



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ 13 ГОДИНА X

ПАНЧЕВО, 10. НОВЕМБАР 2003. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 7.144,20 дин.  
Цена овог примерка 714,42 дин.

144

На основу члана 54. став 1. и члана 169. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 47/2003) и члана 33. Статута општине Панчеvo — прецишћен текст („Службени лист општине Панчеvo“ број 2/2001), Скупштина општине Панчеvo, на седници одржаној 10. новембра 2003. године, донела је

## ОДЛУКУ

### О ОДРЕБИВАЊУ ДЕЛОВА УРБАНИСТИЧКИХ ПЛНОВА ЗА ТЕРИТОРИЈУ ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО КОЈИ НИСУ У СУПРОТНОСТИ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

Члан 1.

Овом одлуком потврђују се урбанистички планови, односно одређују делови урбанистичких планова за територију општине Панчеvo (урбанистички планови за Панчеvo и урбанистички планови за насеља Старчево, Качарево, Банатски Брестовац, Банатско Ново Село, Глогонь, Долово, Иваново, Јабука и Омольица), донетих до 13. маја 2003. године до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 47/03) (у даљем тексту: Закон), који нису у супротности са одредбама Закона.

Члан 2.

Урбанистички планови за Панчеvo су:

- Генерални урбанистички план града Панчеvo („Службени лист општина Панчеvo, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 37/76);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја (осим Улице Моше Пијаде и Војвођански Булевар у делу измене

ђу Улице Ослобођења и Улице Паје Маргановића)

— План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план спортско-рекреативног центра „Стрелиште“ Панчеvo („Службени лист општина Панчеvo, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ бр. 4/68 и 39/68);

Урбанистички план се потврђује у целини.

- Детаљни урбанистички план комплекса „Б“ Месне заједнице „Нови свет“ Панчеvo („Службени лист општина Панчеvo, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ бр. 4/68, 39/68, и 6/92);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план Месне заједнице „Котеж I“ Панчеvo („Службени лист општина Панчеvo, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ бр. 4/68, 39/68 и 14/92);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина, само у делу комплекса школе „Паје Маргановић“
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план за реконструкцију градског парка „Народна башта“ у Панчеву („Службени лист општина Панчеvo, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 28/77);

Урбанистички план се потврђује у целини.

- Детаљни урбанистички план за радне зоне „Лука Дунав“ и „Мали рит“ („Службени лист општина Панчеvo, Алибунар, Ковин и Опово“ бр. 3/80 и 11/92);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина у блоку А 4.1.
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план месних заједница „Стрелиште А и Б” у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Алијар, Ковин и Опово” бр. 29/80 и 31/82);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план за део Месне заједнице „Младост” — стамбено насеље „Миса виногради” у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово” бр. 15/82, 988, 9/91 и 11/97);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина без објекта,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план I фазе изградње санитарно-заштитног зеленог појаса „Топола — Војловица” („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово” број 9/84);

Урбанистички план се потврђује у целини.

- Детаљни урбанистички план за реконструкцију блокова број 024 и 051 у МЗ „Горњи град” Панчево („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово” број 3/85);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план за блок 084 у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Ковин, и Опово” број 15/85);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план за Градску болницу („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово” бр. 15/85 и 14/92)

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план комплекса спомен дома XII Војвођанске ударне бригаде у Војловици („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово” број 6/86); Урбанистички план се потврђује у целини.

- Детаљни урбанистички план приобалног појаса Тамиша („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово” број 9/88);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план за стамбени комплекс „Потамиџе” у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово” број 10/91);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план за стамбени комплекс „Котеж II” у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово” број 6/93);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план блокова 052, 053, 055, 056, 058 „Образовни центар” у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово” бр. 7/92 и 8/94);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план за стамбено насеље „Караула” у Панчеву („Службени лист општине Панчево” број 4/95);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре
- Регулациони план „Котеж — И. Милутиновић“ (Спортски центар) у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ бр. 6/96 и 11/02);
 

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

  - План намене површина,
  - План саобраћаја
  - План инфраструктуре
- Регулациони план радне зоне „Кудељарски насип“ Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 5/98);
 

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

  - План намене површина осим у делу Евангелистичког гробља
  - План саобраћаја
  - План инфраструктуре
- Регулациони план дела ширег центра насељеног места Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 6/98);
 

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

  - План саобраћаја
  - План инфраструктуре
- Регулациони план приобалног појаса Тамиша у Панчеву — Измена и допуна ДУП-а Приобалног појаса Тамиша у Панчеву („Службени лист општине Панчево“ бр. 8/98, 4/03);
 

Урбанистички план се потврђује у целости.
- Регулациони план центра насељеног места Панчево, прва фаза, блокови 077, 078, 081, 082, 083, 084, 085, 086, 117 и 118 („Службени лист општине Панчево“ број 15/2002);
 

Урбанистички план се потврђује у целости, изузев блока 084
- Регулациони план комплекса „Ново гробље“ у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 8/2002);
 

Урбанистички план се потврђује у целости.
- Регулациони план дела насеља Стрелиште — I фаза, „Службени лист општине Панчево“ број 8/2003)
 

Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат за стамбени блок „Содара“ Панчево („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица и Опово“ број 36/76);
 

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

  - План саобраћаја
  - План инфраструктуре
- Урбанистички пројекат за комплекс резервоарског простора Рафинерије нафтe и ТЕ — ТО Панчево („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 13/77);
 

Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат за комплекс постројења за пречишћавање отпадних вода града Панчева („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово број 28/77);
 

Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат за Дом пензионера у Панчеву („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 4/78);
 

Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат прихватилишта за децу у Панчеву („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 7/78);
 

Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат комунално сервисне зоне у улици Стевана Шупљикца у Панчеву („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ бр. 7/78 и 13/85);
 

Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат комплекса Ватрогасног дома у Панчеву („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 29/78);
 

Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат прве етапе дела трасе саобраћајнице Е-94 („Службени лист општине Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 45/78);
 

Урбанистички план се потврђује у целости.

- Урбанистички пројекат за магистрални водовод у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 45/78);
 

Урбанистички план се потврђује у целиности.
- Урбанистички пројекат „Миса — Хиподром“ у оквиру стамбеног насеља „Миса—Виногради“ у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 6/85);
 

Урбанистички план се потврђује у целиности.
- Урбанистички пројекат комплекса „Блок 097“ у насељеном месту Панчево („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 6/96) (Часне сестре)
 

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

  - План саобраћаја
  - План инфраструктуре
- Урбанистички пројекат пословног комплекса „Хиподром“ у Панчеву („Службени лист општине Панчево“ број 9/97);
 

Урбанистички план се потврђује у целиности.
- Урбанистички пројекат „Барутана“ у Панчеву („Службени лист општине Панчево“ број 9/97);
 

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

  - План саобраћаја
  - План инфраструктуре
- Урбанистички пројекат „Сервисне зоне“ у Улици Стевана Шупљицка у Панчеву („Службени лист општине Панчево“ број 7/98);
 

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

  - План намене површина,
  - План саобраћаја
  - План инфраструктуре
- Регулациони план дела насеља „Миса виногради“ (Измене и допуне ДУП-а за део МЗ „Младост“ стамбено насеље „Миса виногради“ у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ бр. 15/82, 9/88, 9/91 и „Службени лист општине Панчево“ број 11/97) са разрадом на нивоу Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословних објеката на катастарским парцелама бр. 14994 до 15007 К.О. Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 15/2002) (Конструктор)

Урбанистички план се потврђује у целиности.

