

TISKOVINA

POŠTARINA PLAĆENA  
KOD POŠTE 24000 SUBOTICA

# SLUŽBENI LIST

OPŠTINE SUBOTICA



SZABADKA KÖZSÉG

# HIVATALOS LAPJA

**BROJ: 62**

**GODINA: XXXIX**

**DANA: 16. decembar 2003.**

**CENA: 40,00**

## PRIVREMENA PRAVILA GRAĐENJA DO DONOŠENJA

### GENERALNOG PLANA SUBOTICA – PALIC DO 2020.

Subotica, septembar 2003. godine

**PREDMET: PRIVREMENA PRAVILA GRAĐENJA DO DONOŠENJA  
GENERALNOG PLANA SUBOTICA – PALIC DO 2020**

**NARUCILAC: OPŠTINA SUBOTICA**

**OBRAĐIVAC: JP ZAVOD ZA URBANIZAM, IZGRADNJU I  
UREĐIVANJE OPŠTINE SUBOTICA - SUBOTICA**

**RUKOVODILAC SLUŽBE  
ODGOVORNI URBANISTA: POKRIC MARIJA, dipl. ing. arh.**

**NOSILAC IZRADE  
ODGOVORNI URBANISTA: EVETOVIC CVIJANOVIC KORNELIJA, dipl.ing.arh.**

**STRUCNI TIM:  
PEIC TOMO, dipl.ing.arh  
POKRIC MARIJA, dipl. ing. arh.  
DŽINIC MILENA, dipl.ing.arh.  
MIJATOVIC DRAGANA, dipl.ing.arh.  
TERTELI KARLO,dipl.ing.arh  
ALAVANTIC ALEKSANDAR, dipl.ing.arh.**

SARADNICI:

**HORVAT O. IREN, arh.tehn.**  
**PEKEZ NADA, daktilograf**

DIREKTOR:

**PEIC TOMO, dipl.ing.arh.**

SADRŽAJ:

## I OPŠTE ODREDBE

## II PRIVREMENA PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

- 2.1. PODELA PROSTORA OBUHVACENOG PRIVREMENIM PRAVILIMA GRAĐENJA NA URBANISTICKE ZONE
  - 2.1.1. Regulacija i nivelacija kao uslov građenja u urbanistickoj zoni
- 2.2. PODELA UNUTAR URBANISTICKIH ZONA, URBANISTICKI KRITERIJUMI I POKAZATELJI
- 2.3. PEOVLAĐUJUĆA I ALTERNATIVNE NAMENE U ZONI I NJIHOV ODNOS
- 2.4. VRSTA I NAMENA OBJEKATA KOJI SE MOGU GRADITI U ZONI NA PARCELI
- 2.5. PRAVILA GRAĐENJA OBJEKATA PREMA NAMENI I USLOVIMA U ZONI
- 2.6. DRUGI OBJEKTI KOJI MOGU DA SE GRADE NA PARCELI U ZONI
- 2.7. VRSTE POSLOVNIH I RADNIH DELATNOSTI KOJE SU DOZVOLJENE U SKLOPU OBJEKATA U ZONI
- 2.8. VRSTE POSLOVNIH I PROIZVODNIH DELATNOSTI KOJE NISU DOZVOLJENE U ZONI
- 2.9. PRAVILA URBANISTICKE PARCELACIJE
  - 2.9.1. Pravila za obrazovanje gradevinske parcele
  - 2.9.2. Pravila u pogledu velicine parcele prema nameni, vrsti objekta u zoni
- 2.10. PRAVILA URBANISTICKE REGULACIJE ZA GRAĐENJE OBJEKATA U ZONI
  - 2.10.1. Pravila organizacije i uredenja gradevinske parcele u zoni
  - 2.10.2. Pravila u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacione linije
  - 2.10.3. Pravila u pogledu položaja objekata u odnosu na granice parcele
  - 2.10.4. Pravila za otvore na objektima prema bocnim susednim parcelama
  - 2.10.5. Pravila u pogledu medusobnog položaja objekata prema vrsti i nameni
  - 2.10.6. Pravila u pogledu spratnosti, namene etaža i visine objekata
  - 2.10.7. Pravila u pogledu utvrđivanja kote prizemlja objekata prema vrsti i nameni
  - 2.10.8. Pravila za ispade na objektima
  - 2.10.9. Pravila za zaštitu susednih objekata
  - 2.10.10. Pravila za arhitektonsko, estetsko oblikovanje elemenata objekata
  - 2.10.11. Pravila za pristup parceli i parkiranje vozila
  - 2.10.12. Pravila za ograđivanje gradevinske parcele
  - 2.10.13. Pravila za priključenja objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu
  - 2.10.14. Pravila za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata u zoni
  - 2.10.15. Opšta pravila u pogledu građenja objekata
  - 2.10.16. Posebna pravila u pogledu građenja objekata prema vrsti i nameni

## III GRAFICKI PRILOZI

- 1. Prikaz obuhvata privremenih pravila građenja sa zonama
- 2. Izvod iz GUP-a Subotica – Palic do 2000.- NAMENA POVRŠINA

## I. OPŠTE ODREDBE

Privremena pravila građenja izradena se na osnovu clana 168. stav 2. **Zakona o planiranju i izgradnji** ("Službeni glasnik RS" br. 47/2003) i utvrđuju se sa važnošću do donošenja urbanistickog plana, odnosno Generalnog plana Subotica – Palic do 2020.

Imajući u vidu da je izrada GP Subotica Palic do 2020 godine u toku i da je zakonska procedura na donošenju urbanističkog plana okončana do dela koji obuhvata obavljen javni uvid, granice obuhvata privremenih pravila gradjenja poklapaju se sa granicama GP-a, s ciljem da se delovi prostora koji predstavljaju proširenje građevinskog reona, odnosno koji se izuzimaju iz građevinskog reona u odnosu na granice utvrđene GUP-om Subotica – Palic do 2000 sagledaju i kroz privremena pravila gradjenja, utvrđivanjem istih za zone zabrane gradjenja do donošenja novog urbanističkog plana u skladu sa odredbama Zakona.

Privremena pravila gradjenja utvrđena su i primenjuju se za delove prostora unutar granica građevinskog reona GUP-a Subotica Palic do 2000. - za urbanističke zone i blokove u okviru kojih je regulacija sprovedena, zadržava se i ne menja planom, u kojima je regulacija započeta i sprovodi se na osnovu preispitanih detaljnih planova i regulacionih planova prema odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, a u skladu sa namenom, odnosno utvrđenim načinom korišćenja delova prostora za koje GUP-om nije utvrđena obaveza dalje detaljnije razrade urbanističkim planovima.

**ZONE SA PRIVREMENIM PRAVILIMA GRAĐENJA**, obuhvataju prostorne celine i blokove za koje je utvrđen skup pravila gradjenja, razraden prema nameni, vrsti, karakteru i sadržaju objekata koji se mogu graditi u zoni, mogućnostima kombinacije namena, režimima, tipu i uslovima izgradnje proisteklim iz uslova zone- bloka - lokacije, odnosno građevinske parcele, kao i mogućnostima priključenja na komunalnu infrastrukturu, a u skladu sa osobenostima određenog prostora-zone, tradicijom graditeljstva i stvorenim vrednostima po principu uklapanja u nasledenu urbanu matricu i ambijent. Pravila gradjenja u zoni utvrđena su i na osnovu drugih urbanističkih kriterijuma zasnovanih na pravilima struke, odnosno važećim propisima, standardima i normativima za određenu vrstu objekata.

Privremena pravila gradjenja su koncipirana u skladu sa **Pravilnikom o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji, i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje izdaje opštinska, odnosno gradska uprava** ("Službeni glasnik RS" br.75/2003), razradena pravilima proisteklim iz specifičnosti mesnih uslova u delovima koji su se u urbanističkoj praksi pokazali pozitivnim.

Privremena pravila gradjenja za urbanističke zone, celine ili blokove u kojima se primenjuju, izradena su kao skup elemenata i pravila gradjenja sa nivoom detaljnosti koji omogućava da se na osnovu njih može izraditi Akt o urbanističkim uslovima za pojedinačnu gradnju, Urbanistički projekat za parcelaciju i preparcelaciju i pribaviti Odobrenje za izgradnju, a koje izdaje Opštinska uprava opštine Subotica.

U skladu sa pravilima gradjenja utvrđenim ovim elaboratom, Aktom o urbanističkim uslovima mogu se utvrditi pravila za gradjenje objekata, vrste, namene i sadržaja odobrenih za realizaciju u određenoj zoni: porodični stambeni objekti, višeporodični stambeni objekti, poslovni, komercijalni objekti, industrijski, javni objekti, ekonomski i drugi objekti prema vrsti i nameni, a koji nisu obuhvaćeni članom 89. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS broj 47/03).

**ZONE SA PRAVILIMA GRAĐENJA U PREISPITANIM URBANISTICKIM PLANOVIMA**, obuhvataju delove prostora, urbanističke celine i blokove za koje su doneti urbanistički planovi (regulacioni i detaljni) preispitani prema odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i kao takvi određeni za dalju primenu, i u njima veže pravila gradjenja utvrđena u tim preispitanim urbanističkim planovima.

U okviru ovih zona Preispitani urbanistički planovi, sa utvrđenim skupom pravila gradjenja i uredjenja koji se mogu primenjivati i prema odredbama novog Zakona, su osnov za davanje Izvoda iz urbanističkog plana na zahtev za pojedinačnu gradnju u zoni, u skladu sa kojim će se izdati Akt o urbanističkim uslovima.

**ZONE ZABRANE GRAĐENJA DO DONOŠENJA URBANISTICKIH PLANOVA**, obuhvataju delove prostora, namenske prostorne celine unutar građevinskog reona za koje je GUP-om utvrđena obaveza donošenja urbanističkog plana i delove prostora u kojima regulacija nije sprovedena u odnosu na Gup-om zacrtanu ulicnu mrežu, odnosno ulice nisu regulisane u utvrđenim i propisanim širinama.

Za objekte koji su izgrađeni, odnosno rekonstruisani bez građevinske dozvole u ovoj zoni, a ispunjavaju propisane uslove za građenje i korišćenje, pod uslovom da ne ometaju sprovođenje GUP-om zacrtane namene i regulacije prostora u zoni, može se izdati odobrenje za izgradnju i upotrebna dozvola.

U sklopu ove zone obuhvaćeni su i prostori specijalne namene za koje je utvrđen poseban režim građenja objekata u skladu sa važećim propisima za određenu namenu (objekti u funkciji odbrane zemlje i dr.).

**ZONE ZABRANE GRAĐENJA** obuhvataju delove urbanističkih zona za koje je, na osnovu namene, karaktera ili određenih osobenosti prostora, utvrđen režim zabrane građenja. To su prostori zaštićenih prirodnih retkosti, potezi zaštitnog zelenila i zelenila specifične namene, za koje se propisuje zabrana građenja u cilju zaštite njihovih vrednosti i uređenja u skladu sa namenom.

Zonama zabrane građenja priključeni su i prostori koji su Nacrtom GP-a Subotica Palic do 2020. planirani da se izuzmu iz građevinskog reona.

Iz režima zabrana građenja u ovim zonama izuzeta je realizacija mreže saobraćajne infrastrukture, postrojenja, i mreže komunalne infrastrukture od značaja za funkcionisanje gradskih saobraćajnih i komunalnih sistema, čije je planiranje i građenje uslovljeno izradom urbanističkog plana odgovarajuće vrste.

Graficki prikaz granica obuhvata privremenih pravila građenja čini celinu sa tekstualnim delom pravila. Na grafickom prilogu dat je prikaz prostornog obuhvata **zona sa privremenim pravilima građenja, zona sa pravilima građenja u preispitanim urbanističkim planovima, zona zabrane građenja do donošenja urbanističkog plana**, kao i **zona zabrane građenja**, sa utvrđenim granicnim linijama zona.

## II PRIVREMENA PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

### 2.1. PODELA PROSTORA OBUHVACENOG PRIVREMENIM PRAVILIMA GRAĐENJA NA URBANISTIČKE ZONE

U okviru prostora obuhvaćenog privremenim pravilima građenja, prema postojećem, odnosno planiranom načinu korišćenja prostora utvrđena je podela na urbanističke, odnosno namenske celine - zone:

1. ZONA STANOVANJA
2. ZONA POSLOVANJA
3. ZONA RADA
4. ZONA SPORTA I REKREACIJE
5. ZONA JAVNE NAMENE
6. ZONE GRADSKIH CENTARA

Privremena pravila građenja su definisana i grupisana kao skup pravila građenja **za određenu vrstu i namenu objekata koji se mogu realizovati u zonama**, u skladu sa kriterijumima za građenje, urbanističkim parametrima i pokazateljima koji su utvrđeni za određenu zonu.

#### 2.1.1. Regulacija i nivelacija kao uslov građenja u urbanističkoj zoni

Privremena pravila građenja unutar granica GUP-a, tj. utvrđenih urbanističkih zona, primenjuju se u delovima prostora u kojima formirane ulice sadrže osnovne minimalne elemente – regulaciju i nivelaciju koja se zadržava i ne menja, odnosno manjom korekcijom, kroz parcelaciju, može usaglasiti sa planiranom funkcijom i rangom saobraćajnice zacrtanom urbanističkim planom, i koje poseduju, odnosno za koje se može obezbediti nivo komunalne infrastrukturne opremljenosti utvrđen GUP-om kao preduslov građenja objekata u prostoru –zoni.

**Regulisanim** se smatraju ulice koje prema vrsti ispunjavaju uslove u pogledu najmanje dozvoljene širine pojasa regulacije utvrđenog Pravilnikom o opštim pravilima o parcelaciji i izgradnji ..., odnosno koje se parcelacijom u svrhu oformljenja građevinskih parcela za građenje objekata mogu oformiti u propisanim širinama i to za:

- |                  |      |        |
|------------------|------|--------|
| - stambene ulice | min. | 8,0 m  |
| - sabirne ulice  | min. | 10,0 m |

- pešacke staze	min.	1,5 m
- kolski prolazi	min.	5,0 m
- privatni prolazi	min.	2,5 m

Ulice sa saobraćajnicama I, II, III reda treba da ispunjavaju uslove u pogledu širine regulacije utvrđene GUP-om i samo ukoliko su oformljene u toj širini ili se korekcijom, kroz parcelaciju utvrđena regulacija može sprovesti, za te prostore se mogu utvrditi privremena pravila za gradenje objekata na ostalom građevinskom zemljištu.

**Nivelisanim** se smatraju ulice koje postojećim ili utvrđenim kotama nivelete – kordinatama karakterističnih tacaka sadrže dovoljan broj elemenata za utvrđivanje nulte kote objekta, odnosno postavljanja ulaza u objekat i uređenje ostalog prostora van pojasa regulacije.

## 2.2. PODELA UNUTAR URBANISTICKIH ZONA, URBANISTICKI KRITERIJUMI I POKAZATELJI

**1. ZONA STANOVANJA** se prema osnovnim zastupljenim ili planiranim oblicima stanovanja deli na:

### 1.1. ZONE PORODICNOG STANOVANJA

### 1.2. ZONE VIŠEPORODICNOG STANOVANJA

### 1.3. ZONE MEŠOVITOG STANOVANJA

i za njih se utvrđuju privremena pravila gradjenja prema vrsti i nameni objekata koji se mogu graditi u zoni.

#### 1.1. ZONA PORODICNOG STANOVANJA

Zona porodicnog stanovanja se prema gustini nastanjenosti deli na :

A) **Zone porodicnog stanovanja malih gustina** ( od 10 – 50 st/ha) – individualno stanovanje II

B) **Zone porodicnog stanovanja srednjih gustina** (od 50-100 st/ha) – individualno stanovanje I

Za zonu se utvrđuju sledeci:

URBANISTICKI POKAZATELJI	ZONE PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA	ZONE PORODICNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA
GUSTINA NASELJENOSTI	50-100 st/ha	10-50 st/ha
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1,6	1,0
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %	max. 30 %

#### 1.2. ZONA VIŠEPORODICNOG STANOVANJA

Zona višeporodicnog stanovanja se prema gustini nastanjenosti deli na:

A) **Zone višeporodicnog stanovanja srednjih gustina** (od 100 - 200 st/ha)

B) **Zone višeporodicnog stanovanja velikih gustina** (preko 200 st/ha)

Za zonu se utvrđuju sledeci:

URBANISTICKI POKAZATELJI	ZONE VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA		ZONE VIŠEPORODICNOG STANOVANJA VELIKIH GUSTINA
	Stambeni kompleksi sa višepor. objektima na parceli bloka	Područja regeneracije gradnjem pojedinac. parcelama	
GUST. NASELJENOSTI	100 - 200 st/ha	do 200 st/ha	200 – 350 st/ha
INDEKS IZGRAĐENOSTI	2,1	3,0	2,4
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %	max. 60 %	max. 40 %

U zonama višeporodnog stanovanja velikih gustina, koje su vecim delom izgradene urbano-graditeljske celine sa objektima velikih spratnosti i do P+ 12 (Radijalac, Tokio, Prozivka), nije dozvoljeno povecavati gustinu nastanjenosti na nivou zone iznad utvrdenih max. vrednosti.

