољашњи радијус кривине 10,5м;

- успон (рампа) нагиба мањег од 12,0%-ако се коловоз не леди; а ако се леди мањег од 6,0%.

~ Приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,0м од габарита објекта.

ПАРКИРАЊЕ

~ Паркирање путничких возила се обезбеђује на сопственој парцели, према дефинисаним нормативима за прорачун потребног броја паркинг места.

~ Дозвољена је само једна подземна етажа за гаражирање возила; ~Паркирање теретних возила се обезбеђује у оквиру привредног комплекса или парцеле власника, изузев где је могуће организовати паркинг простор за више привредних комплекса, што је дефинисано у посебним правилима грађења.

~ Паркирање путничких возила се обезбеђује на сопственој парцели, према дефинисаним нормативима за прорачун потребног броја паркинг места. ~ Дозвољена је само једна подземна етажа за гаражирање возила; ~Паркирање теретних возила се обезбеђује у оквиру привредног комплекса или парцеле власника, изузев где је могуће организовати паркинг простор за више привредних комплекса, што је дефинисано у посебним правилима грађења.

ОПШТИ НОРМАТИВИ ЗА ПРОРАЧУН ПОТРЕБНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА

Банке	1 пм	50 м ² БРГП	
Административне установе	1 пм	80 м ² БРГП	
Јавна предузећа	1 пм	40 - 60 м ² БРГП	
Ресторани и остали угоститељски објекти	1 пм	8 столица	
Пословни објекти или простори, радионице и сервиси	1 пм	70 м ² БРГП	
Хотел и остали смештајни капацитети (према категорији)	1пм	2 - 6 кревета	
Производни, магацински, индустријски објекти и складишта, рециклажа	1 пм	200 м ² корисног простора	

СТАТУС ЗАТЕЧЕНИХ ОБЈЕКТА (СРЗ)

~ На постојећим објектима који се уклапају у планиране претежне и компатибилне намене, дозвољене су све интервенције према дефинисаним правилима грађења;

~ Парцеле на којима се налазе стамбени, помоћни и економски објекти који нису компатибилни са планираном наменом површина су у графичком прилогу посебно означене као „постојеће становање у радној зони“ (СРЗ); Пошто у радној зони није дозвољено становање, ови објекти се могу задржати, са постојећом наменом, до реализације планираних решења, уз могућност инвестиционог одржавања или променити намену у неку од дозвољених, или уз друге интервенције према посебним правилима грађења.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

(ИИ2) Зона индустрије и грађевинске делатности- источни блок

~ Изменом и допуном ППР-а обухваћен је део источног блока- ИИ2 „зоне индустрије и грађевинске делатности“, која је дефинисана основним планом; На овом простору су изграђени објекти следећих компанија: CSS-CLEANING SYSTEM SERBIJA, КЕМИС д.о.о., ИНГСОФТ 2009- Логистички центар, С.З.Т.Р. и „ЗЛАТНЕ РУКЕ“. Поред пута се налазе парцеле са стамбеним објектима (СРЗ), а неизграђено земљиште се користи за пољопривредну производњу; Део простора, дуж планиране пруге истовремено припада и „подручју изградње саобраћајних терминала“.

~ Дуж државног и орашачког пута, а ради заштите насеља од неповољних утицаја радне зоне, дефинисана је граница изградње производних објеката, на растојању од 50м од регулационе линије ових саобраћајница.

~ Дуж коридора будуће пруге дефинисана је и граница изградње индустријских објеката (у заштитном пружном појасу), на растојању од 50м од осовине најближег колосека.