- Регулациони план дела насеља „Миса виногради“ (Измене и допуне ДУП-а за део МЗ „Младост“ стамбено насеље „Миса виногради“ у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ бр. 15/82, 9/88, 9/91 и „Службени лист општине Панчево“ број 11/97) са разрадом на нивоу Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословних објеката на катастарским парцелама бр. 14994 до 15007 К.О. Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 15/2002) (Конструктор)
- Регулациони план дела насеља „Миса виногради“ (Измене и допуне ДУП-а за део Месне заједнице „Младост“ стамбено насеље „Миса виногради“ у Панчеву) са разрадом на нивоу Урбанистичког пројекта за катастарску парцелу број 2205/1 К.О. Панчево у Улици Банијској број 55 Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 4/2003) (Стефанов)
 

Урбанистички план се потврђује у целиности.
- Урбанистички пројекат радно-пословног комплекса на деловима парцела топ. бр. 9362, 9363, 9364/2 и 13958/1 К.О. Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 6/2000) (Алмекс)
 

Урбанистички план се потврђује у целиности.
- Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта на парцели топ. бр. 521/9 К.О. Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 6/2000) (угао Копаоничке и Козарачке улице)
 

Урбанистички план се потврђује у целиности.
- Урбанистички пројекат за изградњу радно-пословног комплекса „Стакло“ Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 16/2000)
 

Урбанистички план се потврђује у целиности.
- Урбанистички пројекат за изградњу пословно-производног комплекса ДОО „Панколор“ Панчево у насељеном месту Пан-

- чево („Службени лист општине Панчево” број 16/2000); Урбанистички план се потврђује у целини.
- Урбанистички пројекат за изградњу затакско-пословног центра „Божић“ Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево” број 16/2000) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат комплекса „Горњи млин“ у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 15/99) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног комплекса ДД „Лола — Утва“ у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 9/2000) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат за изградњу радно-пословног центра „Горњи град“ („Службени лист општине Панчево“ бр. 9/2001) (Ауто Зоки) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат за изградњу радно-пословног објекта на катастарској парцели број 13000 и делу парцеле 13994 к.о. Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 15/2001) (Грујићић) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат за изградњу радно-пословног комплекса „Аутогемонт“ Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 5/2002) (Пивашевић) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта „Рогић“ у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 5/2002) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат за изградњу затакско-пословног центра „Божић“ Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 17/2002) (Лука Вујовић) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат за изградњу пословног центра „ГАЈ“ Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 17/2002) (Леди — Термомонт) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат за изградњу комплекса бензинске станице и пратећих садржаја у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 18/2002) (Брић Жикица) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта на катастарској парцели 13001/1 К.О. Панчево у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 4/2003) (Миладиновић) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат за изградњу комплекса силоса за житарице са пратећим садржајима на катастарским парцелама бр. 9364/1, 9364/4 и 9364/5 у насељеном месту Панчево („Службени лист општине Панчево“ број 4/2003) (Алмекс) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Урбанистички пројекат за изградњу производног комплекса Института за проучавање лековиог биља „Др Јосиф Панчић“ („Службени лист општине Панчево“ број 8/2003) Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Посебни урбанистички пројекат за проширење комплекса трафо-станице 400/220/110 КВ „Панчево II“ Панчево („Службени лист општине Панчево, Ковин и Опово“ број 24/80); Урбанистички план се потврђује у целини.
  - Посебан урбанистички пројекат за изградњу далековода 400 КВ ТО „Београд-8“ „Панчево-2“ на територији општине Панчево („Службени лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 24/82 и 3/83); Урбанистички план се потврђује у целини.

- Посебни урбанистички пројекат за комплекс семенског центра ПИК-а Тамиш („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 5/82);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Посебан урбанистички пројекат свињарске фарме „Наритак“ Панчево („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 5/84);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Посебан урбанистички пројекат живинарске фарме „Наритак“ („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 10/85);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат блока 035/01 „Котеж — Иван Милутиновић“ у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 21/78);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат Ратарских силоса у улици Жарка Зрењанина („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 21/78 и 38/79);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат за проширење комплекса Рафинерије нафте Панчево („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 29/78);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат градског затвора у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 29/78);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат комплекса „Југопетрол“ у Панчеву („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 46/78);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат за насеље „Стари Тамиш“ у Месној заједници „Никола Тесла“ Панчево („Службени лист општина Панчево, Албунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 29/79 и 1/84);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат за изградњу комплекса „Плинија“ Панчево („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 38/79 и 2/94);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат живинарске фарме „Наритак“ Панчево („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 13/88);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат за радију зону „Скробара“ на потезу Панчево — Качарево („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 4/89);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Урбанистички пројекат индустријског комплекса ГИП-а Панчево („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 9/89);  
Урбанистички план се потврђује у целости.
- Детаљни урбанистички план комплекса блокова 20, 21, 22 и 23. Рафинерије нафте Панчево („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковин и Опово“ број 22/80);  
Урбанистички план се потврђује у целости.

### Члан 3.

Урбанистички планови за насеља Старчево, Качарево, Банатски Брестовац, Банатско Ново Село, Глогоч, Долово, Иваново, Јабука и Омоляца су:

### СТАРЧЕВО

- Генерални урбанистички план за насеље градског карактера Старчево („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 9/72);  
Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:
  - План намењен површине,
  - План саобраћаја
  - План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план МЗ „Б” насеља градског карактера Старчево (Шумице у Старчеву) („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово” број 9/73);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Регулациони план „Детелине” Старчево („Службени лист општине Панчево” број 11/2002)

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Урбанистички пројекат за изградњу радно-пословног комплекса на парцели топ. број 82 и делу парцеле 2435 к.о. Старчево („Службени лист општине Панчево” број 15/99) (пумпа Бурић),

Урбанистички план се потврђује у целини.

#### КАЧАРЕВО

- Генерални урбанистички план за насеље градског карактера Качарево („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово” број 2/78);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план центра насељеног места Качарево („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово” број 15/84);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Урбанистички пројекат за стамбене блокове у Качареву („Службени лист општина Панчево Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово” број 29/78);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Урбанистички пројекат за део центра Качарево („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово” бр. 29/78 и 3/79);

Одређуји се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Урбанистички пројекат Трафо станице „КАЧАРЕВО” напона 110/20 KW прикључног далековода напона 110 KW и приступне саобраћајнице („Службени лист општине Панчево” број 11/97);

Урбанистички план се потврђује у целини.

#### БАНАТСКИ БРЕСТОВАЦ

- Урбанистички план за насељено место Банатски Брестовац („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово” број 5/77);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Урбанистички пројекат за изградњу пословно-производног комплекса Банатски Брестовац („Службени лист општине Панчево број 9/2001) (Лазовић)

Урбанистички план се потврђује у целини.

#### БАНАТСКО НОВО СЕЛО

- Урбанистички план за насељено место Банатско Ново Село („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово”, број 11/89);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- План парцелације делова парцела топ. број 9258/1 и 9258/127 К.О. Банатско Ново Село („Службени лист општине Панчево” број 15/99)

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

### ГЛОГОЊ

- Урбанистички план за насељено место Глогоњ („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 9/88);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план стамбених блокова I и II у Глогоњу („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 17/89)

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

### ДОЛОВО

- Урбанистички план за насељено место Долово („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 13/89);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Посебан урбанистички пројекат за колективну и индивидуалну стамбену изградњу у насељеном месту Долово („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 24/81).

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План саобраћаја
- План инфраструктуре

### ИВАНОВО

- Урбанистички план за насељено место Иваново („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 9/88);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план стамбених блокова у Иванову („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 7/91);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

### ЈАБУКА

- Урбанистички план за насељено место Јабука („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово“ број 2/78).

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план за реконструкцију блокова у насељеном месту Јабука („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 16/81);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план центра насељеног места Јабука („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 34/82)

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план стамбених блокова у насељеном месту Јабука („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 14/84);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

- Детаљни урбанистички план стамбених блокова у насељеном месту Јабука (II фаза) („Службени лист општина Панчево,

Ковин и Опово" број 7/87);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

● Детаљни урбанистички план стамбеног блока „Беље“ у насељеном месту Јабука („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 1/93).

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

● Урбанистички пројекат стамбених блокова 8/11, 8/12, 18/10, и 15/11 у насељу Јабуки („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачига, Ковин и Опово“ број 29/78).