U ovim zonama gradenje treba da je usmereno na realizaciju nedostajucih dopunskih sadržaja stanovanja – poslovanje svih vrsta, objekti javne namene (škole, predškolske ustanove i dr.) i garaže za stanare u okviru prostora.

### 1.3. ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA

U zonama mešovitog stanovanja zastupljena su, planirana oba oblika stanovanja - porodicno i višeporodicno stanovanje.

Gustina nastanjenosti za mešovito stanovanje utvrđuje se kao za zonu višeporodnog **stanovanja srednjih gustina** (od 100 - 200 st/ha)

Za zonu se utvrđuju sledeci:

URBANISTICKI POKAZATELJI	ZONE MEŠOVITOG STANOVANJA
GUSTINA NASELJENOSTI	100-200 st/ha
INDEKS IZGRADENOSTI	2,1
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 70 %

Podela unutar **ZONA STANOVANJA** prema gustini nastanjenosti je utvrđena u skladu sa nacinom i uslovima korišćenja određenih delova prostora namenjenih stanovanju, u cemu je gustina nastanjenosti, kao osnovni urbanisticki kriterijum u direktnoj sprezi i od uticaja na utvrđivanje drugih urbanistickih pokazatelja (indeksa zauzetosti i izgradenosti) cija je svrha uspostavljanje optimalnog odnosa između zahteva u pogledu racionalnog korišćenja prostora i kvaliteta življenja koji želi da se postigne prema vrsti i karakteru stanovanja u određenim zonama, odnosno utvrđenim normama i uslovima življenja u okviru pojedinačnih parcela unutar zone u skladu sa njenim specifičnostima.

### 2. ZONA POSLOVANJA

Zone poslovanja obuhvataju **prostore namenjene poslovanju i komercijalnim delatnostima.**

Poslovanje koje se javlja kao jedno od osnovnih namena u okviru centralnih urbanih zona, zoni gradskog centra i gradskih sektorskih centara, u sastavu je prostornih celina koje su utvrđene kao zone zabrane gradjenja do donošenja urbanistickog plana.

Za zonu poslovanja se utvrđuju sledeci:

URBANISTICKI POKAZATELJI	ZONE POSLOVANJA
INDEKS IZGRADENOSTI	2,4
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 70 %

### 3. ZONA RADA

Zone rada obuhvataju **prostore u funkciji ili namenjene industriji – INDUSTRIJSKE ZONE i prostore namenjene maloj privredi – ZONE MALE PRIVREDE** sa delatnostima iz oblasti proizvodnog zanatstva i širokog dijapazona industrijske i preradivacke delatnosti na nivou malih preduzeca.

Za zonu se utvrđuju sledeci:

<b>URBANISTICKI POKAZATELJI</b>	<b>ZONE INDUSTRIJE I MALE PRIVREDE</b>
<b>INDEKS IZGRAĐENOSTI</b>	<b>2,1</b>
<b>INDEKS ZAUZETOSTI</b>	<b>max. 70 %</b>

#### 4. ZONA SPORTA I REKREACIJE

Zone sporta i rekreacije u sklopu su zona zabrane gradjenja do donošenja urbanističkog plana. Ukoliko je kompleks oformljen, uz postojeće sportske objekte privremenim pravilima mogu se utvrditi uslovi za gradjenje i uređenje sportskih i sportsko - rekreativnih terena i sadržaja i manji objekti sporta i objekti sa pratećim delatnostima, komplementarnim osnovnoj nameni.

#### 5. ZONA JAVNE NAMENE

**Zona javne namene obuhvata prostore izgrađene ili namenjene za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa i javne površine.** Ukoliko su u sastavu centralnih urbanih zona, zona gradskih centara –sektorskih pripadaju, uvrštavaju se u zone zabrane gradjenja do donošenja urbanističkog plana.

Ukoliko su kompleksi sa objektima javne namene zasebne izdvojene prostorne celine u funkciji: školstva, zdravstva, socijalne zaštite i dr. privremenim pravilima se mogu utvrditi uslovi za gradjenje nedostajucih funkcija u sklopu ovih prostora, uz uslov uklapanja u indekse izgrađenosti i iskorištenosti prostora utvrdene važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata

**Unutar javnih površina ulica** mogu se graditi objekti i mreže saobraćajne i komunalne infrastrukture, vršiti hortikultura uređenja slobodnih površina i postavljati urbani mobilijar.

**Unutar parkovskih površina i skverova**, dozvoljeno je postavljanje spomenika, izgradnja staza i platoa, decijih igrališta, fontana, vodenih površina, sa pratećim urbanim mobilijarom, podizanje zelenih površina na neizgrađenim slobodnim prostorima i rekonstrukcija postojećih zelenih površina, a u skladu sa namenom, značajem, karakterom i načinom korištenja parkovskog prostora ili skvera.

#### 6. ZONE GRADSKIH CENTARA

Zone gradskih centara; centar grada, centri gradskih sektora su prostori, namenske celine za koje je utvrđena **zabrana gradjenja do donošenja urbanističkog plana.**

Za centre mesnih zajednica, koji su delom ili u potpunosti prostorno oformljeni, privremenim pravilima se mogu utvrditi uslovi za gradjenje objekata poslovne, javne, komercijalne i druge srodne namene sa ciljem obogaćenja i upotpunjavanja prostora funkcijama koje nedostaju.

### 2.3. **PREOVLADUJUĆA I ALTERNATIVNE NAMENE U ZONI I NJIHOV ODNOS**

#### 1. ZONA STANOVANJA

Preovladujuća namena u ZONAMA STANOVANJA je – **STANOVANJE.**

**Poslovanje** kao alternativna namena na nivou zone može biti zastupljeno:

- u zoni porodičnog stanovanja malih gustina **max. 30%**
- u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina **max. 40%**
- u zoni višeporodičnog stanovanja srednjih gustina **max. 40%**
- u zoni višeporodičnog stanovanja velikih gustina **max. 30%**
- u zoni mešovitog stanovanja **max. 50%**

Pravila za gradjenje u zonama stanovanja utvrđena su u odnosu na oblik i karakter stanovanja, a prema vrsti i nameni objekata čija se izgradnja predviđa, odnosno odobrava u ZONI STANOVANJA, čija zastupljenost u smislu namene na nivou zone, treba da je u skladu sa odnosom preovladujuće prema alternativnim, dopunskim namenama.

## **2. ZONA POSLOVANJA**

Preovladujuća namena u ZONAMA POSLOVANJA je – **POSLOVANJE**.

**Proizvodne i druge delatnosti rada (robotransportne usluge, skladištenje i sl.)** u obodnim zonama van zone centra i na ulaznim pravcima u grad kao alternativna namena na nivou zone mogu biti zastupljene **do max. 50%**.

U zoni se mogu graditi i ugostiteljski objekti, a uz njih kao prateći objekti i objekti sporta i rekreacije, kao i servisni objekti (pumpne i gasne stanice), a izuzetno i objekti stanovanja u smislu poslovno-stambenih objekata.

## **3. ZONA RADA**

Preovladujuća namena u ZONAMA RADA je – **INDUSTRIJA, MALA PRIVREDA..**

Uz proizvodne i druge delatnosti rada (skladištenje i sl.) kao alternativna namena na nivou zone može biti zastupljeno i **poslovanje do max. 50%**.

U zoni se mogu graditi i ugostiteljski objekti, kao i objekti namenjeni rekreaciji zaposlenih u krugu radne organizacije ili proizvodnog kompleksa.

**Stanovanje** kao alternativna namena na nivou zona MALE PRIVREDE može biti zastupljeno **do max. 30%**.

## **2.4. VRSTA I NAMENA OBJEKATA KOJI SE MOGU GRADITI U ZONI NA PARCELI**

U skladu sa utvrđenim urbanističkim pokazateljima i pravilima građenja utvrđena je vrsta i namena objekata koji se mogu graditi unutar definisanih urbanističkih zona, na građevinskoj parceli.

### **1. ZONA STANOVANJA**

**U ZONI PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA I ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA dozvoljeno je građenje:**

- A) PORODICNI STAMBENI OBJEKAT
- B) PORODICNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
- C) VIŠEPORODICNI STAMBENI OBJEKAT
- D) VIŠEPORODICNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
- E) POSLOVNI OBJEKAT
- G) DRUGI OBJEKTI NA PARCELI

**U ZONI PORODICNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA dozvoljeno je građenje:**

- A) PORODICNI STAMBENI OBJEKAT
- B) PORODICNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
- E) POSLOVNI OBJEKAT
- G) DRUGI OBJEKTI NA PARCELI

Izuzetno, dozvoljena je i izgradnja višeporodичnih stambenih i stambenoposlovnih objekata, uz uslov obezbeđenja priključenja na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu u obimu koji predstavlja preduslov za izgradnju objekata ove namene, kao i drugih uslova u pogledu građenja.

**U ZONI VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA, koja obuhvata nove prostore namenjene višeporodичnom stanovanju, proširenja postojećih stambenim kompleksima i prostore – područja regeneracije gradskog tkiva, dozvoljeno je građenje:**

- C) VIŠEPORODICNI STAMBENI OBJEKAT
- D) VIŠEPORODICNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT



E) POSLOVNI OBJEKAT

G) DRUGI OBJEKTI NA PARCELI (prateći objekti stanovanja)

**U ZONI VIŠEPORODICNOG STANOVANJA VELIKIH I SREDNJIH GUSTINA, koja obuhvata stambene komplekse većim delom realizovane u pogledu izgrađenosti objektima višeporodicioog stanovanja, do donošenja urbanistickog plana i planova razrade, dozvoljeno je gradenje pratećih objekata stanovanja:**

E) POSLOVNI OBJEKAT

G) DRUGI OBJEKTI NA PARCELI (prateći objekti stanovanja; garaže, infrastrukturni objekti)

u cilju upotunjavanja prostora nedostajucim funkcijama.

Izuzetno, dozvoljena je i izgradnja višeporodicioh stambenih i stambenoposlovnih objekata, ukoliko se time bitno ne utice, narušava zateceni indeks izgrađenosti i iskorištenosti prostora, uz uslov uklapanja u kompoziciono i oblikovno urbanisticko-arhitektonsko rešenje uredenja i gradenja prostora.

**U ZONAMA STANOVANJA SVIH OBLIKA dozvoljena je izgradnja javnih objekata iz oblasti za koje se na osnovu Zakona o eksproprijaciji (Sl. glasnik broj 53/95, 23/2001) može proglasiti opšti interes, kao i objekata namenjenih za javno korištenje, verski objekti i sl.**

## **2. ZONA POSLOVANJA**

**U ZONI POSLOVANJA dozvoljeno je gradenje:**

E) POSLOVNI OBJEKAT

F) PROIZVODNI OBJEKAT

Izuzetno, dozvoljena je i stambena namena u okviru zone, izgradnja poslovno-stambenih objekta.

## **3. ZONA RADA**

**U ZONI INDUSTRIJE dozvoljeno je gradenje:**

F) PROIZVODNI OBJEKAT (industrijski pogoni i dr.)

E) POSLOVNI OBJEKAT

G) DRUGI OBJEKTI (prateći objekti uz proizvodne i dr.)

uz uslov zadovoljenja utvrđenih odnosa osnovne prema alternativnim namenama u zoni.

**U ZONI MALE PRIVREDE dozvoljeno je gradenje:**

F) PROIZVODNI OBJEKAT ( objekti proizvodnog zanatstva, proizvodni pogoni i dr.)

E) POSLOVNI OBJEKAT

G) DRUGI OBJEKTI (prateći objekti uz proizvodne i dr.)

U okviru zone može se graditi i POSLOVNO-STAMBENI OBJEKAT (min.60 i max. 80% bruto površine objekta u funkciji poslovanja), cija zastupljenost kao alternativne namene je utvrđena na nivou zone.

## **2.5. PRAVILA GRAĐENJA NOVIH OBJEKATA PREMA NAMENI I USLOVIMA U ZONI**

A) PORODICNI STAMBENI OBJEKAT

podrazumeva gradenje jednog stambenog objekta **sa jednim stanom** na parceli, u cijem gabaritu treba da su objedinjene sve potrebne stambene i pomocne prostorije; ostave za hranu, ogrev, kotlarnice, garaže i dr.

U porodicioh stambeni objekat svrstava se objekat za stanovanje sa **najviše 4 stambene jedinice**, za potrebe generacijske podele, u gabaritu jedinstvenog objekta, cije gradenje je uslovljeno veliciohom parcele, maksimalnim dozvoljenim gabaritom i spratnošću objekta i drugim uslovima gradenja u zoni. U cilju zadovoljenja određenog standarda i kvaliteta življenja, za stambeni objekat **sa 4 stana** uslovljena je velicioha parcele od **min. 600 m<sup>2</sup>**.

**NIJE DOZVOLJENO:** na jednoj građevinskoj parceli gradenje **dva zasebna stambena objekta**. Izuzetno, izgradnja novog, zasebnog stambenog objekta, na parceli sa postojećim stambenim objektom dozvolice se ukoliko postoje preduslovi da se nakon sprovođenja planirane regulacije izvrši naknadna parcelacija parcele na dve parcele koje ispunjavaju propisane uslove za građevinsku parcelu.

**USLOVI GRAĐENJA:** **Porodичni stambeni objekat** se može graditi se u ZONI PORODIČNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA, ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA, i u ZONI RADA – MALE PRIVREDE (na građevinskoj parceli sa proizvodnim objektima) u skladu sa utvrđenim pravilima gradjenja.

#### B) PORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

(sa poslovnom ili proizvodnom delatnošću)

podrazumeva gradenje stambenog objekta koji pored stambenih prostorija sadrži poslovne, odnosno radne prostorije internog karaktera ili javnog (u smislu ostvarenja kontakta sa spoljnim korisnicima kroz pružanje trgovinskih, zanatskih, uslužnih i drugih usluga), funkcionalno odeljene od stambenog dela, a u gabaritu jedinstvenog objekta. U odnosu na namenu objekta i vrstu delatnosti koja je planirana u objektu, potrebno je zadovoljiti utvrđene propise, tehnicke kriterijume, pravila i uslove gradjenja.

Velicina dela objekta koji se može koristiti za poslovnu i radnu delatnost:

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA

- do max. 50 % bruto površine objekta

U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA

- poslovna delatnost do max. 70 %, a radna delatnost do max. 50 % bruto površine objekta.

U ZONI RADA – MALE PRIVREDE

- poslovna i radna delatnost min. 60% do max. 80 % bruto površine objekta (poslovno-stambeni objekat).

**Vrste poslovnih i radnih delatnosti** koje se mogu odvijati u sklopu porodičnog stambeno-poslovnog objekta definisane su u poglavlju 2.7. elaborata u skladu sa uslovima gradjenja u zoni.

**USLOVI GRAĐENJA:** **Porodичni stambeno-poslovni objekti** se mogu graditi u ZONI PORODIČNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA, ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA, i u ZONI RADA – MALE PRIVREDE (na građevinskoj parceli sa proizvodnim objektima) u skladu sa utvrđenim pravilima gradjenja.

#### C) VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

podrazumeva gradenje, po pravilu višespratnog objekta namenjenog višeporodičnom stanovanju, sa najmanje **4 stana** za zasebna porodična domaćinstva na jednoj građevinskoj parceli, odnosno u sklopu jedinstvene parcele bloka u okviru kojeg treba da su objedinjene sve potrebne stambene i pomoćne prostorije koje objekat ove namene treba da sadrži u skladu sa važećim propisima.

U zavisnosti od velicine parcele, na parceli bloka odnosno pojedinacnim građevinskim parcelama može se graditi više objekata višeporodičnog stanovanja (lamele, nizovi i sl.), sa utvrđenim zajedničkim korišćenjem dvorišta za stanare – korisnike, odnosno parcele bloka, uz uslov uklapanja u najveći dozvoljeni indeks iskorištenosti i izgrađenosti parcele utvrđen za određenu zonu, kao i pridržavanja drugih utvrđenih uslova za gradjenje objekata ove namene.