СПРОВОЂЕЊЕ

~ Спровођење ће се вршити директно на основу Измене и допуне ППР-а, изузев за ситуације за које је овим правилима грађења утврђена обавезна израда урбанистичког пројекта (привредни комплекс са више парцела, дозвољена одступања од правила, станице за снабдевање горивом, посебни објекти и сл.); Израда урбанистичког пројекта је могућа и у другим случајевима, у поглављу 3. Спровођење Измене и допуне ППР-а. При изради урбанистичких пројеката обавезно је поштовање правила грађења дефинисаних Изменом и допуном ППР-а; За израду урбанистичких пројеката за изградњу објеката за које је потребно спровести поступак процене утицаја на животну средину обавезно је прибављање услова заштите природе;

~ Потребу израде студија о процени утицаја на животну средину за појединачне пројекте (објекте и комплексе), утврдиће надлежни орган градске управе, на основу поднетог захтева за одлучивање о потреби процене утицаја конкретног пројекта на животну средину, на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр. 114/08);

~ Пре реализације планираних решења на парцели, неопходно је извршити измештање постојећег/затеченог становања у радној зони (СРЗ).

~ Уколико се укаже потреба за изградњом нових јавних саобраћајница чије трасе нису дефинисане Изменом и допуном ППР-а или других површина јавне намене (јавни паркинг, простор за потребе проширења царинарнице Шабац, нове трафо станице, мерно регулационе станице и др.) обавезна је израда плана детаљне регулације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

~Дефинисана правила грађења примењују за парцелу или привредни комплекс који чини јединствену функционакнуну целину, заједно са свим пратећим и помоћним објектима, а који функционише или се планира на једној или више суседних катастарских парцела, које су у

истом власништву и имају заједничке међе. То значи да се дефинисана правила грађења могу применити на:

- једној парцели, уколико се цео привредни комплекс (погон) планира на једној парцели;
- на више катастарских парцела, уколико се привредни комплекс планира на више суседних катастарских парцела које су у истом власништву и имају заједничке међе; у том случају обавезна је израда урбанистичког пројекта, којим се мора обухватити цео комплекс, а потребе за паркирањем, озелењавањем и др. могу се задовољити у оквиру комплекса, и то истовремено са новом изградњом;

~ Посебна правила грађења примењују се заједно са општим правилима грађења дефинисаним у тачки 2.1. «Општа правила грађења» (заштитна зона железничке пруге, границе изградње производних објеката, подручје претходних археолошких истраживања и др.)

Намена објеката

Основна намена зоне је: индустријска производња са пратећим складишним, пословно-административним активностима и објектима, техничким, помоћним и сервисним службама (технички преглед и одржавање возила, снабдевање горивом и сл.) и др.

~ Дозвољене су следеће делатности:

- прерађивачка индустрија са потенцијално неповољним утицајем на суседне објекте у оквиру подсектора: прерада дрвета и производи од дрвета; производња хемикалија, хемијских производа и вештачких и синтетичких влакана; производа од гуме и производа од пластичних маса; производа од осталих неметалних минерала; основних метала и стандардних металних производа; машина и уређаја; електричних и оптичких уређаја; саобраћајних средстава; рециклажа и други подсектори и гране прерађивачке индустрије;

- сервиси за поравку теретних и путничких возила, пољопривредне механизације, машина и др.;

- трговина на велико и мало (продаја огрева, стоваришта грађевинског материјала, станице за снабдевање горивом, продаја путничких возила, трговина отпацама, сакупљање и сортирање и др.);

- магацински и складишни простор;

- пословне функције и услуге: представништва, агенције, пошта, пројектовање, инжењеринг, посредовање, рекламе и пропаганда, изнајмљивање возила, машина, опреме и др.;

- енергетски и комунални објекти и постројења;

- саобраћајни терминали, пакинзи и гараже за теретна и путничка возила и аутобусе; и др.

~ Компатибилне намене су: грађевинска и комунална делатност, саобраћај, посло-ање, сервисне, комерцијалне и услужне делатности, занатство, изложбени простори и објекти, подземни и надземни резервоари и постројења, системи за снабдевање водом и пречишћавање и одвођење отпадних вода, постројења за производњу електричне и топлотне енергије коришћењем обновљивих извора енергије (сунце, биомаса, ветар и др.), станице за снабдевање горивом, зелене површине и сл.;

~ У оквиру зоне је могуће изградња: нових саобраћајница, објеката и мрежа водопривредне, енергетске и комуналне инфраструктуре, зелених површина и других објеката компатибилних са претежном наменом.