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

#### ОМОЉИЦА

● Урбанистички план за насеље Омољица („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 9/88);

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

● Детаљни урбанистички план стамбених блокова 0-1/2, 0-12/1, 0-12/2 0-12/3 и 0-12/4 у Омољици („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 5/91).

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

● Урбанистички пројекат за спортско-ре-креативни центар у Омољици („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 24/81).

Одређује се да нису у супротности са одредбама Закона следећи делови урбанистичког плана:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

● Урбанистички пројекат стамбеног блока „ПИК ТАМИШ“ Омољица („Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово“ број 29/78).

Урбанистички план се потврђује у целини.

● Урбанистички пројекат за изградњу Ауто центра „ЗЕКА“ у Омољици („Службени лист општине Панчево“ број 5/2002)

Урбанистички план се потврђује у целини.

#### Члан 4.

Ова одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Панчево“.

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО**

БРОЈ: I-01-06-105/2003

Панчево, 10. новембар 2003. године

ПРЕДСЕДНИК

Борислава Крушка, с. р.

145

На основу члана 168. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 47/2003) и члана 33. Статута општине Панчево — прецишћен текст („Службени лист општине Панчево“ број 2/2001), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 10. новембра 2003. године, донела је

#### ОДЛУКУ

#### О ПРИВРЕМЕНИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА ЗА ПАНЧЕВО

##### Члан 1.

Одлуком о привременим правилима грађења (у даљем тексту: Одлука) уређују се привремена правила грађења за Панчево (у даљем тексту: Панчево).

Привремена правила грађења примењују се у границама грађевинског реона за Панчево.

##### Члан 2.

Ова одлука примењује се за Панчево до доношења урбанистичких планова и за делове насеља за које није потребна даља разра-

да, односно израда урбанистичких планова (изграђени блокови).

### Члан 3.

Привременим правилима грађења из ове одлуке одређују се:

- врста и намена објекта који се могу градити према зонама
  - а) зона становаша
  - б) радна зона
  - в) зона спорта и рекреације
  - г) зона заштитног зеленила
  - д) зона специјалне намене
  - б) зона здравственог центра
  - е) зона парковских површина;
- услови за образовање грађевинске парцеле по зонама;
- положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле по зонама;
- највећи дозвољени степени изграђености и искоришћености парцеле по зонама;
- највећа дозвољена спратност и висина објекта по зонама;
- најмање међусобно удаљене објекта по зонама;
- услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели по зонама;
- начин и обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање возила по зонама;
- услови заштите суседних објекта по зонама;
- услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру по зонама;
- архитектонско, односно естетско обликовање појединачних елемената објекта по зонама;
- услови за санацију, реконструкцију и до-градњу објекта по зонама;
- услови заштите животне средине, технички, хигијенски, безбедносни, заштита од пожара и др. и
- посебни услови за изградњу објекта по зонама

Поједини изрази употребљени у овој одлуци имају следеће значење:

- подрум (По) подразумева најнижи део објекта укопан за око 2/3 испод планиране коте уличног тротоара — у подруму није дозвољено становаше,
- сутерен (Су) подразумева најнижи део објекта укопан за око 1/3 испод планиране коте уличног тротоара — у сутерену није дозвољено становаше,
- приземље (П) подразумева део објекта над насипом или подрумом, кота пода

макс. 1,20 м од планиране коте уличног тротоара,

- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода макс. 2,20 м од планиране коте уличног тротоара,
- спрат (1, 2, ...) подразумева део објекта над приземљем;
- поткровље (Пк) подразумева завршну етажу у објекту над спратом, приземљем, са надзитком на ободним зидовима макс. 2,20 м; осветљавање поткровља могуће је остварити вертикалним и косим кровним прозорима, као и кровним „бацама”,
- мансарда (ман) подразумева завршну етажу у објекту, без надзитка над ободним зидовима, с косом преломљеном кровном равни (мин. 60°, односно мин. 30°),
- таван (тав) подразумева део објекта над завршном етажом са макс. надзитком до 0,60 м
- при пројектовању и изградњи највише етаже — тавана, поткровља или мансарде, обавезна је примена елемената који их технички карактеришу, док није дозвољено „маскирање” тим елементима стандардне спратне етаже,
- економски објекат јесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности и који се могу градити у зонама дефинисаним Одлуком о држању домаћих животиња („Службени лист општине Панчево” број 15/2000).

## I. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

### А) ЗОНА СТАНОВАЊА

#### Члан 4.

У зонама становаша дозвољено је градити породичне и вишепородичне стамбене, стамбено-пословне, пословне објекте и јавне објекте од општег интереса

Стамбени објекти и јавни објекти од општег интереса могу бити:

- слободностојећи
- у непрекинутом низу
- у прекинутом низу
- полуатријумски и атријумски

### Б) РАДНА ЗОНА

#### Члан 5.

У радним зонама могу се градити производни објекти, објекти производног занатства, објекти мале привреде, објекти чије су делатности комплементарне индустрији, а у складу са потребама технолошког процеса, и важећим прописима. Приликом градње об-

јеката у радним зонама морају се поштова-ти услови предвиђени важећим Правилни-ком о утицају објекта, односно радова на животну средину.

Свака изградња, реконструкција и до-градња објекта у радним зонама који под-лежу изради претходне, односно детаљне анализе утицаја објекта, односно радова на животну средину, као и промена технолошког процеса у постојећим објектима у којима се мења намена, условљена је претходном израдом одговарајућег урбанистичког плана.

За изградњу, реконструкцију и додатак објекта у радним зонама који не под-лежу изради претходне, односно детаљне анализе утицаја објекта, односно радова на животну средину, уз услов да се не врши промена технолошког процеса неопходна је претходна израда урбанистичког пројекта.

## В) ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

### Члан 6.

У свим зонама спорта и рекреације, осим у зони „Градске шуме”, могућа је из-градња пратећих садржаја (свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије и сл.) узгоститељских објекта и објекта у којима ће се обављати делатност комплементарна спорту, уз обавезу претходне изградње спор-тских терена.

Свака изградња у зонама спорта и ре-креације условљена је претходном израдом урбанистичког пројекта.

У зони „Градске шуме“ дозвољена је изградња и реконструкција водопривредних објекта и пратеће инфраструктуре. Изград-ња спортско-рекреативних објекта са прате-ћим садржајима условљена је претходним прибављањем сагласности и услова ЈКП „Во-довода и канализације“.

## Г) ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

### Члан 7.

У зони заштитног зеленила санитарно-за-штитни појас (Војловица—Топола) није дозвољена изградња нових објекта. Изузет-но, дозволиће се санација и додадња сани-тарно-хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор) до  $10,00 \text{ m}^2$  бруто габарит-не површине.

У зони заштитног зеленила у насељу Војловица и Топола није дозвољена изград-ња нових објекта. На парцелама, на којима постоје породични стамбени објекти скло-ни паду, а који не испуњавају услове за из-градњу новог објекта по одредбама ове од-луке, дозволиће се реконструкција објекта

истог габарита и спратности и додадња по-стојећег објекта, ако се тиме обезбеђују ос-новни минимални санитарно-хигијенски ус-лови за живот (купатило и санитарни чвор) до  $10,00 \text{ m}^2$  бруто габаритне површине. За јавне објекте од општег интереса дозволиће се реконструкција и додадња.

У зони заштитног зеленила којим је обухваћен и расадник у насељу Миса вино-гради, део Кудељарског насипа, део Стрелишта, део Војловица II и потез на бава-ништанском путу од пруге до границе гра-ђевинског подручја, дозволиће се изградња објекта уколико се приступ грађевинској парцели остварује минимално са польског пута који егзистира у јавним књигама. Гра-ђевинска линија објекта биће дефинисана актом о урбанистичким условима. Степен инфраструктурног опремања условљен је ширином постојећег приступног пута.

