

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бачка Топола
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам,
грађевинарство, заштиту животне средине,
комунално-стамбене послове и привреду
Број: 350-39/2024-I
Дана: 26.07.2024. год.
Бачка Топола

АРХИТОП ДОО
Бачка Топола
Маршала Тита број 92

ПРЕДМЕТ: Достављање претходних услова за израду Урбанистичког пројекта

Вашим захтевом заведеним под бројем 350-39/2024 од 02.07.2024. године затражили сте у име Инвеститора Фабијановић Дејана, ЈМБГ: 2408983820308, из Бачке Тополе, улица Светог Стефана број 67 и Колар Ласла, ЈМБГ: 0507983820406, из Суботице, улица Јована Микића број 229/В, издавање претходних услова за израду Урбанистичког пројекта изградње пословног објекта и доградње аутопраонице у Бачкој Тополи, на катастарској парцели број 1894 к.о. Бачка Топола-град.

Уз захтев приложени су:

- Овлашћење за исходовање претходних услова од 28.05.2024. године, дато од стране инвеститора Саиди Њатиповић из Бачке Тополе, улица Маршала Тита број 92;
- Фотокопија Извода из листа непокретности број 7331 к.о. Бачка Топола-град, УОП-I:5382-2024 од 01.07.2024.године;
- Топографски план, израђен од стране Г.Б. "ARKUS" издвојено место Бачка Топола из Бачке Тополе, улица Петефи бригаде, број 14, одговорно лице је Радослав Гајин инж.геодез., број лиценце 02 0362 12;
- Графички прилози - ситуације.

Укупна површина парцела износи 1.135,00 m².

Планирана је изградња слободностојећег објекта спратности П+1, у којем ће се формирати просторија з асервисирање путничких аутомобила у приземљу и канцеларијски део на спрату. Укупна развијена бруто површина приземља и спрата износи П=278,23 m².

Планира се изградња два засебна бокса за прање аутомобила поред постојећег контејнера са опремом.

Обрадом предмета, утврђено је да се предметна парцела налази у подручју на које се примењује План генералне регулације насеља Бачка Топола ("Службени лист општине Бачка Топола" број 1.1/2024).

Предметна парцела се налази у грађевинском подручју насеља Бачка Топола, у блоку број 13 и намењен је породичном становању.

Извод из Плана генералне регулације насеља Бачка Топола ("Службени лист општине Бачка Топола" број 1.1/2024):

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре

Колски прилази парцелама - прикључци

За сваку грађевинску парцелу могуће је формирати један прикључак на јавну саобраћајну површину уз изузетак формирања додатног колског прилаза уколико се на парцели гради гаража као посебан објекат. У случају када грађевинска парцела има више фронтова оријентисаних ка јавним саобраћајним површинама

максималан број колских прилаза једнак је броју фронтова оријентисаних ка јавним саобраћајним површинама.

6.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру

За прикључење објеката на водну и комуналну инфраструктуру поштовати следеће:

- Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак;
- Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод. Прикључак на јавни водовод врши искључиво надлежно ЈКП. Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем. Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП, а у складу са техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП;
- Индивидуални водомери за мерење потрошње воде у породичним стамбеним објектима, пословним просторијама, гаражама, по правилу постављају се у засебно изграђена склоништа ван објекта или унутар објекта, а у вишепородичним стамбеним објектима у заједничким просторијама, у специјално изграђеним касетама за смештај водомера;
- Код стамбено-пословних објеката обавезно је раздвајање инсталација са монтажом засебних водомера за стамбени и за пословни део објекта;
- Склониште у које је смештен индивидуални водомер, а налази се ван објекта на парцели корисника, мора се изградити од цигле или бетона, мин. димензија 100 cm x 120 cm x 150 cm;
- Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње јавне канализације санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме без упијајућег бунара, уз одговарајући предтретман, на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле које ће се периодично празнити, ангажовањем надлежног комуналног предузећа;
- Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm;
- Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објекта пречником макс. DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