~ Могућа је обављање делатности чији се неповољни утицаји на воду, ваздух, земљиште и бука, могу неутралисати унутар објеката, комплекса, односно радне зоне;

~ Није дозвољена производња прехранбених и фармацеутских производа, као и друге активности које су осетљиве на неповољне утицаје из окружења; Становање је забрањено.

~ Нови производни објекти, изузев објеката производног занатства, се могу градити само до дефинисане „границе изградње производних објеката“, односно на минималном растојању од 50,0м од регулационе линије државног и орашачког пута; Затечени производни објекти (или делови објеката) у оквиру овог подручја могу се задржати, уз могућност реконструкције, према правилима за интервенције на постојећим објектима; Услови за изградњу, реконструкцију и доградњу на овом простору су дефинисани и у оквиру тачке 2.1. «Општа правила грађења»

Правила парцелације

~ Минимална површина парцеле, за нову парцелацију је 25,0а; Максимална површина није ограничена;

~ Минимална ширина уличног фронта парцеле износи 20,0м (изузев за парцеле које имају приступ преко приступног/приватног пута, који може бити део парцеле или посебна парцела);

~ На постојећим парцелама, које су мање од 25,0а и на парцелама од чијих је делова планирано формирање површина јавне намене, па ће из тих разлога имати површину мању од 25,0а, могућа је реконструкција, доградња/ надзиђивање и изградња нових објеката, под следећим условима:

- да минимална површина парцеле износи 10,0а, минимална ширина уличног фронта парцеле 20м;

- могу се градити радионице, пословни, услужни, комерцијални, магацински, складишни објекти, објекти производног занатства и сл.;

- да се на парцели испоштују сва друга правила дефинисана за ову зону (индекс заузетости и изграђености, паркирање, зеленило и др.);

Приступ комплексу, парцели

~ Свака парцела мора имати приступ на јавни пут или другу површину јавне намене, минималне ширине 6,0м (приступни пут); Приступни пут може бити део парцеле или посебна парцела истог власника или у заједничком власништву више корисника приступног пута.

~ Грађевинске парцеле у оквиру привредног комплекса, морају имати приступ на јавни пут директно или преко друге парцеле истог власника, минималне ширине 6,0 м;

~ Код затеченог стања, ширина приступног пута може бити и мања, у складу са противпожарним условима, а колски прилаз се може обезбедити и преко друге парцеле са правом службености пролаза или другим претходно стеченим правом;

~ Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.

Услови за изградњу објеката

Основни тип изградње

~ Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, у зависности од техничко- технолошких процеса и услова заштите.

Подземне етаже

~ Објекти могу имати подземне етаже, подземне транспортне путеве између одређених објеката и друге подземне објекте (цистерне и сл.) ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе; При изградњи подземних етажа и других објеката обавезна је примена посебних грађевинских и техничких мера заштите од подземних вода и заштите земљишта и подземних вода од евентуалних загађења; Површина подземних етажа не улази у обрачун изграђености парцеле;

~ Подземне етаже, могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, уколико не угрожавају интерне саобраћајнице, заштитни појас зеленила у комплексу, трасе инфраструктуре и сл.; Грађевинска линија подземних етажа мора бити у границама парцеле.

Индекс заузетости

~ Индекс заузетости на парцели може бити максимално 60%; ~ Уколико парцеле чине јединствен привредни комплекс истог власника, максимални индекс заузетости, се може применити на цео комплекс, при чему свака парцела, која представља део комплекса може имати већи или мањи индекс заузетости од прописаног и у том случају је обавезна израда урбанистичког пројекта, којим се мора обухватити цео комплекс ради детаљне урбанистичко- архитектонске разраде.