Уколико нису испуњени услови из прег-ходног става, свака изградња објекта је ус-ловљена израдом одговарајућег урбанистич-ког плана.

## Д) ЗОНА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

### Члан 8.

У зони специјалне намене није дозвоље-на изградња објекта, осим објекта специ-јалне намене уз претходно одобрење надле-жних органа и израде одговарајућег урба-нистичког плана.

За објекте који су изграђени без грађе-винске дозволе примењиваће се одредбе претходног става.

## Е) ЗОНА ЗДРАВСТВЕНОГ ЦЕНТРА

### Члан 9.

У зони здравственог центра могу се гра-дити објекти који су у непосредној и посре-дијој функцији везани за здравство.

Изградња нових објекта, реконструк-ција и додадња постојећих могућа је уз претходну израду урбанистичког пројекта.

## Е) ЗОНА ПАРКОВСКИХ ПОВРШИНА

### Члан 10.

У зони парковских површина дозвољено је постављање, изградња платоа, дечијих иг-ралишта, рекреативних површина, фонтана и водених површина, подизање зелених по-вршина на неизграђеним слободним површи-нама и реконструкција постојећих зелених површина.

У наведеној зони радови из претходног става условљени су претходном израдом урбанистичког пројекта.

У зонама осталих зелених површина дозвољена је изградња стаза, платоа, дечијих игралишта, рекреативних површина (са пратећом инфраструктуром), реконструкција ли неарног зеленила и мањих површина дуж саобраћајница, реконструкција и дограма заштитног појаса, подизање и реконструкција у оквиру радних комплекса, подизање и реконструкција блоковског зеленила и партерног зеленила уз објекте.

### Члан 11.

За изградњу јавних објеката од општег интереса важе сви услови за изградњу у зони становаша, дефинисаних овом одлуком.

## II. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

### А) ЗОНА СТАНОВАЊА

#### Члан 12.

На једној грађевинској парцели може бити саграђен само један стамбени објекат.

Изградња објеката на грађевинском земљишту може се одобрити ако је извршена

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м <sup>2</sup> )
слободностојећи	300
у непрекинутом низу	150
у прекинутом низу	200
полуатријумски и атријумски	150

На постојећој грађевинској парцели која је мања од најмање површине утврђене у ставу 1. овог члана, може се актом о урбанистичким условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта са једним станом, степен искоришћености до 50%.

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностојећи	10,00
у непрекинутом низу	6,00
у прекинутом низу	9,00
полуатријумски и атријумски	9,00

На постојећој грађевинској парцели, чија је ширина мања од најмање ширине утврђене у ставу 1. овог члана, може се актом

парцелација и препарцелација земљишта на грађевинске парцеле.

Грађевинском парцелом ће се сматрати и она парцела која се не граничи са јавном саобраћајницом или јавном површином, али која има обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљењем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинских и стварно правних односа) у ширини од најмање 2,50 м и изузетно за пешачке пролазе 1,20 м.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта вршиће се на основу урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом за парцелацију и препарцелацију грађевинског земљишта утврђују се величина, положај и облик грађевинске парцеле, регулационе и нивелационе линије, приступни пут и други елементи који су неопходни за обележавање грађевинске парцеле на терену.

Исправка граница катастарских парцела извршиће се у складу са условима из ове одлуке.

### Члан 13.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

#### Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта

Врста породичног стамбеног објекта	Најмања површина грађевинске парцеле (м <sup>2</sup> )
слободностојећи	300
у непрекинутом низу	150
у прекинутом низу	200
полуатријумски и атријумски	150

### Члан 14.

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

#### Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта

Врста породичног стамбеног објекта	Најмања ширина грађевинске парцеле (м)
слободностојећи	10,00
у непрекинутом низу	6,00
у прекинутом низу	9,00
полуатријумски и атријумски	9,00

На постојећој грађевинској парцели, чија је ширина мања од најмање ширине утврђене у ставу 1. овог члана, може се актом

## Члан 15.

Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама са изграђена два главна (стамбена) објекта, где ширина и површина парцеле не задовољавају елементе из чл. 13. и 14. ове одлуке, дозволиће се парцелација у циљу решавања имовинско-правних одно-

са (физичка деоба имовине) и за потребе накнадног прибављања одобрења за изградњу.

## Члан 16.

Најмања ширина парцеле за вишепородичне стамбене објекте утврђује се према следећој табели:

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностојећи	16,00
у непрекинутом низу	9,00
у прекинутом низу	9,00
полуатријумски и атријумски	12,00

## Члан 17.

Најмања површина парцеле за вишепородичне стамбене објекте утврђује се према следећој табели:

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле ( $m^2$ )
слободностојећи	500
у непрекинутом низу	500
у прекинутом низу	500
полуатријумски и атријумски	500

## Члан 18.

Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише четири стамбене јединице.

Вишепородични стамбени објекти су објекти за становање са пет и више стамбених јединица, чији је број условљен површином парцеле и износи мин.  $100 m^2$  површине парцеле по стамбеној јединици.

Ако је површина парцеле по стамбеној јединици мања од прописане за вишепородичне стамбене објекте до 10 стамбених јединица, неопходна је претходна израда урбанистичког пројекта, а преко 10 стамбених јединица неопходна је претходна израда одговарајућег урбанистичког плана.

## Б) РАДНА ЗОНА

## Члан 19.

Најмања површина парцеле у радиој зони је  $300 m^2$ .

Најмања ширина парцеле у радиој зони је 10,00 м.

## Б) ЗОНА ЗДРАВСТВЕНOG ЦЕНТРА

## Члан 20.

Површина, положај и облик парцеле дефинисаће се у складу са планом намене површине уз поштовање степена изграђености и искоришћености парцеле, као и начина приступа објеката на интерне или јавне саобраћајнице.

## III. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАБЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

## А) ЗОНА СТАНОВАЊА

## Члан 21.

Породични стамбени објекти могу се постављати на регулациону линију или на удаљености до 6,00 м од регулационе линије.

Изузетно, удаљеност објекта од регулационе линије може бити и већа уз упозорење инвеститору да залази у зону градње пословних/радних и помоћних објеката који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели.

За породични стамбени објекат који има индиректну везу са јавним путем преко друге парцеле растојање из става 1. овог чла на утврђује се актом о урбанистичким условима.

У зони заштитног зеленила којим је обухваћен и расадник у насељу Миса виногради, део Кудељарског насипа, део Стрелишта, део Војловице II и потез на баваништанском путу од пруге до границе грађевинског подручја, дозволиће се изградња објекта уколико се приступ грађевинској парцели остварује минимално са пољског пута који

егзистира у јавним књигама. Грађевинска линија објекта биће дефинисана актом о урбанистичким условима.

Уколико нису испуњени услови из претходног става, свака изградња објекта је условљена израдом одговарајућег урбанистичког плана.

#### Члан 22.

Растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије границе грађевинске парцеле утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимално растојање објекта од границе парцеле (м)
слободностојећи на делу бочног дворишта северне оријентације	1,00
слободностојећи на делу бочног дворишта јужне оријентације	3,00
у прекинутом низу на бочном делу дворишта	3,00

Стамбени отвори на објекту према суседу могу се одобрити уколико је растојање од објекта до границе парцеле према суседу мин. 3,00 м.

Отвори на објекту према суседу могу се одобрити уколико је растојање од објекта до границе парцеле према суседу мин. 1,00 м (висина парапета мин. 1,80).

За реконструкцију и доградњу изграђених стамбених објекта важе услови из става 2. и 3. овог члана.

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимално растојање између регулационе и грађевинске линије (м)
слободностојећи	3,00
у непрекинутом низу	0,00
у прекинутом низу	0,00*—3,00
полуатријумски и атријумски	0,00*—3,00
све врсте с гаражом у подземној или приземној етажи	0,00*—5,00

За објекте код којих се регулациони и грађевинска линија поклапа, приступ подземној или приземној гаражи, мора се остварити у оквиру сопствене парцеле (приступна рампа у оквиру габарита објекта).