6.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити подземни или надземни прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ);
- ОММ треба да буде постављен на регулационој линији парцеле на којој се гради објекат, према улици, или у зиданој огради, такође на регулационој линији улице;
- За кориснике са предвиђеном максималном једновременом снагом до 100 kW прикључење ће се вршити нисконапонским подземним водом директно из трансформаторске станице;
- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом већом од 200 kW прикључење ће се вршити из трансформаторске станице 20/0,4 kV планиране у оквиру парцеле;
- Уколико је захтевана максимална једновремена снага до 150 kW, за више локацијски блиских или суседних објеката у оквиру радних садржаја, прикључење таквих купаца електричне енергије обезбедиће се изградњом дистрибутивних трансформаторских станица на јавној површини. Потребан број трансформаторских станица ће зависити од броја купаца и захтеване максималне једновремене снаге.

6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

6.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

Прикључење на дистрибутивну гасоводну инфраструктуру извести у складу са условима и сагласности од надлежног предузећа „БеоГас“ д.о.о. Београд, а у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15), док за прикључење на транспортни систем Србијагас у складу са условима и сагласности од ЈП „Србијагас“, а у складу са одредбама Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Службени гласник РС“, бр. 37/13 и 87/15).

6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

6.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

- Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним или надземним прикључком по условима надлежног предузећа;
- у циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме, унутар парцеле корисника или до објекта на јавној површини.

6.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине у оквиру становања

Проценат озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30%.

7.2. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетска ефикасност изградње за крајњи циљ има смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Смањење потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије доприноси заштити животне средине и климатских услова.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности односе се на смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије. Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије и на подстицању градитеља и власника објекта да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама ради смањења текућих трошкова. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објекта тако да се обезбеди удобан и конфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

Повећање енергетске ефикасности у насељу обезбедити са:

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објекта, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- изградњом објекта за производњу енергије на бази нових и обновљивих извора енергије који су одговарајући за предметни простор (сунце, ветар, геотермалне воде, биомасе и др.) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Ради повећања енергетске ефикасности приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- максимално користити нове техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње и употребе објекта;
- користити потенцијал обновљивих извора енергије локације - енергију сунца, подземних вода, ветра и сл. применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл. (топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима током читаве године);
- оријентацијом и функционалним концептом објекта максимално искористити сунчеву енергију за загревање објекта (оријентација према јужној, односно источној страни света), груписати просторије

сличних функција и сличних унутрашњих температура (нпр. помоћне просторије оријентисати према северу), и сл;

- пројектовати облик објекта којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача објекта у односу на климатске факторе и намену зграде;
- обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу (на јужној и западној страни садити листопадно дрвеће, а на северној зимзелено);
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- користити систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буду што мањи;
- при пројектовању термотехничких система предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности;
- системе централног грејања пројектовати и изводити тако да се омогући централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика објекта не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење простора.

7.3. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Опште мере у току изградње појединачних објеката

Током извођења радова на припреми терена и изградњи објекта потребно је планирати и применити следеће мере заштите:

- Носилац пројекта је дужан да поштује Закон о планирању и изградњи, као и подзаконска акта донета на основу овог Закона;
- Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;
- Утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- Материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе;
- Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе.

8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Планом су дефинисани услови за прикључење планираних садржаја на саобраћајну и комуналну инфраструктуру: водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу и електронску комуникациону мрежу. Поред тога, прикључци на јавну комуналну мрежу се обавезно изводе према техничким условима и уз прибављену сагласност предузећа надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.

За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру која је неопходна за оптимално функционисање планираних садржаја и уређених површина.

За грађевинске парцеле потребно је минимално обезбедити:

- приступ на јавну саобраћајну површину,
- прикључење на јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу са које ће се обезбедити прикључење по условима надлежне електродистрибуције, или снабдевање енергијом из сопственог извора (агрегат, обновљиви извор енергије),
- прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера, или снабдевање водом из сопственог извора (извориште или бушени бунари),
- прикључење на канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, ОДНОСНО УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ / ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација. Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско- топографском плану, пре издавања локацијских услова.