**USLOVI GRAĐENJA:** **Višeporodični stambeni objekti** se mogu graditi u ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA, ZONI VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA (u sklopu novih prostora namenjenih višeporodičnom stanovanju i prostora priključenih postojećim stambenim kompleksima višeporodičnog stanovanja srednjih gustina) i ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA (područjima regeneracije gradskog tkiva).

**Izuzetno**, višeporodični stambeni objekti mogu se graditi:

U ZONI VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA VELIKIH I SREDNJIH GUSTINA (u sklopu postojećih stambenih kompleksa koji su većim delom realizovani u smislu izgrađenosti objektima višeporodičnog

stanovanja), uz uslov da se time bitno ne naruši zateceni indeks izgrađenosti i iskorištenosti prostora, a naročito ne stvoreni uslovi življenja i stanovanja u zoni.

U ZONI PORODICNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA, uz obezbeđenje priključaka na mrežu saobraćajne i komunalne infrastrukture koji predstavljaju preduslov građenja objekata ove namene u zoni.

#### D) VIŠEPORODICNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

podrazumeva građenje stambenog objekta sa najmanje **4 stambene jedinice** za zasebna porodična domaćinstva na jednoj parceli, koji pored stambenih prostorija sadrži poslovne prostorije javnog karaktera za trgovinske, zanatske i uslužne delatnosti, funkcionalno i tehnički odeljene od stambenog dela, a u gabaritu jedinstvenog objekta. U odnosu na namenu objekta i vrstu delatnosti koja je planirana u objektu, potrebno je zadovoljiti utvrđene propise, tehničke kriterijume, pravila i uslove građenja.

Velicina dela objekta koji se može koristiti za poslovnu delatnost:

U ZONI PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA i ZONI VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH I VELIKIH GUSTINA

- do max. **40 % bruto površine objekta**

U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA

- do max. **70 % bruto površine objekta**

**Izuzetno**, u ZONI PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA i ZONI VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH I VELIKIH GUSTINA je dozvoljeno da poslovanje zauzme **i više od 40 % bruto površine objekta**, vodeći računa da se time ne poremete utvrđene srazmere preovladujuće u odnosu na alternativne namene na nivou zone, bloka, definisane u poglavlju 2.3. elaborata.

**Vrste poslovnih i radnih delatnosti** koje se mogu odvijati u sklopu porodičnog stambeno-poslovnog objekta definisane su u **poglavlju 2.7. elaborata** u skladu sa uslovima građenja u zoni.

Vrsta i obim delatnosti u višeporodičnom stambeno poslovnom objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalno-tehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu, i da se uklapa u kapacitete lokacije – parcele.

Poslovne sadržaje u sklopu objekta organizovati po pravilu u sklopu prizemlja objekta orijentisano prema ulici, odnosno i prema unutrašnjem dvorištu ukoliko je ono predviđeno za javno korišćenje (parcela bloka).

U zavisnosti od velicine parcele, na parceli bloka odnosno pojedinacnim građevinskim parcelama može se graditi više višeporodičnih stambeno – poslovnih objekata (lamele, nizovi i sl.), sa utvrđenim zajedničkim korišćenjem dvorišta za stanare – korisnike, odnosno jedinstvene parcele bloka, uz uslov uklapanja u najveći dozvoljeni indeks iskorištenosti i izgrađenosti parcele utvrđen za određenu zonu, kao i pridržavanja drugih utvrđenih uslova za građenje objekata ove namene.

U ZONAMA MEŠOVITOG STANOVANJA, za poslovanje se uz prizemlje može angaržovati i prva etaža objekta.

**USLOVI GRAĐENJA:** Višeporodični stambeno – poslovni objekti se mogu graditi u ZONI PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA, ZONI VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA (u sklopu novih prostora namenjenih višeporodičnom stanovanju i prostora priključenih postojećim stambenim kompleksima višeporodičnog stanovanja srednjih gustina) i ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA (područjima regeneracije gradskog tkiva).

**Izuzetno**, višeporodični stambeni objekti mogu se graditi:

- u ZONI VIŠEPORODICNOG STANOVANJA VELIKIH I SREDNJIH GUSTINA (u sklopu postojećih stambenih kompleksa koji su većim delom realizovani u smislu izgrađenosti objektima višeporodičnog stanovanja), uz uslov da se time bitno ne naruši zateceni indeks izgrađenosti i iskorištenosti prostora, a naročito ne stvoreni uslovi življenja i stanovanja u zoni.

- u ZONI PORODICNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA, uz obezbeđenje priključaka na mrežu saobraćajne i komunalne infrastrukture koji predstavljaju preduslov građenja objekata ove namene u zoni.

**E) POSLOVNI OBJEKAT**

podrazumeva gradenje objekta poslovne namene na parceli koji je:

- **samostalan, jedinstven objekat na parceli,**
- **zaseban objekat na parceli sa porodicnim ili višeporodicnim stambenim objektom**

Za gradenje poslovnog objekta na parceli kao jedinstvenog samostalnog objekta ili na parceli sa porodicnim ili višeporodicnim stambenim objektom neophodno je da postoje i odgovarajuci preduslovi na parceli, u pogledu velicine parcele, mogucnosti postavljanja objekta u odnosu na ostale objekte na parceli prema utvrđenim pravilima, kao i objektima na susednim parcelama, a da se pri tom ujedno ne ugrozi sopstveni ili susedni prostor i objekti neposrednog okruženja, odnosno ne remete mogucnosti gradjenja na parcelama u neposrednom dodiru.

U sklopu poslovnog objekta se mogu odvijati:

- **POSLOVNE DELATNOSTI** širokog dijapazona
- **PROIZVODNE DELATNOSTI** (proizvodno zanatstvo, proizvodni pogoni male privrede, magacini i skladišta kao samostalna delatnost ili vezani uz zanatsku radionicu ili proizvodni pogon)

U zavisnosti od namene – vrste delatnosti koja je planirana u sklopu poslovnog objekta, kao i uslova koji treba da se ispune sa aspekta zaštite životne sredine, utvrđena je mogucnost gradjenja poslovnog objekta na parceli sa porodicnim ili višeporodicnim stambenim objektom ili obaveza njegovog gradjenja kao samostalnog jedinstvenog objekta na parceli, a prema pravilima gradjenja u zoni.

**Vrste poslovnih i radnih – proizvodnih delatnosti** koje se mogu odvijati u sklopu poslovnog objekta definisane su u **poglavlju 2.7. elaborata** u skladu sa uslovima gradjenja u zoni.

**USLOVI GRAĐENJA:** Poslovni objekti se mogu graditi u ZONI PORODICNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA, ZONI VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH I VELIKIH GUSTINA, ZONI POSLOVANJA I ZONI RADA, u skladu sa utvrđenim pravilima gradjenja.

**F) PROIZVODNI OBJEKAT**

podrazumeva gradenje objekta proizvodne namene-industrijskih pogona širokog proizvodnog i preradivackog spektra, pogona iz oblasti poljoprivrede, zanatskih radionica, magacina i skladišta kao vida samostalne delatnosti, kao i drugih objekata proizvodnog karaktera.

Proizvodni objekti se mogu graditi kao samostalni, jedinstveni objekti na parceli u okviru određenih zona stanovanja i poslovanja, u sklopu kompleksnih celina industrije, male privrede, ili kao pratece delatnosti u sklopu parcela u funkciji stanovanja i poslovanja u okviru zona stanovanja.

**USLOVI GRAĐENJA:** Proizvodni objekti se mogu graditi u ZONI RADA, ZONI POSLOVANJA, a u ZONI STANOVANJA (ZONI PORODICNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA I ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA) mogu se graditi proizvodni objekti određenih vrsta proizvodne delatnosti, koje su utvrđene u **poglavlju 2.7. elaborata**.

**2.6. DRUGI OBJEKTI KOJI MOGU DA SE GRADE NA PARCELI U ZONI****G) DRUGI OBJEKTI na parceli**

podrazumeva gradenje objekata u funkciji obezbedjenja, dopune nedostajucih sadržaja kao i obavljanja dopunskih delatnosti na gradevinskoj parceli uz osnovnu namenu u skladu sa uslovima i pravilima gradjenja u zoni, koji su:

- 1. PRATECI OBJEKTI**
- 2. POMOCNI OBJEKTI**
- 3. EKONOMSKI OBJEKTI**

**1. PRATECI OBJEKTI**

Podrazumeva gradenje dopuskih, pratecih sadržaja stanovanja na gradevinskoj parceli kao što su: **garaže, letnja kuhinja, infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice..), nadstrešnice** i sl.

Prateći objekti stanovanja se mogu graditi kao samostalni, zasebni objekti ili u sklopu stambenih i poslovnih objekata, za koje su namenski vezani.

Ukoliko se prateći objekti grade kao zasebni, samostalni objekti na parceli, njihova površina se uračunava pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti, odnosno iskorištenosti građevinske parcele.

**USLOVI GRAĐENJA:** Prateći sadržaji stanovanja - poslovanja u ZONI PORODICNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA se mogu graditi kao zasebni objekti na parcelama na kojima je planirana izgradnja porodičnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata, prema uslovima utvrđenim ovim pravilima u pogledu pozicije na građevinskoj parceli, horizontalne i vertikalne regulacije i udaljenosti u odnosu na druge objekte.

Prateći sadržaji stanovanja - poslovanja u ZONI PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA, na parcelama na kojima je planirana izgradnja porodičnih stambenih, stambeno-poslovnih, i poslovnih objekata, uslovljeni su za građenje se u sklopu gabarita stambenog, poslovnog objekta.

Izuzetno, i u određenim slučajevima se u ZONI PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA, prateći sadržaji stanovanja- poslovanja mogu graditi u sklopu zasebnog objekta na parceli (garaža, kotlarnica, letnja kuhinja) i to kada širina ulicnog fronta građevinske parcele ne obezbeđuje mogućnost organizacije ovih sadržaja u gabaritu planiranog porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog i poslovnog objekta.

Kod postojećih objekata u zoni, koji ne poseduju ove sadržaje, dozvoljava se građenje pratećih sadržaja: garaža, kotlarnica i drugog, u sklopu zasebnog objekata na parceli, ukoliko uslovi na parceli to omogućavaju, a prema utvrđenim pravilima građenja za objekte ove namene.

Narocito se to odnosi na građenje letnjih kuhinja kao zasebnih objekata, obzirom da se na ovaj način uvažava tradicionalni način i stvorena navika stanovanja i življenja karakteristična za naselja na ovom području.

Prateći sadržaja stanovanja (garaže i dr), pomoćni prostori (ostave, prostori za zajedničko korišćenje stanara) i zajednički infrastrukturni objekti (kotlarnice i trafo stanice) u ZONI VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA, na pojedinačnim parcelama na kojima je planirana izgradnja višeporodičnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata, uslovljeni su da se realizuju u sklopu gabarita tih objekata.

Izuzetno, i u određenim slučajevima se u ZONAMA VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA, na pojedinačnim parcelama na kojima je planirana izgradnja višeporodičnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata, prateći sadržaji stanovanja- poslovanja (garaže, kotlarnice, trafo stanice) mogu graditi kao samostalni slobodnostojeci objekti, kada uslovi građenja na parceli ne obezbeđuju mogućnost organizacije ovih sadržaja u sastavu planiranih višeporodičnih stambenih i poslovnih objekata.

Prateći sadržaji stanovanja (garaža i dr.) i infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafo stanice i dr.), za potrebe poboljšanja uslova življenja, kvaliteta, kapaciteta i opremljenosti prostora komunalnom infrastrukturnom mrežom i objektima se u ZONAMA VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH I VELIKIH GUSTINA, u okviru postojećih stambenih kompleksa sa objektima izgrađenim na jedinstvenoj parceli bloka, mogu graditi u vidu zasebnih slobodnostojjećih objekata, a na građevinskoj parceli u površini objekta, izdvojenoj iz jedinstvene parcele bloka. Garaže ne mogu da se grade kao pojedinačni objekti, već isključivo kao skupni objekti – centralne i parking garaže, ili u grupaciji- kao objekti u nizu, u koje je poželjno uklopiti i eventualne trafo stanice, kotlarnice, i druge infrastrukturne objekte.

## 2. POMOCNI OBJEKTI

Podrazumeva građenje pomoćnih objekata uz stambeni u sklopu zasebnog objekta na građevinskoj parceli kao što su: magacini hrane za sopstvene potrebe, sanitarni propusnik, bunar, ograde i sl., u skladu sa pravilima građenja za objekte ove namene, kao i uslovima građenja utvrđenim na nivou zone.

Pravila gradnja sanitarnih propusnika, septičkih jama i bunara utvrđena su kroz uslove priključka na komunalnu infrastrukturu.

**USLOVI GRADENJA: Pomocni objekti - magacini hrane za sopstvene potrebe i drugi objekti definisani kao pomocni**, se mogu graditi u ZONI PORODICNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA, na parceli sa porodicnim stambenim i stambeno-poslovnim objektom, uz uslov da za to postoje prostorne mogucnosti na parceli, u pogledu velicine parcele, zadovoljenja utvrđenih pravila za postavljanja ovih objekata u odnosu na granice parcele, utvrđene udaljenosti od objekata na pripadajucoj parceli i susednim parcelama i drugog, obzirom da se na ovaj nacin uvažava tradicionalni nacin i stvorena navika stanovanja i življenja karakteristicna za ovo podrucje.

### 3. EKONOMSKI OBJEKTI

Podrazumeva gradnje ekonomskih objekata na parceli sa porodicnim stambenim objektom, u okviru ekonomskog dvorišta, koje ne može biti orijentisano na ulicu, vec organizovano u dubini gradevinske parcele, i po potrebi odeljeno od stambenog dela parcele ogradom.

**Ekonomski objekti su** stocne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovcarnici, kozarnici), ispusti za stoku, dubrišne jame – dubrišta, poljski klozeti i dr.

**Pomocni objekti uz ekonomske objekte su** pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

**Uz stambeni objekat na parceli sa elementima poljoprivredne proizvodnje pomocni objekti su** letnja kuhinja, mlekar, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr.

**USLOVI GRADENJA: Ekonomski objekti** se mogu graditi u ZONI PORODICNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA, na parceli porodicnog stambenog objekta sa elementima poljoprivredne proizvodnje, u skladu sa utvrđenim pravilima gradnja za gradnje objekata ove namene.

**Ekonomski objekti -objekti za smeštaj stoke, sa neophodnim pripadajucim pratecim objektima**, mogu se graditi samo za potrebe domacinstva, uz zadovoljenje propisanih sanitarno-higijenskih uslova za objekte ove namene i drugih uslova sadržanih u privremenim pravilima gradnja u pogledu velicine parcele, položaja i medusobnih udaljenosti objekata na parceli i drugih uslova, a u skladu sa Odlukom o uslovima za držanje i zaštitu domacih životinja na teritoriji opštine Subotica (“Službeni list opštine Subotica” br.16/96 ...30/2001) i drugim propisima kojima se reguliše ova oblast.

U neposrednoj blizini kompleksa sa postojećim, planiranim objektima javne namene (škole, obdaništa i dr.) izgradnja objekata za smeštaj stoke uslovljava se na udaljenosti od **min. 50 m** od granice parcele sa javnim objektima od opšteg interesa.

**Poljoprivredna proizvodnja tipa povrtastvo, vocarstvo, cvectarstvo, sa manjim dopunskim objektima za proizvodnju (staklenici, mini pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda -voca, povrca i dr.)** postavljenim i izgradenim u skladu sa uslovima parcele i okruženja, može se organizovati u sklopu okucnice poljoprivrednog domacinstva.

**Pomocni objekti uz stambeni objekat poljoprivrednog domacinstva** mogu se graditi u skladu sa uslovima utvrđenim za pomocne objekte cije se gradnje dozvoljava uz stambene, stambeno-poslovne objekte u zoni.

### 2.7. VRSTE POSLOVNIH I RADNIH DELATNOSTI KOJE SU DOZVOLJENE U SKLOPU OBJEKATA U ZONI

#### ZONA PORODICNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA i ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA

**DOZVOLJENE POSLOVNE DELATNOSTI u sklopu porodicnih i višeporodicnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata su iz oblasti:**

- **trgovine** (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (obucarske, krojacke, frizerske, fotografske radnje, praonice vozila i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijske cistione i dr.),

- **ugostiteljstva** (restoran, taverna, caffe bar, pizzeria, hamburgerija i sl.),
  - **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije i sl.),
  - **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrti, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
  - **kulture** (galerije, specijalističke biblioteke, čitaonice, i dr.)
  - **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice idr.),
  - **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodybuilding i dr.),
  - **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro i)
  - **poljoprivrede** (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.) i drugih delatnosti,
- uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, propisan broj parking mesta za korisnike.