У зони изграђених вишепородичних стамбених објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објекта (50%).

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко друге парцеле растојање из става 1. овог члана утврђује се актом о урбанистичким условима.

#### IV. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕНИ ИЗГРАБЕНОСТИ И ИСКОРИШЋЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

##### А) ЗОНА СТАНОВАЊА

###### Члан 24.

Степен изграђености јесте количник грађевинске бруто површине свих етажа објекта и површина парцеле. Највећи дозвољени степен изграђености грађевинске парцеле износи:

- на парцелама за изградњу јавних објеката од општег интереса 4,00;
- на парцелама за изградњу пословних објеката 5,00;
- на парцелама за изградњу вишепородичних стамбених зграда где је земљиште у државној својини и намењено за изградњу станова којима се решавају стамбене потребе социјално угрожених лица 7,00;
- на парцелама за изградњу вишепородичних стамбених зграда 7,00;
- на парцелама за изградњу породичних стамбених зграда са пољопривредом 2,00;
- на парцелама за изградњу породичних стамбених зграда са пословањем 3,00;
- на парцелама за изградњу породичних стамбених зграда 2,50;
- на парцелама за изградњу породичних стамбених зграда у зони центра оивичној улицама М. Пијаде, С. Саве (од улице М. Пијаде до улице Б. Јовановића), Б. Јовановића (од улице С. Саве до Ружине), Ружином (од улице Б. Јовановића до Ослобођења, Ослобођења, М. Требињца (од улице Ослобођења до улице Ф. Вишњића), Ф. Вишњића, Таковском, Г. Димитрова и реком Тамиш, (у даљем тексту — зона центра) 4,00;

Степен искоришћености јесте количник заузете (изграђене) површине на одређеној парцели. Највећи дозвољени степен искоришћености грађевинске парцеле износи:

- на парцелама за изградњу јавних објеката од општег интереса 100%;
- на парцелама за изградњу пословних објеката 70%, изузетно 100%, уз услов да се реши паркирање (на сопственој парцели или плаћањем накнаде надлежном предузећу);
- на парцелама за изградњу вишепородичних стамбених зграда где је земљиште у државној својини и намењено за изградњу станова којима се решавају стамбене потребе социјално угрожених лица 100%;

- на парцелама за изградњу вишепородичних стамбених зграда 75%;
- на парцелама за изградњу породичних стамбених зграда са пољопривредом 60%;
- на парцелама за изградњу породичних стамбених зграда са пословањем 80%;
- на парцелама за изградњу породичних стамбених зграда 75%, осим у подручју обухваћеном ДУП-ом за део МЗ „Младост” — стамбено насеље „Миса виногради” у Панчеву, где је максималан степен искоришћености 50%,
- на парцелама за изградњу породичних стамбених зграда у зони центра 100%.

Изузетно, за реконструкцију и доградњу објекта када је у питању затечено стање, као и за потребе накнадног прибављања одобрења за изградњу за објекте изграђене, односно реконструисане без грађевинске дозволе, на парцелама намењеним породићном и вишепородичном становашу највећи дозвољени степен искоришћености грађевинске парцеле може бити и 100% уз услов да се обезбеди паркирање возила на јавном паркингу, а што ће бити регулисано општинском Одлуком о критеријумима и мерилима за утврђивање накнаде за уређење грађевинског земљишта.

##### Б) РАДНА ЗОНА

###### Члан 25.

Највећи дозвољени степен изграђености грађевинске парцеле износи 3,5.

Највећи дозвољени степен искоришћености грађевинске парцеле износи 70%.

Изузетно, израдом одговарајућег урбанистичког плана или урбанистичког пројекта могу се изменити ови степени.

##### В) ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

###### Члан 26.

Највећи дозвољени степен изграђености грађевинске парцеле износи 0,60.

Највећи дозвољени степен искоришћености грађевинске парцеле износи 60% — у овај проценат се рачунају сви спортски тени и пратећи садржаји).

##### Г) ЗОНА ЗДРАВСТВЕНОГ ЦЕНТРА

###### Члан 27.

Највећи дозвољени степен изграђености грађевинске парцеле износи 3,50.

Највећи дозвољени степен искоришћености грађевинске парцеле износи 50%.

## Е) ЗОНА ПАРКОВСКИХ ПОВРШИНА

## Члан 28.

Највећи дозвољени степен изграђености грађевинске парцеле износи за објекте макс. 0,40 површине под зеленилом мин. 0,60.

Највећи дозвољени степен искоришћености грађевинске парцеле износи за објекте макс. 40%, површине под зеленилом мин. 60%.

## V НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

## А) ЗОНА СТАНОВАЊА

## Члан 29.

Спратност породичног стамбеног објекта, без обзира на врсту изградње, може бити:

П до П+2+Пк  
П — приземље  
1—2 — спрат  
Пк — поткровље

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

## Члан 30.

Спратност вишепородичног стамбеног објекта може бити:

П до П—3+Пк  
П — приземље  
1—2 — спрат  
Пк — поткровље

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Висина вишепородичног стамбеног објекта не може прећи 22,00 м.

За изградњу вишепородичног стамбеног објекта веће спратности од максимално дозвољене неопходна је претходна израда урбанистичког пројекта.

## Члан 31.

Спратност јавних објеката од општег интереса може бити од П до П+3.

Спратност јавних објеката од општег интереса може се мењати у зависности од врсте технолошког процеса и условљена је претходном израдом урбанистичког пројекта.

Јавни објекти од општег интереса могу имати подрумске или сутеренске просторије

## Члан 32.

Пословни објекти могу бити дефинисани спратношћу и / или висином.

Спратност пословних објеката може бити од П до П+3.

Пословни објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Спратност пословних објеката се може мењати у зависности од врсте технолошког процеса и условљена је претходном израдом урбанистичког пројекта.

## Б) РАДНА ЗОНА

## Члан 33.

Спратност објекта, без обзира на врсту изградње може бити:

П до П+2+Пк  
П — приземље  
1 и 2 — спрат  
Пк — поткровље

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Спратност објеката се може мењати у зависности од врсте технолошког процеса и условљена је претходном израдом одговарајућег урбанистичког плана, односно урбанистичког пројекта.

## В) ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

## Члан 34.

Спратност објекта, без обзира на врсту изградње, може бити до П+1+Пк.

Спратност објеката у зонама спорта и рекреације се може мењати и условљена је претходном израдом урбанистичког пројекта

## Д) ЗОНА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

## Члан 35.

У зони специјалне намене спратност објекта специјалне намене условљена је претходном израдом одговарајућег урбанистичког плана уз одобрење надлежних органа.

## Б) ЗОНА ЗДРАВСТВЕНОГ ЦЕНТРА

## Члан 36.

У зони здравственог центра највећа дозвољена спратност је П+5+Пк.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Спратност објеката у зони здравственог центра се може мењати и условљена је претходном израдом урбанистичког пројекта.

## VI. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКАТА

## А) ЗОНА СТАНОВАЊА

## Члан 37.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката утврђује се према следећој табели:

Врста породичног ст. објекта	Минимална удаљеност (м)
слободностојећи	4,00
полуатријумски	0,00
у непрекинутом низу	0,00
у прекинутом низу	2,50

\* Ако се раздлена линија грађевинске парцеле налази на дилатацији, удаљеност износи половину ширине дилатације

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 2,50 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Удаљеност породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем преко друге парцеле од суседних објеката утврђује се актом о урбанистичким условима, према врсти изградње и применом правила из става 1. овог члана.

## Члан 38.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишепородичних стамбених објеката, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељејима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Врста економског објекта	Минимално растојање између ст. и економског објекта (м)
сточне стаје	15,00
бубриште, пољски клозет	20,00

Бубриште и пољски клозет могу бити удаљени од бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 м.