Индекс изграђености

~ Максимално 1,2

Грађевинске линије

~ Максималне грађевинске линије су дефинисане у графичком делу; Могућа је доградња постојећих објеката до дефинисаних грађевинских линија, уз услов да буду испоштовани урбанистички параметри и остала правила грађења.

Најмања удаљеност од међа и других објеката

~ Удаљеност нових објеката и доградњи од бочних и задње границе парцеле одређује се према висини објекта, тако да износи најмање 1/3 висине објекта, као и минималној ширини слободног простора који обезбеђује противпожарни пут, али не мање од 3,5м. ~ Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама/ комплексима износи најмање 1/2 висине вишег објекта и не може бити мања од 5,0м, уз услов да се обезбеди противпожарни пут; За резервоаре и дуге објекте за складиштење запаљивих и експлозивних материја ова растојања се одређују на основу посебних прописа, која регулишу складиштење ових материја;

~ Дозвољена су одступања:

- уколико је суседна грађевинска парцела функционални део јединственог привредног комплекса истог власника и уколико је то условљено технолошким процесима на суседним парцелама, ако су задовољени услови противпожарне заштите, при чему је обавезна израда урбанистичког пројекта за обе парцеле; и

- у појасу између границе изградње производних објеката и грађевинске линије саобраћајница, ако су задовољени услови противпожарне заштите, где минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле може износити 1,5м и 5,0м од објеката на суседним парцелама, уз поштовање осталих дефинисаних правила грађења;

~ Распоред и удаљеност објеката унутар сваког комплекса/ парцеле зависи од технолошког процеса, услова противпожарне заштите и заштите животне средине;

~ Изградња објеката у низу може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Кровови

~ Препоручују се коси кровови; На свим објектима је дозвољено постављање соларних колектора; У том случају су могуће све врсте кровних конструкција.

Подкровља

~ Поткровља могу имати наиздак висок највише 1,60м

Одвођење атмосферских вода са објекта

~ Одвођење атмосферских вода са кровних површина објеката, није дозвољено преко суседних парцела.

Спратност

~ Спратност и висина се прилагођавају делатностима и технолошким потребама, уз поштовање правила за удаљеност објеката од међа;

~ За управне зграде, односно анексни део објекта до улице, максимална спратност је: По+П+2+Пк; ~ Пословни, комерцијални и услужни објекти, између границе изградње производних објеката и грађевинске линије дуж државног и орашачког пута могу имати спратност до По+П+2+Пк.

Паркирање

~ Паркирање путничких возила се регулише у оквиру појединачних комплекса/парцела према нормативима дефинисаним тачком 2.1. «Општа правила грађења»;

~ Паркирање теретних возила се регулише у оквиру појединачних комплекса/парцела, а број паркинг места зависи од обима и врсте транспорта за потребе делатности комплекса;

~ Уколико не постоје просторне могућности да се паркирање у потпуности обави у оквиру појединачних парцела или комплекса може се обезбедити у непосредној близини, при чему је могуће формирање заједничког паркинга за више комплекса различитих власника; У том случају простор за паркирање се мора обезбедити пре почетка рада сваког комплекса;

Уређење слободних површина

~ Обавезно је формирање незастртих зелених површина, са природном или вештачком (посађеном) вегетацијом на минимално 20% површине парцеле;

~ Уколико више парцела чине јединствен привредни комплекс истог власника, минималних 20% зеленила, се може обезбедити на нивоу целог комплекса, при чему свака парцела, у комплексу може имати већи или мањи проценат зеленила, од планом прописаног, али се урбанистичким пројектом мора обухватити цео комплекс ради детаљне урбанистичко-архитектонске разраде;

~ За већ изграђене комплексе/парцеле, у оквиру којих, није обезбеђено 20% зеленила, не може се дозволити изградња нових, доградња и надзиђивање постојећих објеката, изузев доградње/изградње комуналне инфраструктуре и других објеката и уређаја у функцији побољшања услова заштите животне средине, санитарних и безбедоносних услова (инсталирања нове опреме за производњу, за пречишћавање отпадних гасова и вода, за увођење рецикулације воде у технолошки процес и сл.), уз обезбеђење минимално 10% зелених површина;

~ У случају нове изградње обавезно је формирање појаса заштитног зеленила у оквиру сопственог привредног комплекса (парцеле) према јавним површинама и другим наменама (државни пут и друге саобраћајнице и др.) минималне ширине 2,0м.