Obim delatnosti u objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalno-tehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu, i da se uklapa u kapacitete lokacije – parcele.

U zavisnosti od namene- delatnosti koja ce se odvijati u sklopu poslovnog objekta, uz zadovoljenje svih kriterijuma u pogledu pravila gradnje i velicine parcele za odredenu delatnost – namenu i uslova zaštite životne sredine, poslovni objekat sa poslovnom delatnošću se može graditi kao samostalan objekat na parceli, ili u sklopu parcele sa objektom porodičnog ili višeporodičnog stanovanja, kao zaseban objekat.

Ukoliko se u okviru ovih zona **poslovni objekat** gradi kao samostalni objekat na parceli, **DOZVOLJENE POSLOVNE DELATNOSTI mogu biti proširene u oblasti:**

- **ugostiteljstva** (motel, pansion i sl.)
- **zdravstva** (sanatorijumi, lečilišta, klinike sa stacionarnim smeštajem i sl.)

Dozvoljeno je i gradnje **objekata uslužnih servisa** (benzinske stanice, gasne stanice, praonice vozila i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za gradnje objekat ove namene, ukoliko za to postoje prostorni i drugi uslovi na parceli, ne ugrožavaju objekti na susednim parcelama, odnosno uslovi življenja u neposrednom okruženju, i za koje se **Analizom uticaja na životnu sredinu** može potvrditi da uz preduzete i planirane mere zaštite, neće imati štetnog uticaja na životnu sredinu.

#### **ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH I VELIKIH GUSTINA**

**DOZVOLJENE POSLOVNE DELATNOSTI u sklopu višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata su iz oblasti navedenih u ZONI PORODIČNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA I ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA, izuzev :**

- **uslužnog zanatstva** tipa praonica vozila, automehanicarska, vulkanizerska i ostale vrste radionica i dr.
  - **ugostiteljstva, zabave, kulture, sporta i poslovno-administrativnih delatnosti** sa pratećim negativnim uticajima (buka, masovnost u pogledu korišćenja i drugo),
- odnosno svih vrsta delatnosti koje mogu biti potencijalni izvori ugrožavanja uslova življenja u objektu, odnosno objektima neposrednog okruženja: bukom, vibracijama, emanacijama i drugim.

Ovi sadržaji se u zoni višeporodičnog stanovanja malih i srednjih gustina mogu graditi isključivo u okviru **poslovnih objekata**, u skladu sa važećim propisima i normativima za gradnje objekata ove namene, ukoliko za to postoje prostorni i drugi uslovi na parceli, ne ugrožavaju objekti neposrednog okruženja, uz obavezu izrade **Analize uticaja na životnu sredinu za objekte uslužnih servisa** (benzinske stanice, gasne stanice, praonice vozila i sl.).

#### **ZONA PORODIČNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA, ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA i ZONA MALE PRIVREDE**

**DOZVOLJENE PROIZVODNE DELATNOSTI u sklopu poslovnog objekta sa proizvodnom delatnošću i proizvodnog objekta su iz oblasti:**

- **proizvodno zanatstvo**
- **proizvodni pogoni male privrede**
- **magacini, skladišta kao samostalna delatnost ili vezani uz zanatsku radionicu i proizvodni pogon**

za koje nije propisana izrada **Analize uticaja na životnu sredinu**, odnosno za koje se na osnovu izvršene Analize uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehnicko-tehnološkog procesa, vrste i kolicine energije, kao i procene vrste i kolicine otpadaka zagadenja vazduha, zemljišta, vode, emitovanja buke, vibracija, toplote, ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprecavanju propratnih negativnih uticaja proizvodne delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti, odnosno svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

Proizvodni pogoni male privrede mogu biti manji industrijski pogoni širokog proizvodnog i preradivackog spektra, pogoni iz oblasti poljoprivredne proizvodnje (staklenici za proizvodnju cveca i povrca) i za preradu poljoprivrednih proizvoda ( prerada voca i povrca).

U ZONAMA PORODICNOG STANOVANJA I ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA obim i kapaciteti proizvodnje treba da su ograniceni i prilagodeni uslovima u zoni, kako se ne bi ugrozili zateceni i planirani uslovi stanovanja i življenja u zoni.

## **2.8. VRSTE POSLOVNIH I PROIZVODNIH DELATNOSTI KOJE NISU DOZVOLJENE U ZONI**

**U GRAĐEVINSKOM REONU UNUTAR SVIH ZONA NISU DOZVOLJENE POSLOVNE I PROIZVODNE DELATNOSTI** cije odvijanje u naselju, odnosno stambenim zonama je **Zakonom i propisima zabranjeno**, kao ni one koje obimom i karakterom delatnosti i nesrazmernim prostornim potrebama za obavljanje delatnosti, sa pripadajucim pratecim sadržajima: parkinzi i drugo, prevazilaze optimalne kapacitete parcele i koje mogu da remete uspostavljen režim korišćenja prostora u bližoj okolini, uključujući saobraćaj i infrastrukturu.

**NISU DOZVOLJENE POSLOVNE I PROIZVODNE DELATNOSTI** koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnima materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno za koja nisu predvidene mere kojima se u potpunosti obezbeduje okolina od zagadenja.

**NISU DOZVOLJENE POSLOVNE I PROIZVODNE DELATNOSTI**, za koje se na osnovu izvršene, izradene **Analize uticaja na životnu sredinu** utvrdi da po bilo kom osnovu, proizvodnim tehnicko-tehnološkim procesom ili pratecim uticajima mogu ugroziti uslove stanovanja i životnu sredinu.

U GRAĐEVINSKOM REONU nije dozvoljena izgradnja **mini farmi**.

**U ZONAMA STANOVANJA NISU DOZVOLJENE POSLOVNE I PROIZVODNE DELATNOSTI** koje su potencijalni izvori buke iznad propisanog dozvoljenog nivoa utvrđenog za zonu stanovanja (55 db za dan i 45 dB za noc), prema **Odluci o merama za zaštitu od buke** ("Službeni list opštine Subotica" br. 13/96, 31/2002), odnosno za koje je, kao potencijalne izvore buke, potrebno planirati tehnicke mere na njihovom uklanjanju. Za ovakve objekte utvrđena je obaveza izrade **Analize uticaja na životnu sredinu** koja treba da potvrdi da se planiranim tehnickim merama buka može svesti u zakonom propisane okvire .

Ujedno se određuje da **planirane poslovne i proizvodne delatnosti** u ZONAMA STANOVANJA gde je buka ispod dozvoljenog nivoa, kao potencijalni izvori povišenja nivoa buke **ne smeju postojeci nivo buke preci za više od 5 dB**.

**U ZONAMA STANOVANJA nije dozvoljena izgradnja mini klanica**, objekti ove namene se mogu graditi jedino u industrijskim zonama, prema važećim propisima za objekte ove namene.

**U ZONAMA STANOVANJA**, u blokovima i ulicnim potezima koji poseduju tradicionalne, stvorene i prepoznatljive vrednosti, a narocito spomenicnu ili ambijentalnu vrednost – kao prostorne kulturno-istorijske ili ambijentalne celine, **nisu dozvoljene uslužno zanatske delatnosti tipa automehanicarska radionica, autopraonica, drvvara ili proizvodne delatnosti - proizvodni pogoni male privrede**.



## **2.9. PRAVILA URBANISTICKE PARCELACIJE**

### **2.9.1. Pravila za obrazovanje gradevinske parcele**

**Gradevinska parcela namenjena za gradenje, neovisno od namene, treba po pravilu da ima oblik pravouganika ili trapeza, i da ima pristup sa javnog puta.**

Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i koje nemaju medusobno upravne granice, u kom slucaju se izgradnja objekta (objekata) na parceli prilagodava obliku parcele u skladu sa uslovima odredene zone, ulicnog poteza ili lokacije.

Ispravka granica gradevinske parcele u odnosu na granice susednih parcela može se vršiti na predlog zainteresovanog lica i uz saglasnost vlasnika zemljišta u skladu sa Zakonom, a prema utvrđenim pravilima o parcelaciji, u pogledu velicine, oblika, širine i drugih uslova koji su propisani za gradevinsku parcelu namenjenu za gradenje.

Gradevinska parcela može da se deli parcelacijom do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji, stim da se, ukoliko za to postoje uslovi, za obrazovanje novih parcela preporučuje primena optimalnih vrednosti za parcelu.

Gradevinska parcela se može ukрупnjavati preparcelacijom, do maksimalnih dozvoljenih vrednosti ukoliko su one odredene, u skladu sa namenom i uslovima utvrđenim za parcelu u zoni.

Parcelacija, preparcelacija, odnosno deoba ili ukрупnjavanje gradevinske parcele vrši se do utvrđenog propisanog minimuma, odnosno maksimuma, radi korekcije zatecene parcelacije u cilju formiranja gradevinskih parcela optimalnih velicina, oblika i površina za gradenje objekata odredene vrste i namene, u skladu sa namenom i utvrđenim načinom korišćenja prostora u zoni, pravilima o gradnju i tehničkim propisima kao i potrebama obezbeđenja saobraćajnih i dr. infrastrukturnih koridora.

Deoba, kao i ukрупnjavanje gradevinske parcele utvrđuje se **Urbanističkim projektom**, ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila parcelacije i regulacije iz **Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji .....**, odnosno uslovi utvrđeni privremenim pravilima gradjenja.

### **2.9.2. Pravila u pogledu velicine parcele prema nameni, vrsti objekta u zoni**

**Velicina gradevinske parcele** utvrđena je prema nameni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima gradjenja definisanim za zonu kojima su uvažene specificnosti i zateceni način korišćenja prostora u zoni.

**Širina gradevinske parcele** utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji treba da je usaglašen sa preovladajućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, ulicnom potezu, a prema uslovima koje parcela treba da ispuni za gradenje objekta odredene namene.

**Nacini postavljanja objekata na gradevinskoj parceli** su:

- kao slobodnostojeci (objekat ne dodiruje ni jednu liniju gradevinske parcele)
- kao dvojni (objekti na susednim parcelama dodiruju jednu zajednicku liniju grad. parcele)
- u neprekinutom nizu (objekat na parceli dodiruje obe bocne linije gradevinske parcele)
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bocnu liniju gradevinske parcele)
- kao poluatrijumski (objekat dodiruje tri linije gradevinske parcele)

Pravila za određivanje velicine i širine gradevinske parcele za određenu vrstu i namenu objekta utvrđena su prema zonama u kojima se objekti grade.

**ZONA PORODICNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA**

Vrsta objekta	Namena objekta	Min. velicina parcele m <sup>2</sup>	Preporucena a optimalna velicina parcele m <sup>2</sup>	Min. širina parcele m	Preporucena a optimalna širina parc. m
<b>Slobodnostojeći objekti</b>	- porodicni stambeni objekat	300	700	10,0	15,0
	- porodicni stambeno - poslovni, - poslovni objekat sa poslovnom delatnošću	500	700	12,0	17,0
	- poslovni objekat sa proizvodnom delatnošću, - stambeni objekat sa objektima poljoprivrednog domaćinstva - stambeni objekat sa proizvodnim objektima na parceli	700	1500	15,0	20,0
<b>Dvojni objekti</b>	- porodicni stambeni objekat, - porodicni stambeno - poslovni objekat	400 (dve po 200)	800 (dve po 400)	16,0 (dve po 8)	24,0 (dve po 12)
<b>Objekti u tradicionalnom nizu</b>	- porodicni stambeni objekat	300	600	12,0	18,0
<b>Objekti u neprekinutom savremenom nizu</b>	- porodicni stambeni objekat	150	250	5,0	8,0
<b>Objekti u prekinutom savremenom nizu</b>	- porodicni stambeni objekat	200	400	8,0	10,0
<b>Poluatrijumski objekti</b>	- porodicni stambeni objekat	130	200		

**ZONA PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA  
I ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA**

Vrsta objekta	Namena objekta	Min. velicina parcele m <sup>2</sup>	Preporucena a velicina parcele m <sup>2</sup>	Min. širina parcele m	Preporucena a širina parcele m
<b>Slobodnostojeći objekti</b>	- porodicni stambeni objekat	300	500	10,0	15,0
	- porodicni stambeno - poslovni, - poslovni objekat sa poslovnom delatnošću	400	600	12,0	17,0
	- višeporodicni stambeni, - stambeno – poslovni objekat	600	1000	20,0	25,0

	- poslovni objekat sa proizvodnom delatnošću, - stambeni objekat sa objektima poljoprivrednog domaćinstva, - stambeni objekat sa proizvodnim objektima na parceli	600	1200	15,0	20,0
<b>Dvojni objekti</b>	- porodični stambeni objekat, - porodični stambeno - poslovni objekat	400 (dve po 200)	700 (dve po 350)	16,0 (dve po 8)	24,0 (dve po 12)
<b>Objekti u tradicionalnom nizu</b>	- porodični stambeni objekat, stamb. poslovni objekat	300	500	12,0	16,0
	- višeporod. stambeni objekat - poslovni objekat	600	800	15,0	20,0
<b>Objekti u neprekinutom nizu</b>	- porodični stambeni objekat	150	250	5,0	8,0
<b>Objekti u prekinutom nizu</b>	- porodični stambeni objekat	200	300	8,0	10,0
	- višeporodični stambeni, - višeporodični stambeno – poslovni objekat	600	800	15,0	20,0
<b>Poluatrijumski objekti</b>	- porodični stambeni objekat	130	200		

Na postojećim građevinskim parcelama cije su površine do 10 % manje od najmanjih utvrđenih površina u tabeli, kao i postojećim parcelama koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u površinama manjim od utvrđenih u tabeli, može se Aktom o urbanističkim uslovima utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti do P+1, sa dva stana, indeksa izgrađenosti do 1,0 i indeksa iskorištenosti do 60.

Na postojećim građevinskim parcelama cije su širine do 10% manje od najmanjih utvrđenih širina u tabeli, kao i postojećim parcelama koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u površinama manjim od utvrđenih u tabeli, može se Aktom o urbanističkim uslovima utvrditi izgradnja objekta spratnosti P+1, sa dva stana, indeksa izgrađenosti do 1,0 i indeksa iskorištenosti do 60.

Izuzetno, na već izgrađenim građevinskim parcelama sa izgrađenim dva stambena objekta, gde površina i širina parcele ne zadovoljavaju utvrđene elemente u tabelama, uz zadovoljenje određenih normativa i kriterijuma, odobriće se parcelacija u cilju rešavanja imovinsko-pravnih odnosa ( deoba parcele) i za potrebe legalizacije.

#### **ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA**

Vrsta objekta	Namena objekta	Min. velicina parcele m <sup>2</sup>	Preporucena velicina parcele m <sup>2</sup>	Min. širina parcele m	Preporucena širina parcele m
<b>Slobodnostojeći objekti</b>	- višeporodični stambeni, stambeno – poslovni objekat, - poslovni objekat	600	1000	20,0	25,0
<b>Objekti u neprekinutom nizu</b>	- višeporodični stambeni, stambeno poslovni objekat, - poslovni objekat	600	700	15,0	18,0

<b>Objekti u prekinutom nizu</b>	- višeporodnici stambeni, - višeporodnici stambeno – poslovni objekat	600	800	15,0	20,0
----------------------------------	--	-----	-----	------	------

Pri parcelaciji u cilju formiranja novih građevinskih parcela za gradnje U ZONAMA STANOVANJA, u utvrđivanju velicina novoformiranih parcela i širina parcela preporučuje se primena preporučenih optimalnih vrednosti za parcelu.

U ZONI PORODICNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA za gradnje **porodичnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta** u cilju racionalnog korišćenja građevinskog zemljišta u građevinskom reonu **utvrđena maksimalna velicina građevinske parcele je 2500 m<sup>2</sup>.**

U ZONI PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA I ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA za gradnje **porodичnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta utvrđena maksimalna velicina građevinske parcele je 1500 m<sup>2</sup>**

U ZONI PORODICNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA, ZONI POSLOVANJA I ZONI RADA poslovni objekti sa proizvodnom delatnošću i proizvodni objekti se mogu graditi na postojećim parcelama čija se velicina ne ograničava, odnosno na novim parcelama obrazovanim ukupnjavanjem više parcela, odnosno preparcelacijom do optimalne velicine za određenu dozvoljenu vrstu delatnosti u skladu sa potrebnim kapacitetima za obavljanje delatnosti, uz uslov da se ne ugrozi korišćenje objekata i uslovi stanovanja u neposrednom okruženju, kao ni životna sredina.