Међусобна растојања економских и помоћних објеката зависи од организације економског дворишта.

## Члан 39.

Изградња економских објеката дозволиће се у деловима насеља предвиђених Одлуком о држању домаћих животиња („Службени лист општине Панчево“ број 15/2000).

## Члан 40.

Економски—пољопривредни (за сопствене потребе) објекти јесу:

- сточне стаје (живинарници, свињи, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, бубришне јаме — бубришта, пољски клозети и др.
- уз стамбени објекат: летња кухиња, остава, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу, шупе, гараже и др.
- пушнице, сушилице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Помоћни објекти су септичке јаме, бунари, ограде и сл.

Минимално растојање најближег стамбеног и економског објекта утврђује се према следећој табели:

## Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се актом о урбанистичким условима и применом најмањих дозвољених растојања утврђених овом Одлуком.

**Члан 41.**

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 м.

Изузетно од претходног става објекти се могу постављати и на граници парцеле уз услов да пад крова буде према сопственој парцели (калкански зид) и без могућности отварања отвора ка суседу.

Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање између нових објеката утврђује се применом правила из става 1. овог члана.

**Члан 42.**

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених и околних објеката утврђује се према следећој табели:

Врста вишепородичног ст. објекта	Минимална међусобна удаљеност (м)
слободностојећи	4,00*
полуатријумски	4,00*
у непрекинутом низу	0,00
у прекинутом низу	4,00

\* односно половина висине новог објекта, ако је у суседству вишепородични објекат

За изграђене објекте који су удаљени мање од 3,00 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко друге парцеле, утврђује се актом о урбанистичким условима, према врсти изградње и применом правила из ст. 1. и 2. овог члана.

**Е) ЗОНА ПАРКОВСКИХ ПОВРШИНА****Члан 43.**

Најмања удаљеност вегетације од инфраструктурних објеката је 1,50 м, а од стамбених објеката 1/2 висине високе вегетације.

**VII. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ****А) ЗОНА СТАНОВАЊА****Члан 44.**

У зонама становљања може се градити пословни објекат и пословни простори у оквиру стамбеног објекта.

На парцели се може градити један пословни објекат (на парцели постоји главни — стамбени објекат) уколико постоје просторне могућности, у свему према условима који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни објекат се може градити као главни објекат на грађевинској парцели (на

парцели не постоји стамбени објекат), у свему према условима који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор може бити у саставу стамбеног објекта и на парцели поред стамбеног објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни без ограничења површине под условом да се испуни хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови и да на парцели не постоји саграђен посебан пословни објекат.

Уколико на грађевинској парцели постоји саграђен пословни објекат, стамбени простор се може претворити у пословни до 50% укупне бруто габаритне површине стамбеног објекта.

Намена пословног простора / објекта може бити из области трговинских, занатских и услужних делатности који не угрожавају становљање.

За изградњу пословног простора / објекта важе услови као и за изградњу стамбених објеката.

**VIII. НАЧИН ОБЕЗБЕДИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА****А) ЗОНА СТАНОВАЊА****Члан 45.**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јав-

ног пута, и то по правилу — једно паркинг — гаражно место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

Уколико се у зонама становања, на парцелама на којима се гради породични стамбени објекат, паркирање возила не може обезбедити на сопственој парцели, мора да се обезбеди на јавном паркингу. Паркирање возила на јавном паркингу ће бити регулисано општинском Одлуком о критеријумима и перилима за утврђивање накнаде за уређење грађевинског земљишта.

#### Члан 46.

За паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, морају обезбедити на грађевинској парцели изван површине јавног пута по правилу — једно паркинг — гаражно место на један стан, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражама.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта и надземно на грађевинској парцели.

Површина гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунају се при утврђивању коефицијента изграђености грађевинске парцеле.

Уколико се у зонама становања, на парцелама на којима се гради вишепородични стамбени објекат, паркирање возила не може обезбедити на сопственој парцели, мора да се обезбеди на јавном паркингу. Паркирање возила на јавном паркингу ће бити регулисано општинском Одлуком о критеријумима и мерилима за утврђивање накнаде за уређење грађевинског земљишта.

#### Члан 47.

За пословне објекте сопственик мора обезбедити потребан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели према следећем услову:

- једно паркинг место на сваких  $70,00\text{ m}^2$  корисне површине пословног простора,
- уколико се паркирање возила не може обезбедити на сопственој парцели, мора се обезбедити на јавном паркингу. Паркирање возила на јавном паркингу ће бити регулисано општинском Одлуком о критеријумима и мерилима за утврђивање накнаде за уређење грађевинског земљишта.

Ако парцела нема директан приступ на јавну саобраћајницу, приступ парцели се одређује актом о урбанистичким условима.

#### Б) РАДНА ЗОНА

##### Члан 48.

За објекте у оквиру радне зоне сопственик мора обезбедити потребан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели.

Приступ парцели са јавног пута уређује се актом о урбанистичким условима, а на основу одговарајућег урбанистичког плана или урбанистичког пројекта.

#### В) ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

##### Члан 49.

Паркирање возила на парцели на којој се граде спортско рекреативни објекти, решеће се у оквиру сопствене парцеле или на јавним паркинзима.

#### Б) ЗОНА ЗДРАВСТВЕНOG ЦЕНТРА

##### Члан 50.

Паркирање возила, решеће се у оквиру комплекса или на јавним паркинзима.

#### Е) ЗОНА ПАРКОВСКИХ ПОВРШИНА

##### Члан 51.

Приступ парковским површинама оствариће се са јавних површина или са јавних саобраћајница.

Паркирање возила за потребе зона парковских површина може се остварити на јавном паркинг простору.

### IX. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

#### А) ЗОНА СТАНОВАЊА

##### Члан 52.

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

1. стопе темеља и подрумски зидови — 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине — 0,50 м;
2. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара — 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити граници суседне парцеле.

### Члан 53.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2,00 м.

Изузетно, од претходног става се може одступити у циљу очувања традиционалне урбанде матрице када и висина зидане ограде може бити 2,00 м.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине до 2,00 м, која се поставља уз међну линију а на сопственој парцели, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

### Члан 54.

Грађевинске парцеле за грађење јавних објеката од општег интереса ограђују се на исти начин утврђен у члану 53. ове Одлуке.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

### Члан 55.

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационним решењем слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисана канализације, односно јарковима) са одговарајућим падом.

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 ћубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

## X. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### Члан 56.

Услови прикључења објекта на комуналну и осталу инфраструктуру дефинишу се актом о урбанистичким условима.

## XI. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЛЕДИНИХ ЕЛЕМЕНТА ОБЈЕКТА

### A) ЗОНА СТАНОВАЊА

#### Члан 57.

Испади на објекту, не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више 1,20 м, и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

#### Члан 58.

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

1. излози локала — 0,30 м, по целој висини, када најмање ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
2. један степеник у макс. ширини 0,30 м;
3. код традиционалног постављања прозора „кибиц фенстер“ у макс. ширини 0,30 м.

#### Члан 59.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, и сл.) на нивоу првог и осталих макс. дозвољених спратова могу да прећу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1. на делу објекта према јавној саобраћајници или јавној површини — 1,20 м, и то на делу објекта вишем од 3,00 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде целог објекта.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, и сл.) на нивоу првог и осталих макс. дозвољених спратова могу да прећу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1. на делу објекта према предњем дворишту — 1,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде целог објекта.
2. на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м од границе суседне

парцеле) — 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде целог објекта.

3. на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) — 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде целог објекта.

4. на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) — 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражне фасаде целог објекта.

Надстрешнице са стубовима могу прелазити грађевинску линију у свему према ставу 2. тач. 1, 2, 3. и 4. уз услов да не прелази регулациону линију и да се на бочним фасадама не ремети пролаз.

#### Члан 60.

Отворене спољне степенице и терасе могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађује висину од 0,90 м.