~ При интервенцијама на изграђеним парцелама, ако просторне могућности не дозвољавају задату ширину и ако постоје изграђени објекти са грађевинском дозволом, појас заштитног зеленила се формира у складу са постојећим стањем на терену.

~ У оквиру заштитног зеленила могу се градити објекти и водови комуналне инфраструктуре (електроенергетике, гаса, водовода и канализације и др.), а на улазу у комплекс портирнице и слични објекти.

Интервенције на постојећим објектима

~ Дозвољава се реконструкција, адаптација, доградња и надзиђивање постојећих објеката, уколико је то у складу са дозвољеним наменама у зони, уколико се објекти не налазе испред планиране грађевинске линије и уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара;

~ На постојећим објектима, који имају одобрења за изградњу, а који не испуњавају претходно наведене услове, могућа је реконструкција објекта у постојећем габариту и волумену;

~ На објектима постојећег/затеченог становања у радној зони (СРЗ), уколико се задржава постојећа намена (стамбени, економски, помоћни објекти), могућа је реконструкција у постојећем габариту, до привођења простора планираној намени; Могућа је промена намене постојећих објекта (СРЗ) у неку од дозвољених намена у зони и том случају се може дозволити адаптација, доградња и надзиђивање простора за дозвољене намене, према правилима грађења за зону.

Изградња других објеката на парцели

~ Дозвољава се изградња посебних објеката, који се не урачунавају у БРГП, као што су: инфраструктурни објекти; индустријски колосеци; фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви и др.; подземни и надземни/ваздушни транспортни системи и везе, цевоводи и сл., између појединих комплекса/парцела и између зона; подземни и надземни резервоари и сл.;

~ Могућа је изградња ваздушних и подземних транспортних система у служби технолошких процеса рада (транспорта, претовара, утовара, истовара и сл.), у оквиру

сваког комплекса и између различитих комплекса и зона, при чему ће се њихове трасе и надземне/ ваздушне, односно подземне грађевинске линије дефинисати локацијским условима или урбанистичким пројектима (ако се граде између различитих комплекса и зона); Грађевинске линије ових објеката могу пресецати појас регулације саобраћајница, при чему је обавезна израда плана детаљне регулације и сагласност управљача јавном саобраћајницом;

~ Дозвољава се изградња система за коришћење обновљивих извора енергије (сунца, ветра, биомасе и др.) за сопствене потребе и комерцијалну производњу према условима дефинисаним тачком 2.1. «Општа правила грађења»;

~ Могућа је изградња станица за снабдевање горивом, а услови за изградњу су дефинисани у тачки 2.1. «Општа правила грађења»;

~ У оквиру појединачних комплекса могућа је изградња интерних станица за снабдевање горивом.

~ Сви наведени објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и да не ометају функционисање осталих објеката.

Ограђивање парцела

~ Парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентном оградом максималне висине 2,20м; Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне; Прозирном оградом се сматра она која има минималну прозирност 20%; Висина парапета је максимално 0,5м;

Посебни услови

~ Објектима се мора обезбедити адекватан прилаз за противпожарна возила (тачка 2.1. «Општа правила грађења»);

~ Обавезно је поштовање услова Завода за заштиту природе Србије, који су дати у тачки 1.5.1. “Заштита природе”.

СПРОВОЂЕЊЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР-а

Правила уређења и грађења дефинисана Изменом и допуном ПГР-а примењују се само у границама обухвата Измене и допуне ПГР-а.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

По Одлуци председника Владе
да врши овлашћење министра
грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре
Број 119-00-00117/2024-01 од 25.11.2024.

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА

Дарко Глишић