## **2.10. PRAVILA URBANISTICKE REGULACIJE ZA GRAĐENJE OBJEKATA U ZONI PORODICNOG STANOVANJA**

### **2.10.1. Pravila organizacije i uređenja građevinske parcele**

Objekti na građevinskoj parceli organizuju se, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu i namenu planiranih objekata, uz uvažavanje zatečenog načina organizacije parcela u zoni – bloku.

## **ZONA PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA I ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA**

### **Porodичni stambeni, stambeno-poslovni objekat**

Organizacija građevinske parcele po pravilu podrazumeva postavljanje porodичnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta prema ulici, sa predbaštom ispred objekta, ako je objekat uvučen u odnosu na regulacionu liniju (RL), kolskim prolazom bocno od objekta u dubinu parcele i dvorištem, odnosno vrtom iza objekta sa ili bez pomoćnih ili poslovnih objekata u dvorištu. U blokovima sa nasledenom ivicom izgradnjom, objekat se postavlja na građevinsku liniju koja se poklapa sa regulacionom linijom ulice.

**Prateci, pomoćni, ekonomski, i poslovno-proizvodni objekti** koji se grade kao samostalni objekti na parceli sa porodичnim stambenim objektom, po pravilu se grade u dubini parcele, iza stambenog objekta, u pogledu međusobnog položaja na parceli, udaljenosti od granica parcele i objekata na susednim parcelama u skladu sa pravilima gradnje utvrđenim ovim elaboratom. Kod gradnje na medi susedne parcele **prateci i pomoćni objekti** mogu biti širine **max. 7,0 m**, a poslovni i proizvodni izuzetno mogu biti i širi, u zavisnosti od velicine parcele, načina postavljanja na parceli, i drugih uslova.

**Iznimno, garaže** se mogu graditi i na građevinskoj liniji, paralelno sa stambenim objektom ili na nekom drugom međudostojanju, ukoliko to širina parcele dozvoljava, pa i na ulicnom frontu, ukoliko se time ne remeti urbani red i izgled ulicnog poteza, pod uslovom da se krila vrata otvaraju prema unutrašnjosti objekta, odnosno kod podiznih vrata nagore.

**Poslovni i proizvodni objekat koji se gradi kao samostalni objekat na parceli sa porodичnim stambenim objektom**, po pravilu se gradi u dubini parcele, iza stambenog objekta, a ukoliko širina

gradevinske parcele dozvoljava, može i pored stambenog objekta na istoj gradevinskoj, odnosno regulacionoj liniji, ukoliko se one poklapaju (ivicna izgradnja).

Uređenje slobodnog prostora gradevinske parcele podređeno je obezbeđenju kolskih i pešackih pristupa objektima, garažama, parkingu, sa izvedbom manipulativnih saobraćajnih površina u dvorištu za delatnosti cije obavljanje to iziskuje.

Slobodne, neangaržovane površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi i sl.), a u zavisnosti od velicine parcele unutrašnje dvorište može da sadrži i manju baštu – povrtnjak ili vocnjak.

U sklopu dvorišta, u zavisnosti od velicine parcele i afiniteta korisnika, vlasnika, mogu se izgraditi nadkrivene bašte – nadstrešnice za sedenje sa ložištem za roštilj, staklene bašte, bazeni, i urediti mini sporsko-rekreativna igrališta, vežbališta i sl.

#### **Porodichni stambeni objekat sa objektima poljoprivrednog domacinstva**

Organizacija parcele po pravilu podrazumeva postavljanje stambenog objekta na gradevinskoj parceli u delu prema ulici, sa predbaštom ispred objekta, i postavljanje ekonomskih objekata u dubini parcele u okviru ekonomskog dvorišta, na propisanoj udaljenosti od granica parcele, od stambenog objekta na pripadajućoj parceli i ekonomskih objekata, kao i od stambenih i ekonomskih objekata na susednim parcelama. Organizacijom parcele treba da se ispoštuje princip postavljanja prljavih objekata niz vetar u odnosu na ciste objekte.

Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,0 m, sa obezbeđenim pristupom ekonomskim objektima i po potrebi manipulativnim saobraćajnim površinama.

Unutar gradevinske parcele poljoprivrednog domacinstva stambeno dvorište može biti odeljeno od ekonomskog dvorišta transparentnom ogradom u cilju razdvajanja “cistog” od “necistog” dela parcele.

U sklopu ekonomskog dvorišta mogu se, osim držanja i uzgoja kopitara, papkara i pernatih životinja za sopstvene potrebe, držati i odgajati golubovi, rasni psi, egzoticne ptice i dr. u odgovarajućim objektima sa ciljem razmnožavanja i prodaje, pod uslovom da ne ometaju uslove stanovanja neposrednog susedstva i šireg okruženja.

U okviru parcele, na nivou okucnice a u dubini parcele moguća je organizacija poljoprivredne proizvodnje ograničenog kapaciteta; povrtlarstvo, vocarstvo, cvećarstvo, sa postavljanjem montažnih objekata u funkciji proizvodnje (staklene bašte, i sl.)

Slobodne površine, naročito u sklopu stambenog dvorišta se hortikulturno uređuju i ozelenjavaju (travnjaci, cvetnjaci), a ekonomsko dvorište prema susednim parcelama odeljuje zelenom barijerom (drvoređi, živa ograda i sl.).

#### **Višeporodichni stambeni, stambeno-poslovni objekat**

Organizacija parcele po pravilu podrazumeva postavljanje objekta na gradevinskoj parceli prema ulici, u vidu slobodnostojećeg objekta, objekta u nizu, postavljenog na ulicnom frontu u skladu sa pozicijom većine objekata izgrađenih u ulicnom potezu, bloku, rede uvučeno u odnosu na regulacionu liniju sa predbaštom uredenom za pristup objektu objektu, odnosno poslovnim prostorima u sklopu objekta, i dvorištem uredenim za pristup parkinzima i garažama u sklopu ili van objekta i ozelenjenim slobodnim delovima za odmor i relaksaciju stanara, korisnika parcele, u vidu parka sa klupama za sedenje sa decijim igralištem. Slobodne zelene površine se mogu realizovati kao uredeni travnjaci sa niskim i visokim ukrasnim rastinjem (drveće, ukrasni grmovi, cveće) i dr.

Prostor parcele prema ulici može se urediti i za parking korisnika poslovnih prostora ili stanara, ukoliko se povlaćenjem gradevinske linije objekta u dubinu parcele u odnosu na regulacionu liniju ulice ne remeti uspostavljeni način gradnje u ulicnom potezu, bloku ili zoni.

**Poslovni objekat**

Organizacija građevinske parcele namenjene gradnji poslovnog objekta prvenstveno je uslovljena vrstom planirane delatnosti, s tim da je u cilju uklapanja u neposredno okruženje potrebno ispoštovati zateceni način postavljanja objekata u neposrednom okruženju u odnosu na ulicni front. Organizacija parcele utvrđivace se Aktom o urbanističkim uslovima, na osnovu utvrđenih pravila gradnje, a na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, odnosno prema vrsti delatnosti.

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u dvorišnom delu parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Parking prostor za korisnike poslovnog objekta može se urediti i u delu parcele prema ulici – ispred objekta, povlačenjem građevinske linije objekta u dubinu parcele u odnosu na regulacionu liniju ulice u potrebnoj širini, ukoliko se time ne narušava načina gradnje u ulicnom potezu, bloku i stvoreni urbani red.

Slobodne neizgrađene površine parcele se ozelenjavaju, u vidu travnjaka sa visokim rastinjem i cvetnjacima, oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe, skulpture i sl.) a u zavisnosti od delatnosti i obogacuju sportsko rekreativnim površinama i objektima – tenis tereni, sportska igrališta, bazeni i sl.

**ZONA VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH I VELIKIH GUSTINA –(realizovani kompleksi objektima višeporodnog stanovanja na parceli bloka)**

**Poslovni objekat**

U skladu sa postojecom organizacijom stambenog kompleksa poslovni objekat se gradi kao samostalan, slobodnostojeci objekat na parceli bloka, položajno usaglašen sa objektima neposrednog okruženja ili se dograđuje uz postojeće višeporodice stambene objekte i objekte druge namene, po principu uklapanja konceptijsko i kompoziciono rešenje prostora sa izgrađenim objektima.

**Prateći objekti stanovanja**

U skladu sa postojecom organizacijom stambenog kompleksa **prateći objekti stanovanja** (garaža i dr.) i **infrastrukturni objekti** (kotlarnice, trafo stanice i dr.), mogu se graditi u vidu zasebnih slobodnostojecih objekata, uklopljeni u zatecenu organizaciju prostora i kompoziciono rešenje. Garaže se ne mogu da se grade kao pojedinačni objekti, već isključivo kao skupni objekti – centralne i parking garaže, ili objekti u nizu, u koje je poželjno uklopiti i eventualne trafo stanice, kotlarnice, i druge infrastrukturne objekte.

**ZONA VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH I VELIKIH GUSTINA –  
(novi prostori priključeni zonama višeporodnog stanovanja i zone regeneracije gradskog tkiva)**

**Višeporodni stambeni, stambeno-poslovni objekat i poslovni objekat** u pogledu organizacije građevinske parcele grade se prema istim uslovima koji su utvrđeni za objekte ove namene u ZONI PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA I ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA.

**Prateći sadržaji stanovanja** (garaža, ostava za ogrev) i **pomoćni prostori** (prostori za zajedničko korišćenje stanara) i **infrastrukturni objekti** ( kotlarnice, trafo stanice) po pravilu se organizuju u sklopu gabarita višeporodnog stambenog objekta. Prateće i pomoćne prostore i sadržaje smestiti i organizovati u suterenu, prizemlju ili potkrovlju objekta prema načinu i uslovima korišćenja ovih prostorija.

Izuzetno, i u određenim slučajevima, kada uslovi gradnje na parceli ne obezbeđuju mogućnost organizacije ovih sadržaja u sastavu planiranog višeporodnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta, **trafostanice, kotlarnice i garaže** se mogu graditi izvan stambenog objekta, kao samostalni slobodnostojeci objekti na parceli.

**2.10.2. Pravila u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacione linije**

Postavljanje objekta u odnosu na regulacionu liniju podrazumeva **utvrđivanje položaja građevinske linije objekta u odnosu na regulacionu liniju.**

**Regulaciona linija** predstavlja liniju razgranicenja javnog građevinskog zemljišta – ulice od ostalog građevinskog zemljišta, odnosno građevinskih parcela namenjenih za građenje objekata na ostalom građevinskom zemljištu.

**Grđevinska linija** predstavlja liniju do koje se objekat može graditi, odnosno liniju na koju se objekat postavlja i sa kojom se poklapa preovladujucim delom ulicne fasade ciji se položaj u odnosu na regulacionu liniju utvrđuje u odnosu na namenu objekta, a prema zatecenom nacinu građenja, u zoni, bloku, ulicnom potezu, odnosno prema položaju vecine objekata u frontu određenog bloka.

**Podzemna građevinska linija** za delove objekata (skloništa, garaže i dr.) može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže.

**Za objekte svih namena** u ZONI PORODICNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije iznosi **5,0 m**, cime je ispoštovan nasledeni urbanisticki princip po kome je utvrđen položaj vecina objekata u ovoj zoni.

**Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione** linije za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži ulicnog fronta planirana garaža po pravilu treba da je **6,0 m**.

U zonama u kojima su postojeći objekti postavljeni na rastojanjima od regulacione linije razlicitim uod navedenih u prethodnom stavu, po pravilu rastojanje između građevinske i regulacione linije za objekte planirane za građenje utvrđuje se **prema poziciji vecine izgrađenih objekata (50%) u bloku, ulicnom potezu**.

Izuzetno, rastojanje građevinske od regulacione linije može biti i na nekoj drugoj meduudaljenosti, odnosno i vecoj udaljenosti od utvrđenih, ukoliko to namena i nacin korišćenja objekta zahtevaju, a i dubina parcele omogucava i ako se time bitno ne narušava utvrđeni urbani red u zoni, bloku, ulicnom potezu, kao ni nacin korišćenja susednih parcela. Uslov za građenje objekata na građevinskim linijama postavljenim na udaljenosti od regulacione linije vecim od napred utvrđenih je da dvorišna građevinska linija od dvorišne granice parcele bude udaljena **min. 10,0 m**.

**Za građenje objekata na ugaonim parcelama** rastojanje građevinskih linija od obe regulacione linije treba da je na **5,0 m**, odnosno na rastojanju na kojem su postavljeni postojeći objekti na naspramnim ugaonim parcelama koje obrazuju raskrsnicu, ali ne manjem od **3,0 m** od obe regulacione linije.

Građenje objekata svih namena u regulisanim ulicama i delovima regulisanih ulica u kojima je nasleden princip građenja objekata na ulicnom frontu – ivicna izgradnja, uslovljeno je postavljanjem u skladu sa pozicijom vecine izgrađenih objekata, odnosno **na građevinsku liniju koja se poklapa sa regulacionom linijom ulice**.

**Postavljanje objekata na parcelama cije bocne stranice nisu upravne na regulacionu liniju** usaglašava se sa nacinom postavljanja preovladujuceg broja postojećih objekata u bloku, ulicnom potezu, po pravilu, **paralelno sa regulacionom linijom i pod uglom u odnosu na podužnu bocnu granicu parcele**, ukoliko to uslovi u pogledu velicine parcele omogucavaju, a u određenim slucajevima, paralelno sa jednom od bocnih linija parcele i pod uglom u odnosu regulacionu liniju, sledeci pravilo uspostavljeno utvrđenim položajem postojećih objekata u okruženju, ulicnom potezu.

**Grđevinska linija za postavljanje pomocnih, pratećih, ekonomskih, poslovnih i proizvodnih objekata** planiranih na parceli sa porodicnim ili višeporodicnim objektom utvrđuje se Aktom o urbanistickim uslovima, na osnovu najmanjih dozvoljenih rastojanja za objekte prema nameni, spratnosti i nacinu postavljanja utvrđenih ovim pravilima, odnosno važećim **Pravilnikom o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji ....**

**Za porodicne stambene i višeporodicne stambene objekte, kao i objekte druge namene, koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem**, rastojanje građevinske linije od regulacione linije ulice utvrđuje se Aktom o urbanistickim uslovima.

### 2.10.3. Pravila u pogledu položaja objekata u odnosu na granice građevinske parcele

**Položaj, rastojanje objekata u odnosu na linije bocne susedne građevinske parcele** utvrđen je u odnosu na namenu objekta i vrstu, prema načinu postavljanja objekta na parceli, i u skladu sa utvrđenim pravilima u pogledu obezbeđenja minimalnih međusobnih udaljenosti od objekata na pripadajućoj kao i susednim parcelama, koja su utvrđena u poglavlju **2.10.4. elaborata**.

Pravilima su definisana **najmanja dozvoljena rastojanja osnovnog gabarita objekta (bez ispada) u odnosu na linije susedne građevinske parcele**, s tim da se za građenje objekata u zoni, bloku, ulicnom potezu sa izgrađenim objektima po pravilu treba ispoštovati zateceni način, odnosno ritam postavljanja postojećih objekata.

#### ZONA PORODICNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA

**Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) i linije susedne građevinske parcele** za porodične stambene, stambeno-poslovne i poslovne objekte je za:

- <u>slobodnostojeće objekte</u> na delu bocnog dvorišta severne orijentacije	<b>1,50 m</b>
na delu bocnog dvorišta južne orijentacije	<b>2,50 m</b>
- <u>dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu</u> na bocnom delu dvorišta	<b>4,00 m</b>
- <u>prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu</u>	<b>1,50 m</b>

**Iznimno**, na postojećim građevinskim parcelama oformljenim u širinama manjim od utvrđenih u **poglavlju 2.9.2.**, kao i postojećim parcelama koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u širinama manjim od utvrđenih, građenje porodičnih stambenih i poslovnih objekata odobrava se i **na rastojanju od granice susedne građevinske parcele manjem od 1,5 m, a do min. 1,0 m**, u kom slučaju rastojanje objekta na delu bocnog dvorišta južne orijentacije iznosi **min. 3,0 m**.

Za građenje objekta u zonama sa izgrađenim porodičnim stambenim objektima cije je postavljanje u odnosu na granice susednih parcela različito od utvrđenih minimalnih vrednosti, postavljanje novih objekata na parceli u odnosu na granice susednih parcela treba da je usaglašeno sa ranije uspostavljenim pravilima u zoni, na udaljenostima iznimno manjim, odnosno po pravilu većim od utvrđenih u prethodnom stavu.