Степенице и терасе из става 1. овог члана које савлађују висину преко 0,90 м улазе у габарит објекта.

Степенице и терасе из става 1. овог члана које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати порлаз и друге функције дворишта.

#### Члан 61.

Висина надзитка стамбене поткровне етаже износи највише 2,20 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

#### Члан 62.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се актом о урбанистичким условима.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађују се са конзерваторским условима.

#### Члан 63.

Дозвољава се доградња поткровља над постојећим вишепородичним стамбеним објектима са равним крововима, уз претходну проверу статичке стабилности објекта.

Изузејто, уколико габарит објекта то дозвољава, могућа је изградња дуплекс станови.

Доградња поткровља над постојећим објектима са равним крововима мора се изводити над целим објектом.

Уколико се доградња поткровља врши фазно или на више објекта истог типа, доградња се мора архитектонски ускладити.

### XII. УСЛОВИ ЗА САНАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

#### Члан 64.

На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а који не испуњавају услове за изградњу новог објекта по одредбама ове одлуке, дозволиће се санација и доградња објекта ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор) до 10,00 m<sup>2</sup>.

#### Члан 65.

За реконструкцију и доградњу објекта примењују се општа правила градње предвиђена овом одлуком.

За реконструкцију и доградњу објекта, који не испуњавају услове по одредбама ове одлуке, дозволиће се санација и доградња, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор) до 10,00 m<sup>2</sup>.

За реконструкцију и доградњу објекта у зони заштитног зеленила у насељу Војловица и Топола, дозволиће се реконструкција објекта истог габарита и спратности и доградња постојећег објекта, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор) до 10,00 m<sup>2</sup> бруто габаритне површине. За јавне објекте од општег интереса (у овој зони) дозволиће се реконструкција и доградња.

### XIII. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКЕ, ХИГИЈЕНСКЕ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ УСЛОВИ

#### Члан 66.

Приликом изградње објекта морају се поштовати сви важећи прописи из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедносни и други прописани услови.

#### XIV. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

##### Члан 67.

За објекте који су проглашени за културно добро и налазе се под заштитом, као и за објекте од значаја за одбрану земље морају се примењивати одредбе Закона који регулишу ову област.

#### XV. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

##### Члан 68.

Ова одлука неће се примењивати у деловима Панчева који су обухваћени урбанистичким плановима или њиховим деловима за које Скупштина општине Панчево својом одлуком утврди да нису у супротности са Законом о планирању и изградњи.

Решење из ове одлуке реализовано у простору, преузеће се као стечена обавеза кроз урбанистичке планове које Скупштина општине Панчево донесе у складу са Законом о планирању и изградњи.

##### Члан 69.

На основу ове одлуке издаваће се Акт о урбанистичким условима до доношења одговарајућег урбанистичког плана.

За јавне објекте од општег интереса акт о урбанистичким условима издаваће се само у случају када је земљиште у државној својини и уколико се исто прибави у складу са Законом.

##### Члан 70.

За објекте који су изграђени без грађевинске дозволе примењиваће се одредбе ове одлуке.

##### Члан 71.

Саставни део ове одлуке је графички прилог са границама обухвата привремених правила грађења за Панчево, који ће бити донети од стране Скупштине општине Панчево у року од шест (6) месеца од дана доношења текстуалног дела одлуке.

##### Члан 72.

Ова одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Панчево”.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО  
БРОЈ: I-01-06-105/2003

Панчево, 10. новембар 2003. године

ПРЕДСЕДНИК  
Борислава Крушика, с.р.

#### 146

На основу члана 168. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 47/2003) и члана 33. Статута општине Панчево — пречиšћен текст („Службени лист општине Панчево“ број 2/2001), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 10. новембра 2003. године, донела је

#### ОДЛУКУ

#### О ПРИВРЕМЕНИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА ЗА НАСЕЉА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

##### Члан 1.

Одлуком о привременим правилима грађења (у даљем тексту: Одлука) уређују се привремена правила грађења за насеља на територији општине Панчево, и то: Старчево, Качарево, Омољица, Банатски Брстовац, Иваново, Долово, Банатско Ново Село, Јабука и Глогоч (у даљем тексту: насеља).

Привремена правила грађења примењују се у границама грађевинског реона за насеља претходног става.

##### Члан 2.

Ова одлука примењује се за насеља до доношења урбанистичких планова и за делове насеља за које није потребна даља разрада, односно израда урбанистичких планова (изграђени блокови).

##### Члан 3.

Привременим правилима грађења из ове одлуке одређују се:

- врста и намена објекта који се могу градити;
- услови за образовање грађевинске парцеле;
- положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- највећи дозвољени степен изграђености и искоришћености парцеле;
- највећа дозвољена спратност и висина објекта;
- најмање међусобно удаљење објекта;
- услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели;
- начин и обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање возила;
- услови заштите суседних објекта;
- услови приклучења на комуналну и осталу инфраструктуру;

- архитектонско, односно естетско обликовање појединачних елемената објекта;
- услови за санацију, реконструкцију и додградњу објекта;
- услови заштите животне средине, технички, хигијенски, безбедносни, заштита од пожара и др. и
- посебни услови за изградњу објекта.

## I. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

### Члан 4.

У зонама становаша дозвољено је градити породичне и вишепородичне стамбене, стамбено-пословне, пословне објекте и јавне објекте од општег интереса.

Стамбени објекти могу бити:

- слободностојећи
- у непрекинутом низу
- у прекинутом низу
- полуатрјумски (само за породичне стамбене објекте).

У радним зонама могу се градити објекти производног занатства, објекти мале привреде, објекти чије су делатности комплементарне привреди, а у складу са потребама технолошког процеса и важећим прописима. Приликом градње објекта у радним зонама морају се поштовати услови предвиђени важећим Правилником о утицају објекта, односно радова на животну средину.

За изградњу, реконструкцију и додградњу објекта у радиој зони који подлежу изради претходне, односно детаљне анализе утицаја објекта, односно радова на животну средину, као и промена технолошког процеса у постојећим објектима, условљена је претходном израдом одговарајућег урбанистичког плана.

За изградњу, реконструкцију и додградњу објекта у радиој зони који не подлежу изради претходне, односно детаљне анализе утицаја објекта, односно радова на животну средину, уз услов да се не врши промена технолошког процеса, условљена је претходном израдом урбанистичког пројекта.

У зонама спорта и рекреације могућа је изградња пратећих садржаја (свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије и сл.), угоститељских објекта и објекта у којима ће се обављати делатност сродна спорту (уз обавезу претходне изградње спорчких терена), као и ободна стамбена изградња.

У зонама заштитног зеленила дозвољена је изградња спортско рекреативних садржаја и објекта уз поштовање услова из претходног става и обавезног озелењавања преосталог дела зоне сразмерно величини парцеле која се уређује наведеним садржајима. Изградња објекта могућа је уз поштовање важећих прописа и претходно прибављених услова за прикључење на инфраструктуру и других услова.

За изградњу објекта у зонама из става 6. и 7. овог члана неопходна је претходна израда урбанистичког пројекта (осим за стамбене објекте).

За изградњу јавних објекта од општег интереса важе сви услови за изградњу у зонама становаша, дефинисаних овом одлуком.

## II. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

### Члан 5.

На једној грађевинској парцели намењеној становашу може бити саграђен само један стамбени објекат.

Изградња објекта на грађевинском земљишту може се одобрити ако је извршена парцелација и препарцелација земљишта на грађевинске парцеле.

Грађевинском парцелом ће се сматрати и она парцела која се не граничи са јавном саобраћајницом или јавном површином, али која има обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљењем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинских и стварно правних односа) у ширини од најмање 2,50 м.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта вршиће се на основу урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом за парцелацију и препарцелацију грађевинског земљишта, утврђују се величина, положај и облик грађевинске парцеле, регулациони и нивелациони линија, приступни пут и други елементи који су неопходни за обележавање грађевинске парцеле на терену.