Урбанистички пројекат се обавезно ради за:

- парцеле у оквиру површина намењених породичном становању које се намењују само за пословање, где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за површине намењене породичном становању.

Урбанистичким пројектом се дефинише урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, у складу са правилима уређења и грађења дефинисаним овим Планом, важећим прописима и прибављеним условима надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА У КОЈИМА ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ДИРЕКТНА ПРИМЕНА ПЛАНА

4.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

4.1.1. Правила грађења за породично становање

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити главни објекат као стамбени, стамбено-пословни (односно стамбене и пословне намене у објекту се не условљава; пословни простор у стамбено-пословном објекту може се планирати искључиво на приземној етажи) и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површине намењене породичном становању и да оба објекта имају обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини;
- помоћни објекти као што су: летња кухиња, остава, гаража, надстрешница, вртно сенило, базен, спортско-рекреативни терен, котларница, бунар, водонепропусна септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограда и сл.;
- економски објекти (објекти за гајење животиња за сопствене потребе) и пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке) у складу са *Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња* на подручју општине Бачка Топола, објекти за складиштење сточне хране (сеници и магацини за складиштење концентроване сточне хране), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари и кошеви), објекти за машине и возила, сушнице и пушнице;

до прописаног максималног индекса заузетости.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању дозвољена је изградња једног главног и једног другог (стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта) објекта. На грађевинској парцели намењеној породичном становању дозвољена је изградња више помоћних и економских објеката, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Није дозвољена изградња производних и складишних објеката (осим одређених објеката занатства), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

На површинама намењеним породичном становању дозвољена је изградња и само пословних објеката, за које ће се примењивати правила грађења за површине намењене породичном становању. Такође, на површинама намењеним породичном становању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура и комунална делатност), верске објекте, спортско-рекреативне садржаје, комуналне површине и садржаје (зелене пијаце и гробља) и зелене површине.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру стамбено-пословних и пословних објеката на површинама намењеним породичном становању су из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Делатности услужног и производног занатства мањих капацитета представљају делатности које у складу са Законом о рачуноводству спадају у микро правна лица.

Трговина на велико, производне и складишне делатности, у оквиру ове зоне нису дозвољене, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

Ако се грађевинска парцела у оквиру површина намењених породичном становању намењује само за пословање, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране пословне комплексе и постојеће пословне комплексе где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за површине намењене породичном становању.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објект минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;
- за двојни објект минимална ширина фронта парцеле је 16,0 m (2 x 8,0 m), минимална површина је 400,0 m² (2 x 200,0 m²);
- за објект у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина фронта парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 200,0 m².

На постојећој грађевинској парцели намењеној породичном становању чија је површина мања од најмање површине утврђене овим Планом и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене овим Планом (не мања од 150,0 m²), може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са максимално два стана, индекса заузетости парцеле до 40%.

Максимална величина парцеле је 1500 m² (изузев парцела у оквиру блокова број 30, 42 и 60 за које се не ограничава максимална величина парцеле).

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија најчешће се поклапа са регулационом линијом (дозвољено је да се грађевинска и регулациона линија поклапају у једној тачки). У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50% објеката посматрано од угла до угла улице). Изузетак су објекти који за функционисање морају да имају слободне површине (школе и сл.), у ком случају ће се положај ових објеката на парцели дефинисати урбанистичким пројектом.

Главни објект се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне или источне оријентације у зависности од положаја постојећих објеката и положаја регулационе линије). Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Слободностојећи објект може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације.
- Слободностојећи објект може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.
- Двојни објект може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- Удаљеност објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације је минимално 4,0 m.
- Удаљеност објекта у непрекинутом низу од бочних граница парцеле је 0,0 m. Изградња ајнфорта није обавезна уколико се на парцели не планира паркирање возила за сопствене потребе, односно уколико власници не поседују возило и не планирају поседовање возила које би били у обавези да паркирају на сопственој парцели.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта од других објеката (стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката), осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други објект (стамбени, стамбено-пословни или пословни објект), помоћни и економски објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имаји отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Такође, помоћни и економски објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m од главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имаји отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели удаљене минимално 3,0 m од свих објеката.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели може да се гради на регулационој линији.