**Izuzetno se**, slobodnostojeći porodični stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekat može postaviti na sredinu parcele, uz uslov da rastojanje od obe granice bocnih susednih parcela iznosi **min. 3,0 m**.

**Optimalno preporučeno rastojanje** osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele na delu bocnog dvorišta severne orijentacije je **2,0 m**, a od susedne građevinske parcele na delu bocnog dvorišta južne orijentacije **4,0 m**.

Građenje porodičnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata **na rastojanju od granice susedne građevinske parcele manjem od 1,0 m** odnosno i **na medi susedne građevinske parcele**, dozvoljava se u zonama gde je takav način građenja objekata uobicajen – tradicionalni niz sa građenjem objekata na ulicnom frontu i na medi jedne ili obe granice susednih parcela.

**Rastojanje porodičnog stambenog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem** preko privatnog prolaza, do granice građevinske parcele, utvrđuje se Aktom o urbanističkim uslovima prema vrsti izgradnje i nameni objekta u skladu sa ovim pravilima.

Građenje **pomocnih i pratećih objekata** na parceli od granice bocne susedne parcele, u zonama stanovanja gde je izgradnja objekata ove namene dozvoljena, treba da je na udaljenosti od **min. 1,0 m, a na medi samo izuzetno**, u zonama u kojima je takav način gradnje uobicajen.

Građenje **ekonomskih objekata** na parceli sa elementima poljoprivrednog domaćinstva, u okviru ekonomskih dvorišta koja se neposredno granice sa ekonomskim delovima susednih parcela, ne može biti na rastojanju od granice susedne parcele manjem od **1,0 m**. Građenje **ekonomskih objekata** u delu parcele koji se neposredno granice sa stambenim delom susedne parcele ne može biti na rastojanju manjem od utvrđenog



minimuma za međusobno rastojanje ekonomskih od stambenih objekata utvrđenih u **poglavljju 2.10.4.** ovog elaborata.

## **ZONA VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA**

**Rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) slobodnostojećeg višeporodичnog stambenog objekta i linije susedne građevinske parcele je min. 2,5 m**, s tim da je ujedno ispunjen i uslov u pogledu međusobne udaljenosti objekata u odnosu na namenu i visinu, odnosno spratnost utvrđen u sklopu ovih pravila.

**Rastojanje slobodnostojećeg višeporodичnog stambenog objekta** koji ima indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, od tranice građevinske parcele utvrđuje se Aktom o urbanističkim uslovima prema vrsti izgradnje u skladu sa utvrđenim pravilima.

## **ZONA PORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA I ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA**

**U zonama u kojima je zatečeni način gradnje objekata u tradicionalnom nizu**, koje karakteriše **ivčna gradnja sa postavljanjem objekata na ulicni front**, sa objektima izgrađenim na granici jedne od susednih parcela - medij sa slobodnim kolskim prolazom, i ređe objektima ugrađenim između bočnih granica parcele u celokupnoj širini parcele, sa "suvim" prolazom, **dozvoljava se i uslovljava gradnje novih objekata na medij jedne ili obe granice bočne parcele**, u skladu sa principom gradnje 70% objekata u bloku, ulicom potezu.

Za gradnje porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta na liniji jedne od susednih parcela širina slobodnog prolaza na pripadajućoj parceli u delu bočnog dvorišta treba da je **min. 4,0 m**, odnosno da je ispunjen minimum uslova u pogledu međusobne udaljenosti objekata prema vrsti i nameni, kao i u odnosu na visinu objekata prema pravilima utvrđenim u **poglavljju 2.10.4.** ovog elaborata.

**OPŠTE PRAVILO u pogledu položaja u odnosu na linije susednih građevinskih parcela** za gradnje objekata svih vrsta i namena je da objekti, niti njihovi najistureniji delovi (racunajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela

### **2.10.4. Pravila za otvore na objektima prema bočnim susednim parcelama**

Za gradnje objekata **na liniji jedne ili obe bočne parcele i na udaljenostima od bočne parcele manjim od 1,0 m**, na zabatnim zidovima **ne mogu se predviđati otvori.**

**Otvori stambenih, poslovnih prostorija na porodičnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima**, koji su na delu bočnog dvorišta od granice susedne građevinske parcele postavljeni na udaljenosti od **min. 1,0 m**, mogu se predviđati sa manjim površinama i parapetom visine **min. 1,8 m** za ventilaciju i nužno osvetljenje prostorija, a iznimno i većih površina sa fiksnim mat staklom ("luksfer", "prizma" i dr.) i sličnim neprovidnim elementima za osvetljenje stepenišnih prostora, pomoćnih prostorija, i dr.

**Otvori stambenih, poslovnih prostorija na višeporodičnim stambenim, stambeno poslovnim i poslovnim objektima**, postavljenim od granice bočne građevinske parcele na udaljenosti **od min. 2,5 m** mogu se predviđati sa parapetom visine **min. 1,8 m**, a iznimno i većim površinama sa fiksnim mat staklom za osvetljenje stepenišnog prostora i sl.

**Otvori stambenih, poslovnih prostorija na porodičnim stambenim i stambeno poslovnim objektima**, postavljenim od granice bočne susedne građevinske parcele **na rastojanju od min. 3,0 m i više**, odnosno **na višeporodičnim stambenim i poslovnim objektima postavljenim na rastojanju od 4,0 m i više** od granice bočne susedne parcele, mogu se predviđati i sa nižim parapetom.

### **2.10.5. Pravila u pogledu međusobnog položaja objekata prema vrsti i nameni**

Međusoban položaj objekata utvrđen je u odnosu na namenu i način postavljanja objekata na građevinskoj parceli, kao i u odnosu na njihovu spratnost, i uslove osunčanja objekata u neposrednom dodiru i okruženju.

**Medusobna udaljenost slobodnostojecih višespratnih objekata i objekata koji se grade u prekinutom nizu** iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu visine višeg objekta ako objekat na naspramnim bocnim fasadama ne sadrže naspremne otvore na prostorijama za stanovanje, kao i poslovnim prostorijama, ateljeima i sl.

Ukoliko jedan od naspramnih zidova objekata sadrži otvore za dnevno osvetljenje medusobna udaljenost ovih objekata ne može biti **manja od 4,0 m**.

Pored uslova u pogledu medusobne udaljenosti utvrđenih u prethodnom stavu, višespratni slobodnostojeci objekat ne može zaklanjati direktno osuncanje drugom objektu više od polovine trajanja dnevnog osuncanja.

Pri izgradnji višespratnica i objekata u neprekinutom nizu, ukoliko postojeći objekat ima svetlarnik obaveza je da se na novom objektu obrazuje svetlarnik iste velicine i simetrican postojećem.

**Medusobna udaljenost porodičnih stambenih, stambeno poslovnih objekata** osim poluatrijumskih objekata i objekata u neprekinutom nizu je **min. 4,0 m**.

**Gradnje novog porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta** uslovljeno je na udaljenosti od **min. 4,0 m**, odnosno na medusobnoj udaljenosti koja je kao minimalna utvrđena u odnosu na visinu objekta i uslove u pogledu obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osuncanja drugih objekata.

**Udaljenost porodičnog stambenog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza** od susednih objekata utvrđuje se Aktom o urbanističkim uslovima prema vrsti izgradnje u skladu s ovim pravilima i važećim Pravilnikom o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji ....

**Gradnje stambenog objekta na parceli sa elementima poljoprivrednog domaćinstva** širine manje od 15,0 m uslovljeno je na medusobnoj udaljenosti od **min. 5,0 m**.

Medusobna udaljenost porodičnog stambenog objekta u okviru poljoprivrednog domaćinstva **od objekata za držanje životinja** (stocne staje, svinjci, živinarnici) je **min. 15,0 m**.

Udaljenost dubrišta i poljskog klozeta od porodičnog stambenog objekta, bunara, odnosno živog izvora vode je **min. 20,0 m**.

**Medusobna udaljenost ekonomskih objekata** (staja, živinarnika) **od pratećih objekata** (pušnica, sušnica, koša, ambara) **i od ekonomskih objekata porodičnog stambenog objekta** (letnja kuhinja, magacini hrane za sopstvene potrebe) zavisi od organizacije ekonomskog dvorišta i utvrđuje se Aktom o urbanističkim uslovima u skladu sa ovim pravilima i važećim Pravilnikom.

**Medusobna udaljenost višeporodičnih stambenih od drugih stambenih objekata**, osim objekata u nizu je **min. 5,0 m**.

**Udaljenost višeporodičnog stambenog objekta od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta** utvrđuje se primenom opšteg pravila definisanog u odnosu na visinu objekata (min. polovina visine višeg objekta) i uslova u pogledu obezbeđenja minimalnog vremenskog intervala dnevnog osuncanja susedih objekata i objekata u okruženju (polovina trajanja dnevnog osuncanja), s tim da ne može biti manja od **4,0 m**.

**Medusobna udaljenost višeporodičnih stambenih objekata koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem**, preko privatnog prolaza, utvrđuje se Aktom o urbanističkim uslovima prema vrsti izgradnje u skladu s ovim pravilima.

**2.10.6. Pravila u pogledu spratnosti, namene etaža i visine objekata**

**ZONA PORODICNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA**

**Najveća dozvoljena spratnost OBJEKATA SVIH NAMENA u zoni je P+1+Pk** (prizemlje + jedan sprat + potkrovlje).

**Izuzetno, višeporodичni stambeni objekti i poslovni objekti** u zavisnosti od namene mogu biti građeni sa spratnošću do **P+2+Pk**, ukoliko ne remete vertikalnu regulaciju unutar bloka, ulicnog poteza i ne narušavaju utvrđene uslove direktnog dnevnog osunčanja susednih objekata i uz poštovanje propisanih međusobnih udaljenosti od objekata u okruženju i uslova stanovanja, što će se utvrditi Aktom o urbanističkim uslovima izrađenim u skladu sa ovim pravilima.

**Najveća dozvoljena spratnost pomoćnih objekata** koji se kao zasebni objekti grade na parceli sa porodičnim stambenim objektom je **P** (prizemlje), s tim što se iznimno, poslovni i poslovno proizvodni objekti koji se planiraju kao zasebni objekti na parceli sa stambenim objektom, mogu graditi sa jednom etažom, odnosno spratnosti **do P+Pk** (prizemlje + potkrovlje), ili **P+1** (prizemlje + sprat), uz zadovoljenje propisanih kriterijuma u pogledu udaljenosti od objekata na pripadajućoj i susednim parcelama i primenu drugih utvrđenih pravila građenja prema nameni, načinu postavljanja i korišćenja objekata.

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

**Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena**, za porodične stambene i stambeno poslovne objekte može biti **max. 12,0 m**, odnosno izuzetno, za višeporodične objekte i poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža **do 15,0 m**.

**ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA**

**Najveća dozvoljena spratnost OBJEKATA SVIH NAMENA u zoni je P+2+Pk** (prizemlje + dva sprata + potkrovlje).

**Izuzetno, višeporodичni stambeni objekti i poslovni objekti** mogu biti građeni sa spratnošću do **P+3+Pk ili P+4**, ukoliko ne remete vertikalnu regulaciju unutar bloka, ulicnog poteza i ne narušavaju utvrđene uslove direktnog dnevnog osunčanja susednih objekata i ispoštovane su propisane međusobne udaljenosti od objekata u okruženju kao i režim korišćenja prostora u zoni, što će se utvrditi Aktom o urbanističkim uslovima u skladu sa ovim pravilima.

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, prema geomehanickim i hidrotehnickim uslovima.

**Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena**, za porodične stambene i stambeno poslovne objekte može biti **max. 15,0 m**, odnosno izuzetno, za višeporodične objekte i poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža **do 20,0 m**.

U delovima prostora u kojima je nasledeni način građenja u tradicionalnom nizu, sa objektima postavljenim na ulicni front i ugrađenim u širini obe bočne granice građevinske parcele, građenje novog objekta u pogledu visine uslovljeno je usaglašavanjem sa visinom venca susednog, odnosno susednih objekata, odnosno planiranom visinom objekata ulicnog poteza.

**ZONA VIŠEPORODICNOG STANOVANJA SREDNJIH I VELIKIH GUSTINA**

**Najveća dozvoljena spratnost višeporodичnih stambenih, stambenoposlovnih objekata i poslovnih objekata u zoni je od P+4+Pk** (prizemlje + četiri sprata + potkrovlje) **do max. P+6** (prizemlje + šest spratova), u zavisnosti od postojeće i planirane spratnosti u određenoj zoni.

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, prema geomehanickim i hidrotehnickim uslovima.

Objekti se mogu graditi i sa nestandardnim spratovima, kao što su visoko prizemlje (VP), galerija (gal) i međusprat (MS) u zavisnosti od načina korišćenja i namene –funkcije objekta.

**Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena**, za višeporodice stambene, stambeno-poslovne i poslovne objekte može biti **max. 26,0 m**, koja treba da je usaglašena sa visinom postojećih i planiranih objekata u zoni, bloku ili ulicnom potezu.

## **ZONA POSLOVANJA I ZONA RADA**

**Najveća dozvoljena spratnost poslovnih objekata u zoni je do max. P+6** (prizemlje+ šest spratova), u zavisnosti od postojeće i planirane spratnosti u određenoj zoni.

**Spratnost radnih, proizvodnih objekata je max. P+2 (prizemlje + dva sprata), a izuzetno i više do P+4** (prizemlje + četiri sprata), u zavisnosti od tipa i vrste proizvodnje i proizvodno-tehnološkog procesa.

**VISINA NADZITKA POTKROVNE ETAŽE ZA OBJEKTE SVIH NAMENA**, utvrđuje se u odnosu na namenu i način korišćenja objekta, i iznosi **max. 1,8 m**, računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine, određeno prema konkretnom slučaju.

## **NAMENA ETAŽA OBJEKATA**

**Namena etaža porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata** utvrđena je u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

**Podrum** – za pomoćne, prateće eventualno radne prostorije (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, ostava, sklonište, garaža, eventualno radionica)

**Suteren** – za pomoćne, izuzetno stambene i radne prostorije (kotlarnica, smeštaj ogreva, ostava, garaža, radionica, i sl.)

**Prizemlje** – za stambene ili poslovne prostorije (trgovinske, uslužne zanatske, zanatske, ugostiteljske i slične namene) sa vrstom delatnosti koja ne ugrožava uslove stanovanja na pripadajućoj, susednim niti okolnim parcelama, ulicnom potezu, bloku

**Visoko prizemlje** – za poslovne prostorije sa delatnošću iz spektra zadovoljenja opštih i širih potreba stanovnika u zoni, bloku, ulicnom potezu koja ne ugrožava uslove stanovanja uže odnosno šire lokacije

**Sprat** – za stambene, izuzetno i interne radne prostorije, odnosno eventualno delom i za poslovne prostorije za određenu vrstu delatnosti (sobe za izdavanje u funkciji turizma, poslovna predstavništva i slično) uz zadovoljenje određenih uslova u pogledu funkcionalne odeljenosti od stambenog prostora, odvojenog pristupa i drugih uslova

**Potkrovlje i mansarda** – za stambene, pomoćne i eventualno interne radne prostorije (u smislu prostorija za obavljanje rada van prostorija poslodavca i sl.) za delatnosti koje ne narušavaju stambenu funkciju objekta

Pri utvrđivanju veličine dela porodičnog stambeno-poslovnog objekta namenjenog za poslovnu i radnu delatnost ispoštovati utvrđene normative za objekte ove namene koji su definisani na nivou zone u kojoj se objekat gradi

**Namena etaža višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata** utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

**Podrum i suteren** – za pomoćne zajedničke prostorije stanara (kotlarnica, ostave za ogrev, stanarske ostave, vešernica, ostava za bicikle i dr.) i garaže

**Prizemlje** – za stambene ili poslovne prostorije (trgovinske, uslužne zanatske, zanatske, ugostiteljske i slične namene) sa vrstom delatnosti koja ne ugrožava uslove stanovanja na pripadajućoj, susednim niti okolnim parcelama, ulicnom potezu, bloku

**Visoko prizemlje** – za poslovne prostorije sa delatnošću iz spektra zadovoljenja opštih i širih potreba stanovnika u zoni, bloku, ulicnom potezu koja ne ugrožava uslove stanovanja uže odnosno šire lokacije

**Sprat** – za stambene, izuzetno i poslovne prostorije za određenu vrstu delatnosti (poslovna predstavništva i sl.) uz zadovoljenje uslova u pogledu funkcionalne odeljenosti od stambenog prostora, po potrebi i odeljnog pristupa i ispunjenje drugih uslova

**Potkrovlje i mansarda** – za stambene, eventualno pomocne zajednicke prostorije stanara objekta (ostave, vešernice i slicno)

**Namena etaža poslovnih i proizvodnih objekata** utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

**Podrum** – za pomocne, pratece prostorije radne, odnosno poslovne delatnosti (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, sklonište, garaža, magacini, skladišta i sl.)