Други објекат може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације, односно на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације. Грађевинска линија помоћних објеката (осим гараже, септичке јаме и оgrade) мора бити на истој или већој удаљености од удаљености грађевинске линије главног објекта на парцели од регулационе линије (помоћни објекат не може се градити испред главног објекта).

Изградња помоћног објекта (осим базена, спортско-рекреативног терена, бунара и водонепропусне септичке јаме) може се дозволити на 0,0 m од границе парцеле према суседу уз услов да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и граница парцеле.

Оgrade на регулационој линији могу бити транспарентне, комбинација зидане и транспарентне или жива зелена ограда, с тим да максимална укупна висина оgrade од коте тротоара износи 2,0 m (конкретна висина оgrade утврдиће се у односу на висину постојећих оgrade у улици, а нарочито на висину оgrade у непосредном окружењу).

Висина пуне (зидане) оgrade на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине 1,8 m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног дела парцеле) уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

Гаража може да се гради у склопу главног објекта. Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- индекс заузетости парцеле макс. 40%
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле.

На парцелама већим од 1000 m² индекс заузетости се рачуна као за парцеле до 1000 m² (макс. 400 m² укупне изграђене површине у основи).

Индекс заузетости парцела које ће бити намењене само пословању је макс. 50%.

Изузетно, у улицама Маршала Тита, Главна и Петефи Бригаде, могуће је формирати парцеле намењене само пословању, које су веће од 1500 m², с тим да индекс заузетости не може бити већи од 50%. Проценат озелењених површина на парцели у наведеном случају може да буде минимално 20%, под условом да се на парцели сади високо растиње (дрвеће) на пример уз паркинге у циљу расхлађивања асфалтних површина (на три паркинга једно стабло).

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта (стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат) је максимално П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље). Висина слемена главног објекта је максимално 12 метара. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзидка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Спратност другог објекта (стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта) је максимално П+1 (приземље + спрат). Висина слемена другог објекта је максимално 9 метара. Дозвољена је изградња подрумске етаже, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље). Висина слемена помоћног објекта је максимално 6 метара. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзидка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m. За грађевинску парцелу намењену пословању колски прилаз мора бити мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. Такође, у оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Грађевински елементи објекта и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде. Испад на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 m. Степенице које

савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови до 0,15 m, до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1,0 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 4,0 m, не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 m, површине до 0,8 m².

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 2,5 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m, површине до 0,8 m².

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Не дозвољава се постављање додатних елемената (лавова, лабудова, орлова и др.) на уличним оградама.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са локалном архитектуром, односно са суседним објектима. На фасади објекта јарким бојама могу бити наглашени само детаљи.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 45°. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати насрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња

постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;

- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Уколико на грађевинској парцели постоје изграђена два стамбена, стамбено-пословна или пословна објекта главни објекат на парцели је онај који је лоциран ближе регулационој линији, а други објекат је онај који је лоциран у дворишном делу парцеле.

Уколико се оба изграђена објекта налазе на регулационој линији, односно на истој грађевинској линији, један од објеката ће се третирати као „главни објекат“, уколико су задовољени сви остали параметри за доградњу прописани Планом, у ком случају ће други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели постати „други објекат“ и као такав се третирати у свему у складу са правилима прописаним Планом.

Студија о процени утицаја на животну средину:

У вези са наведеним, изградња пословног објекта и доградња аутоперионице, према Уредби о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја и листи пројеката за које се може захтевати израда процене утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр.114/2008), не спада у пројекте за које се од носиоца може захтевати израда студије о процени утицаја на животну средину.

Обрађивач: Кокрехел Анико

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:
Сузана Нешић Паџаки дипл.прав.