**Suteren** – za pomocne, pratece, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, smeštaj ogreva, garaža, skladište, radionica, i sl.)

**Prizemlje** – za poslovne i radne prostorije prema vrsti delatnosti ili proizvodnje (prodavnice, komercijalni sadržaji, trgovinsko ugostiteljske, zanatsko uslužno zanatske, zanatske radnje, radionice, proizvodni pogoni sa vrstama proizvodnje koje su dozvoljene da se obavljaju u zoni, odnosno sa proizvodni procesom koja ne ugrožava uslove stanovanja na pripadajucoj, susednim niti okolnim parcelama, ulicnom potezu, bloku

**Visoko prizemlje** – za poslovne prostorije sa delatnošcu iz spektra zadovoljenja opštih i širih potreba stanovnika u zoni, bloku, ulicnom potezu i radne prostorije za delatnosti koje ne ugrožavaju uslove stanovanja uže odnosno šire lokacije

**Spratovi** – za poslovne i radne prostorije u zavisnosti od vrste proizvodnje, mogucnosti njene organizacije u pogledu tehnološkog procesa, administraciju i druge pratece delatnosti u službi proizvodnje, odnosno i poslovanja

**Potkrovlje i mansarda** – za poslovne, odnosno radne prostorije u procesu proizvodnje, i pratece prostorije (magacini, arhive i slicno)

#### 2.10.7. Pravila u pogledu utvrđivanja kote prizemlja objekata prema vrsti i nameni

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

**Kota prizemlja objekata** na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta **viša za min. 15 cm.**

**Kota poda prizemlja** može biti **najviše 1,20 m** viša od nulte kote objekta.

**Za porodice, višepodricne stambeno poslovne i poslovne objekte** koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota prizemlja može biti **maksimalno 0,20 m** viša od kote trotoara, odnosno jedan stepenik van gabarita objekta, sa uslovom da se denivelacija do **1,20 m** savladava unutar gabarita objekta.

#### 2.10.8. Pravila za ispade na objektima

Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na gradevinsku, odnosno regulacionu liniju.

**Ispadi na objektima** ne mogu prelaziti gradevinsku liniju **više od 1,6 m**, odnosno regulacionu liniju više od **1,2 m** i to na delu objekta višem od 3,0 m.

Za gradenje objekata sa poslovnom namenom - lokalima u prizemlju, **gradevinski elementi u nivou prizemlja mogu preci gradevinsku, odnosno regulacionu liniju** (racunajuci od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- izlozi lokala **do 0,30 m** po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi **3,0 m**, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju
- izlozi lokala **do 0,90 m** po celoj visini u pešackim zonama
- transparentne bravarske konzole nadstrešnice u zonama prizemne etaže **do 2,0 m** po celoj širini objekta sa visinom iznad **3,0 m.**
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijum **do 1,0 m** od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,0 m, a u pešackim zonama prema konkretnim uslovima lokacije
- konzolne reklame **do 1,20 m** na visini iznad 3,0 m.

Za gradnje OBJEKATA SVIH NAMENA građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata mogu da predu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (racunajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- na delu objekta prema prednjem dvorištu – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može precizno 50% ulicne fasade iznad prizemlja.
- na delu objekta prema bocnom dvorištu pretežno severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,50 m) – **0,60 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može precizno 30% bocne fasade iznad prizemlja.
- na delu objekta prema bocnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50 m) – **0,90 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može precizno 30% bocne fasade iznad prizemlja;
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može precizno 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Ispadi veći od **1,20 m**, a **max** do **1,60 m** mogu se planirati na delu objekta prema zadnjem dvorištu višem od **3,0 m**.

**Otvorene spoljne stepenice** mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija **3,0 m** uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savladuju visinu **do 0,9 m**. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m treba da ulaze u gabarit objekta.

Otvorene spoljne stepenice koje se postavljaju na bocni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - **podrumske etaže** – mogu precizno građevinsku, odnosno regulacionu liniju (racunajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- stope temelja i podrumski zidovi **do 0,15 m do dubine od 2,60 m** ispod površine trotoara, a ispod te dubine **do 0,5 m**;
- šahтови podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara **do 1,0 m**.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.

### 2.10.9. Pravila za zaštitu susednih objekata

Gradnje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zateceni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja i dr.

Položaj novih objekata u odnosu na postojeće u neposrednom okruženju treba da je takav da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od dozvoljenog propisanog vremenskog intervala (polovina trajanja direktnog osunčanja).

Kod gradnje objekata u tradicionalnom nizu, kada se gradnje novoplaniranog objekta na građevinskoj parceli planira naslanjanjem na jednu ili obe bocne granice susednih parcela do kojih su izgrađeni objekti na susednim parcelama (interpolacija), potrebno je obezbediti zaštitu susednog ili susednih objekata.

Ukoliko na zabatnom zidu susednog objekta postoji otvor, uz pismenu saglasnost suseda otvor se može zatvoriti, odnosno na navoplaniranom objektu se može izvesti svetlarnik naspram otvora na postojećem objektu.

Ukoliko se izgradnja objekta planira na medi susedne parcele na koju je naslonjen postojeći susedni objekat izveden sa krovnom ravni orijentisanom na pripadajuću parcelu, uz saglasnost vlasnika susedne parcele može se izvršiti rekonstrukcija krova susednog objekta, sa tehničkim rešenjem koje obezbeduje nesmetano gradnje planiranog objekta.

Gradnji novog objekta u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susednoj ili obe susedne parcele na zajedничkoj medi (interpolacija), treba da prethodi geomehanicko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, kao i obaveza provere stabilnosti temelja objekta ili objekata uz koje se planirani objekat

dograđuje, u skladu sa ciljem po potrebi izvršiti podzidivanje temelja postojećih objekata u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekata.

#### **2.10.10. Pravila za arhitektonsko, estetsko oblikovanje elemenata objekata**

Gradenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu.

Za gradnje objekata koristiti proverene i atestirane građevinske materijale, s tim da se preporučuje primena autohtonih materijala sa ovog područja.

Na objektima izvesti krovne konstrukcije koja obrazuju kose krovne ravni – kosi krov.

Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta.

Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni. Preporučuje se upotreba crepa, tegole, eternit ploča.

Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeci ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena.

Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, kao ravne površine ili sa ispadima (lode, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih velicina.

Arhitektonski sklop, oblik objekta, primenjeni materijali i boje utvrđuju se idejnim arhitektonskim projektom.

U oblikovanju stambenih jedinica u nizu, jedinice na kraju niza mogu imati u određenoj meri drugaciji funkcionalni sklop i oblikovanje, uz uslov usaglašavanja sa oblikovnom formom niza u celosti.

Stambeni objekti u nizu po pravilu se izvode na osnovu jedinstvenog projekta za niz, odnosno na osnovu više projekata za pojedinačne jedinice, uz uslov da se stambene jedinice oblikuju kao kompatibilni delovi jedinstvene celine – objekta u prostoru, sa krovnim ravnima oblikanim sa identičnim padovima i krovnim pokrivačem, i fasadama ujedinjenim u pogledu koncepcije i primenjenih materijala.

#### **2.10.11. Pravila za pristup parceli i parkiranje vozila**

Pristup parceli po pravilu treba da je rešen sa javnog puta – ulice, u slučaju kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu, a ređe putem kolskog prolaza priključenog na javni put.

Pristup parceli u određenim slučajevima može biti rešen indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, prema uslovima koji će se utvrditi Aktom o urbanističkim uslovima, utvrđenim u skladu sa ovim pravilima.

Širina privatnog prolaza za građevinske parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja **od 2,5 m**.

Kolski pristup objektu, odnosno objektima na parceli obezbediti pristupnim putem izgrađenim do objekata u okviru parcele, rešenim sa priključkom na izgrađeni javni put u ulici.

U cilju obezbeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaleđu parcele, obezbediti na delu bočnog dvorišta objekta prolaz **minimalne širine 3,0 m** (preporučeni min. iznosi 4,0 m), ili kroz pokriveni prolaz – pasaž, odnosno pristup dvorištu parcele može se ostvariti i kroz prolaznu garažu u okviru porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta.

**Kod višeporodичnih stambenih objekata** u zavisnosti od nacina korištenja unutrašnjeg dvorišta (pristup garažama i dr.) i za potrebe obezbeđenja prolaza vatrogasnih vozila i dr. nadkriveni prolaz – pasaž treba da **je širine min. 4,0 m, odnosno 6,0 m i visine 4,0 m, odnosno 4,5 m.**

**Smeštaj sopstvenih vozila** za porodične stambene, stambeno-poslovne, višeporodične stambene i stambeno poslovne objekte rešavati u sklopu parcele, izgradnjom parkinga i garaža. **Izuzetno**, parkinzi i garaže mogu se graditi na obližnjim parcelama van regulacije ulica. Parkinz se mogu graditi izuzetno i u regulaciji ulica ako za to postoje prostorni uslovi. Za porodične stambene objekte sa elementima poljoprivrednog domaćinstva smeštaj putničkih vozila i mašina rešavati u sklopu parcele, u garažama, pod nadstrešnicom ili na otvorenom prostoru.

Smeštaj vozila za sopstvene potrebe i teških transportnih vozila – kamiona i radnih mašina koje su neophodni sastavni element obavljanja poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata čija je realizacija dozvoljena u zoni, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uredjenja prostora parcele.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe obezbedi prostor na sopstvenoj gradevinskoj parceli, izvan površine javnog puta i to:

- za porodične, i stambene objekte svih vrsta - **1 parking ili 1 garažno mesto na jedan stan.**
- za višeporodične stambene objekte – **1 parking ili 1 garažno mesto na 1 stan, odnosno 1 parking mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisne površine, s tim da najmanje polovina vozila bude smešteno u garažama**
- za poslovne i ostale objekte svih vrsta – **1 parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisnog prostora, s tim da najmanje 1/3 vozila bude smeštena u garaži.**

Garaže višeporodičnih stambenih objekata planiraju se u sklopu objekta (u podrumu, suterenu ili prizemlju) u gabaritu objekta ili podzemno ili nadzemno u sastavu ali izvan gabarita objekta, odnosno u sklopu zasebnog samostalnog namenskog objekta na parceli, u kom slučaju se njihove površine uracunavaju pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti i iskorištenosti gradevinske parcele.

Ukoliko se u okviru objekta na parceli obavlja poslovna delatnost (porodični i višeporodični stambeno poslovni i poslovni objekat) namenjena zadovoljenoj potreba šireg kruga korisnika, ili planirana vrsta delatnosti ima posebne zahteve u pogledu smeštaja vozila korisnika, može se u ulicnom prostoru u širini parcele odobriti izgradnja parking prostora, ukoliko za to postoje prostorni preduslovi i ovakav način korišćenja javne površine ne remeti osnovnu namenu prostora i funkcionisanje saobraćaja u ulici.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i gradevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekta na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava ostvareni urbani red u ulicnom potezu, bloku.

#### **2.10.12.Pravila za ograđivanje gradevinske parcele**

Gradevinske parcele se sa ulicne strane mogu se ograđivati **zidanom ogradom do visine od 0,9 m** (racunajući od kote trotoara) ili **transparentnom ogradom do visine 2,0 m.**

Izuzetno od predhodnog stava se može odstupiti **u zonama nasledene urbane matrice sa objektima izgrađenim u tradicionalnom nizu** u cilju ocuvanja urbanog nasleđa koje između ostalog karakteriše i tradicionalan način ograđivanja, u kojima ulicna ograda može biti nasledene gradske urbane matrice izvedena kao zidana i postavljena **do visine 2,0 m.**

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na gradevinskoj parceli koja se ograđuje.

Ograđivanje prema susednim parcelama može se rešiti i **živom zelenom ogradom** koja se sadi u osovini granice gradevinske parcele ili **transparentnom ogradom do visine 2,0 m**, koja se postavlja na medi tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.



U zonama i blokovima nasledene urbane matrice sa postojećim objektima izgrađenim u tradicionalnom nizu, postavljenim na ulicni front i izgrađenim na jednoj granicnoj liniji parcele ili ugrađenim između obe bočne granicne linije parcele, u ograđivanju parcele prema bocnim susednim parcelama i dvorišnom susedu dozvoljava se tradicionalni, nasledeni način ograđivanja, podizanjem **zidane ograde do visine od 2,0 m** tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Svaki vlasnik građevinske parcele dužan je da napravi ulicnu ogradu, kao i ogradu desne granice parcele gledano sa ulice i polovinu strane granice u zaselju parcele.

Ograda može biti puna, providna ili delimično providna u skladu sa uslovima postavljanja – (prema ulici, prema susedu i dr.), izvedena od opeke, drveta, metala, kombinacije materijala i kao živa ograda.

Kolske i pešacke kapije u sklopu ulicnih ograda po pravilu su iste visine kao ograda, sa krilima koja se moraju otvarati ka unutrašnjosti parcele, s tim da mogu biti i posebno naglašene, oblikovane i obradene.

Grđevinske parcele sa višećporodicnim stambenim objektima se, u zavisnosti od načina korišćenja parcele, mogu ograđivati u skladu sa napred utvrđenim pravilima.

Predbašta objekata u savremenom nizu ne mora se ograđivati, u kom slučaju se ograđuje samo dvorišni deo parcele prema susednim parcelama. Ukoliko se postavlja i ulicna ograda, ona treba da je ujednaćena za ceo niz, u pogledu visine, materijala i oblikovanja.

Parcele namenjene ćporodicnim stambenim objektima sa elementima poljoprivrednog domaćinstva, ograđuju se prema ulici i susednim parcelama u skladu sa napred utvrđenim pravilima, a mogu se po potrebi pregrađivati i u funkcionalne ćeline (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Ograđivanje parcela sa poslovnim objektima namenjenim za obavljanje poslovne i radne ćelatnosti ćija izgradnja zahteva posebne uslove u pogledu funkcionalnog izdvajanja ili zaštite neposrednog okruženja (ćproizvodni ćpogoni, radionice, benzinske stanice i sl.) mogu se ograđivati zidanim ograđom visine do 2,2 m odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ.

### **2.10.13. Pravila ćprikljućenja objekata na ćkomunalnu i ćostalu ćinfrastrukturu**

#### **ZONA ćPORODICNOG ćSTANOVANJA ćMALIH I ćSREDNJIH ćGUSTINA**

Grđevinska parcela u zoni namenjena grđadnju objekta, po ćoptimalnom ćstandardu bi trebala da ima ćdirektan ćpristup iz ulice sa ćulicne saobraćajnice izgrađenu sa ćtvrdom ćpodlogom.

ĆOptimalni ćstandard ćkomunalne ćopremljenosti za ćgradjenje ćobjekata u zoni bi bila ćdefinisana ćmogućnost ćprikljućka na ćulicnu ćvodovodnu, ćkanalizacionu, ćelektro, ćtelefonsku, ćgasovodnu – ćtoplovodnu ćmreću i ćTV ćkablovsku ćmreću.

Kao ćminimalni ćstandard – ćprivremeni u zoni, do obezbećdenja ćoptimalne ćopremljenosti ćmrećom ćkomunalne ćinfrastrukture, za ćgradjenje ćplaniranih ćporodicnih ćstambenih i ćstambeno-ćposlovnih i ćposlovno-ćproizvodnih ćobjekata ćodredene ćnamene i ćkapaciteta, ćutvrđuje se ćkolski ćpristup sa ćregulisane ćulice, ćdirektan ili ćindirektan, ćpreko ćprivatnog ćprolaza, ćprikljućak na ćelektro ćmreću, ćsnabdećvanje ćvodom za ćpice i ćtehnološke ćpotrebe ćputem ćprikljućka na ćjavnu ćvodovodnu ćmreću ili iz ćbušenog ćbunara za ćsopstvene ćpotrebe na ćparceli uz ćvodoprivrednu ćsaglasnost ćnadležne ćkomunalne ćradne ćorganizacije, sa ćrešavanjem ćodvoda ćotpadnih ćvoda ćindividualno, ćputem ćsepticke ćjame izgrađene u ćskladu sa ćuslovima za ćobjekte ćove ćnamene. ćSekundarna ćkanalizacija ćobjekta u ćovakvim ćslućajevima ćtreba da je izvedena na ćnaćin ćkoji u ćperspektivi, ćnakon ćizgrađnje ćulicne ćkanalizacione ćmreće, ćomogućcava da se ćodvod ćotpadnih ćvoda ćpreusmeri na ćulicnu ćkanalizaciju.

Grđadjenje ćposlovnih i ćproizvodnih ćobjekata sa ćdelatnostima i ćproizvodnim ćprocesom ćvećeg ćkapaciteta, za ćcije ćodvijanje su ćpotrebne ćveće ćkolicine ćvode, ćkao i ćvišećporodicnih ćstambenih ćobjekata ćuslovljeno je

komunalnom opremljenošću koja, pored priključka na javni put, ulicnu vodovodnu, elekro i TT mrežu, obavezno podrazumeva i obezbedene uslove priključenja na javnu kanalizacionu mrežu.

## **ZONA VIŠEPORODICNOG STANOVANJA, ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA I ZONA POSLOVANJA I RADA**

Standard saobraćajne i komunalne opremljenosti za gradenje objekata svih planiranih namena u ovim zonama je mogućnost direktnog pristupa iz ulicea sa priključkom na javnu saobraćajnicu sa tvrdom podlogom, mogućnost priključka na ulicnu vodovodnu, kanalizacionu, elektro, telefonsku, gasovodnu – toplovodnu mrežu i TV kablovsku mrežu.

### **2.10.14. Pravila za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata u zoni**

#### **ZONA PORODICNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA I ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA**

Na postojećim stambenim i drugim objektima u zoni, u skladu sa njihovom namenom i pravilima gradjenja utvrđenim za gradenje, dozvoljene intervencije su **rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija**.

**Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta** cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekta sa promenama konstruktivnog sistema, tehnološkog procesa, spoljnog izgleda objekta i drugog, dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni (radni prostor), tako da objekat može biti stambeno-poslovni (poslovanje je manje od 50% bruto površine), poslovno-stambeni (poslovanje je više od 50% bruto površine objekta) i poslovni objekat.

**Na zaštićenim objektima** rekonstrukcija u smislu konzervatorsko-restauratorskih radova dozvoljava se na način i prema uslovima za preduzimanje mera tehnicke zaštite koje utvrđuje nadležna ustanova zaštite.

**Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta** se može se odobriti za objekte izgrađene sa minimalnim rastojanjem između građevinske i regulacione linije od **3,0 m**.

Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0 m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta uz rekonstrukciju, adaptaciju postojećeg tavanškog prostora, bez naspramnih otvora prema susednom objektu.

**Rekonstrukcija pomoćnih objekata** izgrađenih na parceli kao samostalnih zasebnih objekata u stambeni prostor nije dozvoljena, izuzev kada je pomoćni objekat dograđen uz postojeći stambeni objekat, ukoliko se time može obezbediti kvalitetan i primeren stambeni prostor.

**Dogradnja stambenih objekata** u cilju povećanja, proširenja stambenog prostora dozvoljava se u sklopu postojećeg stana ili kao zasebna stambena jedinica u gabaritu jedinstvenog objekta. Uz stambeni objekat se može dograditi i pomoćni, odnosno poslovni (radni) prostor, uz nad, a izuzetno i ispod objekta u zavisnosti od namene i načina korišćenja prostora.

Dograđeni deo uz postojeći stambeni objekat može biti iste ili niže spratnosti kao stambeni objekat na kojem se vrši dogradnja, a izuzetno i više spratnosti, do dozvoljene maksimalne spratnosti u zoni.

**Dogradnja objekta** može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa zauzetosti građevinske parcele, prema regulacionoj liniji – do građevinske linije položajno utvrđene pravilima za zonu, blok, ulicni potez, prema granici bočne susedne parcele - do utvrđene minimalne udaljenosti od granice parcele i objekata na susednim parcelama i prema pravilima utvrđenim za zonu, i prema dvorištu – do minimalne udaljenosti od objekata na sopstvenoj i susednim parcelama u skladu sa pravilima gradjenja.

**Dogradnja nad postojećim stambenim, poslovnim i proizvodnim objektom** dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mere zaštite objekta, za namenu u skladu

sa osnovnom namenom objekta, do maksimalne dozvoljene spratnosti objekata u zoni i maksimalnog indeksa izgrađenosti parcele utvrđenog za zonu, uz uslov da se dogradnjom ispoštuje položaj otvora, vrata i prozora i ne naruši arhitektonsko-oblikovna forma i proporcije objekta.

**Dogradnja stambenog objekta u smislu medugradnje** na način povezivanja postojećeg stambenog i pomoćnog, odnosno poslovnog (proizvodnog) objekta dozvoljava se uz uslov ispunjenja svih propisanih pravila za građenje na građevinskoj parceli u zoni.

**Dogradnja nad pomoćnim objektima** koji su izgrađeni kao samostalni zasebni objekti na parceli nije dozvoljena prostorom namenjenim za stanovanje, jer nije dozvoljen drugi stambeni objekat na jednoj građevinskoj parceli, a jeste nad postojećim pomoćnim i poslovnim prostorima naslonjenim na stambeni objekat, tako da čini jedinstvenu arhitektonsko-građevinsku celinu, uz prethodnu statičku i geomehničku proveru postojećih elemenata konstrukcije.

**Dogradnja u smislu podgradnje** se dozvoljava samo izuzetno, uz uslov da se pri građenju objekta preduzmu svi propisani radovi, odnosno mere zaštite i obezbeđenja sopstvenog i susednih objekata.

**Adaptacija stambenog i poslovnog objekta** se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu, promene namene objekta ili dela prostora u objektu, zamene uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, bez promene konstruktivnih elemenata, spoljnog izgleda objekta i drugog.

Dozvoljena je adaptacija tavanškog prostora stambenog i poslovnog objekta u stambeni, odnosno poslovni, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanškom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu.

U sklopu adaptacije je dozvoljeno pretvaranje stambenog u poslovni prostor, veličine, sadržaja i opreme u skladu sa planiranom delatnošću čije je obavljanje dozvoljeno u zoni.

Pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u stambenoposlovnom objektu ili poslovnom objektu dozvoljava se ukoliko poslovni prostor u objektu nije izricito uslovljen i ukoliko stanovanje kao namena nije u koliziji sa vrstom delatnosti koja se u objektu odvija.

**Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija postojećeg stambenog objekata u tradicionalnom nizu**, u zonama mešovitog stanovanja sa ambijentalnim karakterom, dozvoljava se uz uslov arhitektonskog oblikovanja usaglašenog sa duhom tradicionalne arhitekture i očuvanja uspostavljenih proporcija i oblikovno-estetskih vrednosti objekta.

**Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija** se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu.

Na parcelama na kojima postoje objekti skloni padu, a koje ne ispunjavaju uslove za izgradnju novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima za građenje, dozvolice se rekonstrukcija postojećeg objekta, ukoliko s time može povratiti sigurnost i stabilnost objekta, odnosno i obnova objekta istog gabarita i spratnosti.

**Izuzetno**, rekonstrukcija će se odobriti i ako nisu ispunjeni uslovi predviđeni ovim pravilima, ako se time obezbeđuju osnovni minimalni sanitarno higijenski uslovi za život (kupaćilo i sanitarni cvor).

**Rušenje objekta** odobriće se u svrhu izgradnje novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima građenje na parceli, a može se naložiti i od strane opštinske uprave, ukoliko se utvrdi da je usled dotrajalosti ili većeg oštećenja ugrožena stabilnost objekta, do mere koja se ne može otkloniti rekonstrukcijom, čime objekat predstavlja opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte.

## **ZONA VIŠEPRODORICNOG STANOVANJA SREDNJIH I VELIKIH GUSTINA I ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA**

Na postojećim višeporodničnim i drugim objektima u zoni, u skladu sa njihovom namenom i utvrđenim pravilima građenja, dozvoljene intervencije su **rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija**, uz pridržavanje osnovnog principa koji podrazumeva poštovanje interesa postojećih i planiranih vlasnika,

korisnika objekata, javnog interesa u pogledu funkcije i izgleda objekta, arhitektonsko oblikovnog sklopa objekta i tehničkih i drugih uslova sa kojima planirane promene na objektu treba da se usaglase.

**Rekonstrukcija postojećeg višeporodичnog stambenog objekta**, dozvoljava se za prizemlje, odnosno sve funkcionalne etaže objekta sa promenom namene prostora u poslovni, velicine i sadržaja za delatnosti koje sue dozvoljene u okviru višeporodичnih stambenih objekata.

**Rekonstrukcija tavanskog prostora** dozvoljava se za stambene i druge namene u skladu sa mogućnostima i tehničkim uslovima.

**Dogradnja višeporodичnog stambenog objekta i drugih objekata u zoni** u horizontalnom smislu dozvoljava se u slučaju kada je planirana a nije realizovana (fazna izgradnja), kada postoje tehnicke mogućnosti i ne remete se prostorni, oblikovni, normativni i drugi uslovi proistekli iz uslova lokacije (ulica, kompoziciono rešenje kompleksa i infrastruktura), uz poštovanje privremenim pravilima utvrđenih parametara u pogledu dozvoljenog indeksa zauzetosti.

**Dogradnja jedne ili više etaža** dozvoljava se se do maksimalne spratnosti utvrđene za postojeće objekte u zoni prema nameni, u cilju sanacije ravnih krovova ili krovnih terasa, dobijanja korisnog prostora, iz arhitektonskih i drugih razloga, a na osnovu pozitivnih rezultata analize statickih i drugih osobina objekta, nosivosti tla, uz usaglašavanje arhitektonsko oblikovnih elemenata sa arhitekturom objekta, kao i susednih objekata i okruženja.

**Adaptacija** postojećeg višeporodичnog stambenog objekta i drugih objekata u zoni se dozvoljava u svrhu promene namene (dela) prostora u objektu, uključujući promene u oblikovnoj strukturi i ugradnju i rekonstrukciju instalacija.

**Adaptacija stambenog prostora na spratnim etažama u poslovni prostor**, sa korišćenjem stambenog stepeništa, može se odobriti za delatnost čije funkcionisanje ne remeti uslove stanovanja u objektu, ukoliko za to postoje prostorni tehnički preduslovi, a uz pismenu saglasnost vlasnika, odnosno korisnika objekta.

**Adaptacija i pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u višeporodичnom stambenom objektu** se dozvoljava ukoliko poslovni prostor u tom objektu nije isključivo uslovljen.

**Adaptacija zajedničkih prostorija stanara** u stambeni prostor se ne preporučuje, i dozvoljava se izuzetno, čeneci svrhu i namenu njihovog korišćenja zbog koje su ove prostorije planirane i izvedene u sklopu višeporodичnih objekata.

Adaptacija postojećih, namenski građenih garaža u drugu namenu se ne dozvoljava.

**Rekostrukcija, dogradnja i adaptacija** se ne mogu odobriti za postojeće objekte svih vrsta i namena koji su bespravno izgrađeni, niti na objektima koji su po bilo kom osnovu predmet spora vlasnika i korisnika objekata i prostora na sopstvenoj i susednim parcelama.

#### **2.10.15. Opšta pravila u pogledu građenja objekata**

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru porodичnog i višeporodичnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima.

Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,4 m.

Poslovni, proizvodni prostori u sklopu stambenih objekata i objekata drugih namena, odnosno poslovni i proizvodni objekti, treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehnicko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste radne ili proizvodne delatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost.

Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija ne može biti manja od 3,0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za gradnje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).

Na objektima koji se u skladu sa postojećim načinom postavljanja objekata u zoni, bloku, grade na granici bočne građevinske parcele, ili interpoliraju između obe bočne građevinske parcele, ne mogu se na zabatnim zidovima planirati otvori.

Na objektima koji se ugrađuju između i do granica obe bočne građevinske parcele (izgradnja u tradicionalnom nizu) na kojima su postojeći objekti postavljeni na zajedničkoj granici parcela, mogu se za potrebe osvetljenja i ventilacije sporednih, odnosno i radnih prostorija izvesti svetlarnici, na račun gabarita planiranog objekta.

Kod gradnje objekata na medi voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom – (ispadom i drugim) ne ugrozi vazdušni, odnosno ni podzemni prostor susedne parcele.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu kanalizaciju.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rešenje na nivou bloka, površinske vode sa parcele odvođe se slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Izgradene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne platoe, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slicno).

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

Odvođenje površinskih voda sa rampe izvedene za veći broj garaža planiranih u suternu objekta (višeporodni, poslovni objekti i dr.) obavezno rešavati kanizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

Saobraćajne površine –pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovozni zastorom: beton, asfalt beton i popločanje raznim tipskim elementima.

Javni prostor ulice se ne može se koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

Deponovanje kućnog smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu za porodične stambene objekte, odnosno u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu za višeporodične i poslovne objekte a u skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

Sa parcela na kojima je planirana izgradnja ili su izgrađeni poslovni i proizvodni objekti, prema vrsti proizvodnje, odnosno vrsti i karakteru otpada, otpadni proizvodni produkti se odvoze na gradsku deponiju, odnosno deponiju na propisanu lokaciju u skladu sa vrstom otpada.

**2.10.16. Posebna pravila u pogledu gradenja objekata prema vrsti i nameni**

U odnosu na namenu objekata cije je gradenje dozvoljeno u zoni, potrebno je za pojedinačnu gradnju pribaviti saglasnosti i uslove od nadležnih organa i organizacija koje su zakonom ovlaštene da ih donose, odnosno propisuju.

U skladu sa odredbama Zakona o kulturnim dobrima za gradenje objekata u urbanističim celinama sa posebnim kulturnoistorijskim i ambijentalnim vrednostima, u cilju ocuvanja izgleda i svojstva kulturnog dobra i uklapanja objekta u ambijent pribaviti uslove za preduzimanje mera tehnicke zaštite od nadležne ustanove zaštite.

U skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, za gradenje poslovnih i proizvodnih objekata sa vrstom proizvodne delatnosti ciji proizvodni proces može biti sa negativnim uticajem na životnu sredinu, obavezna je izrada Analize uticaja na životnu sredinu, kojom treba da se dokaže da primenjeni tehnološki proces, materijali, sirovine, vrsta energije i otpadne materije proizvodnje bitno ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno preduzetim merama na sprečavanju negativnih uticaja mogu da se svedu na zakonom propisane dozvoljene norme.

Gradenje objekata od znacaja za odbranu zemlje vršiti u skladu sa odredbama Zakona o odbrani, odnosno u skladu sa uslovima koje propiše nadležni organ za ovu oblast.

Gradenje objekata u skladu sa vrstom i namenom vršiti uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine, zaštite od požara, sanitarne zaštite, bezbednosnim i drugim propisanim uslovima i posebnim uslovima u skladu sa specificnošću objekta.

Višeporodični stambeni objekti, poslovni objekti, objekti namenjeni javnom korištenju kao i prilazi do njih treba da su izradeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica ("Službeni glasnik RS" broj 18/97)

Vršenje radova na izradi istražnih bušotina nafte i gasa dozvoljeno je, uz prethodno pribavljenu saglasnost vlasnika ili korisnika parcele, izradu Analize uticaja na životnu sredinu i pribavljen Akt o urbanističkim uslovima.

Vršenje radova na iskopavanju i istraživanju arheoloških nalazišta dozvoljeno u svim zonama unutar obuhvata granica GUP-a i privremenih pravila, u skladu i prema odredbama Zakona o kulturnim dobrima.

**NAPOMENA:**

Za uslove i elemente gradenja objekata koji nisu precizirani **privremenim pravilima gradenja**, primenjuju se pravila utvrđena odredbama **Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji, i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje izdaje opštinska, odnosno gradska uprava** ("Službeni glasnik RS" br.75/2003).

**S A D R Ž A J****Strana**

1. PRIVREMENA PRAVILA GRAĐENJA DO DONOŠENJA  
GENERALNOG PLANA SUBOTICA – PALIC DO 2020. .... 1

**Službeni list opštine Subotica – Izdavac i štampar: Skupština opštine Subotica, Trg L. Nešica br. 1. Telefon: 555-333 lokal 325. ili 555-899 [so@subotica.co.yu](mailto:so@subotica.co.yu) Tiraž: 200 kom. Glavni i odgovorni urednik: Vereš Kucmik Đendi, dipl. pravnik, sekretar Skupštine opštine Subotica. Akontaciona preplatna cena za 2003. godinu iznosi 1000,00 dinara. Oglasi po tarifi. Žiro racun: 840-742351-843-94 – Prihodi opštinskih organa uprave. Poziv na broj po modulu 97, sa naznakom opštine 236 i PIB za pravna lica, a 69-236 za fizička lica.**