Исправка граница катастарских парцела извршиће се у складу са условима из ове одлуке.

### Члан 6.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м <sup>2</sup> )
слободностојећи	300
у непрекинутом низу	150
у прекинутом низу	200
полуатријумски	150

На постојећој грађевинској парцели која је мања од најмање површине утврђене у ставу 1. овог члана, може се актом о урбанистичким условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта са једним станом, степен искоришћености до 50%.

#### Члан 8.

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта утврђују се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностојећи	10,00
у непрекинутом низу	6,00
у прекинутом низу	10,00
полуатријумски	9,00

На постојећој грађевинској парцели чија ширина је мања од најмање ширине утврђене у ставу 1. овог члана, може се актом о урбанистичким условима утврдити изградња објекта са једним станом, степен икоришћености до 50%.

#### Члан 7.

Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама са изграђена два главна (стамбена) објекта, где ширина и површина

парцеле не задовољавају елементе из члана 6. и 7. ове одлуке, дозволиће се парцелација у циљу решавања имовинско-правних односа (физичка деоба имовине) и за потребе накнадног прибављања одобрења за изградњу.

#### Члан 9.

Најмања ширина парцеле за вишепородичне стамбене објекте утврђује се према следећој табели:

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностојећи	16,00
у непрекинутом низу	9,00
у прекинутом низу	9,00
полуатријумски и атријумски	12,00

#### Члан 10.

Најмања површина парцеле за вишепородичне стамбене објекте утврђује се према следећој табели:

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м <sup>2</sup> )
слободностојећи	600
у непрекинутом низу	600
у прекинутом низу	600

### Члан 11.

Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише четири стамбене јединице.

Вишепородични стамбени објекти су објекти за становање са пет и више стамбених јединица, чији је број условљен површином парцеле и износи мин.  $100\text{ m}^2$  површине парцеле по стамбеној јединици. Ако је површина парцеле по стамбеној јединици мања од прописане за вишепородичне стамбене објекте до 10 стамбених јединица, неопходна је претходна израда урбанистичког пројекта, а преко 10 стамбених јединица неопходна је претходна израда одговарајућег урбанистичког плана.

### III. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

### Члан 12.

Породични стамбени објекти могу се постављати на регулациону линију или на удаљености до  $6,00\text{ m}$  од регулационе линије.

Врста породичног стамбеног објекта
слободностојећи на делу бочног дворишта северне орјентације
слободностојећи на делу бочног дворишта јужне орјентације
у прекинутом низу на бочном делу дворишта

Стамбени отвори на објекту према суседу могу се одобрити уколико је растојање од објекта до границе парцеле према суседу мин.  $3,00\text{ m}$ .

Отвори на објекту према суседу могу се одобрити уколико је растојање од објекта до границе парцеле према суседу мин.  $1,00\text{ m}$  (висина парапета мин.  $1,80\text{ m}$ ).

За реконструкцију и дограмњу изградњи стамбених објеката важе услови из става 2. и 3. овог члана.

Врста вишепородичног стамбеног објекта
слободностојећи
у непрекинутом низу
у прекинутом низу
полуатријумски

Изузетно, удаљеност објекта од регулационе линије може бити и већа уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели.

За породични стамбени објекат који има индиректну везу са јавним путем преко друге парцеле, растојање из става 1. овог члана утврђује се актом о урбанистичким условима.

За породичне стамбене објекте саграђене без грађевинске дозволе грађевинска линија објекта ће се одредити актом о урбанистичким условима. Степен инфраструктурног опремања условљен је ширином постојећег приступног пута.

### Члан 13.

Растојање основног табарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије границе грађевинске парцеле утврђује се према следећој табели:

Минимално растојање објекта од границе парцеле (м)
1,00
3,00
3,00

Растојање стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем преко друге парцеле, до границе грађевинске парцеле утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње и применом правила из става 1. и 2. овог члана.

### Члан 14.

Растојање регулационе линије од грађевинске линије за вишепородичне стамбене објексте утврђују се према следећој табели:

Минимално растојање између регулационе и грађевинске линије (м)
3,00
0,00* — 3,00
0,00* — 3,00
0,00* — 3,00

све врсте с гаражом у подземној  
или приземној етажи

0,00\* — 5,00

За објекте код којих се регулациона и грађевинска линија поклапа, приступ подземној или приземној гаражи, мора се остварити у оквиру сопствене парцеле (приступна рампа у оквиру габарита објекта).

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко друге парцеле растојање из става 1. овог члана утврђује се актом о урбанистичким условима.

#### IV. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕНИ ИЗГРАБЕНОСТИ И ИСКОРИШЋЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

##### Члан 15.

Степен изграђеноности јесте количник грађевинске бруто површине свих етажа објекта и површина парцеле. Највећи дозвољени степен изграђеноности грађевинске парцеле износи:

- на парцелама за изградњу јавних објеката од општег интереса 2,00;
- у зонама становања на парцелама за изградњу вишепородичних стамбених објекта 2,40;
- на парцелама за изградњу породичних стамбених објеката са пољопривредом 1,00;
- на парцелама за изградњу породичних стамбених објеката са пословањем 1,50;
- у радним зонама 1,50;
- у зонама спорта и рекреације 0,60;
- у зонама заштитног зеленила (за објекте спорта и рекреације) неће се условљавати степен изграђеноности парцеле, али ће се кроз издавање акта о урбанистичким условима дефинисати у сваком појединачном случају, уз обавезу поптовања степена искоришћености.

Степен искоришћености јесте количник заузете (изграђене) површине на одређеној парцели. Највећи дозвољени степен искоришћености грађевинске парцеле износи:

- на парцелама за изградњу јавних објеката од општег интереса 70%;
- у зонама становања на парцелама за изградњу вишепородичних стамбених објекта 60%;
- на парцелама за изградњу породичних стамбених зграда са пољопривредом 40%;
- на парцелама за изградњу породичних стамбених зграда са пословањем 60%;
- у радним зонама 70%;

- у зонама спорта и рекреације 60% (у овај проценат се рачунају сви спортски терени и пратећи садржаји);
- у зонама заштитног зеленила (за објекте спорта и рекреације) неће се условљавати степен искоришћености парцеле уз обавезу да се минимално 50% парцеле морт засадити високим растињем.

#### V. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

##### Члан 16.

Спратност породичног стамбеног објекта, без обзира на врсту изградње, може бити:

П до П+2+Пк  
П — приземље  
1, 2 — спрат  
Пк — поткровље

Породични стамбени објекти могу имати подрумске ли сутеренске просторије. Висина коте венца породичног стамбеног објекта не може прећи 12,00 м.

##### Члан 17.

Спратност вишепородичног стамбеног објекта може бити:

П до П+3+Пк  
П — приземље  
1, 2, 3 — спрат  
Пк — поткровље

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

##### Члан 18.

Спратност јавних објеката од општег интереса може бити од П до П+2+Пк.

##### Члан 19.

Спратност пословних објеката може бити П до П+1+Пк.

#### VI. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКАТА

##### Члан 20.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална удаљеност (м)
слободностојећи	4,00
полуатријумски	0,00
у непрекидном низу	0,00
у прекидном низу	2,50

\*Ако се разделна линија грађевинске парцеле налази на дилатацији, удаљеност износи половину ширине дилатације.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 2,50 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Удаљеност породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем преко друге парцеле од суседних објеката утврђује се актом о урбанистичким условима, према врсти изградње и применом правила из става 1. овог члана.

### Члан 21.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишепородичних стамбених објеката, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспратне отворе на просторијама за становање (као и атељејима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекте садржи отворе за дневно осветљење.

Врста економског објекта	Минимално растојање између стамбеног и економског објекта (м)
сточна стаја	15,00
ћубриште, пољски клозет	20,00

Бубриште и пољски клозет морају бити удаљени од бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 м.

Међусобна растојања економских и помоћних објеката зависи од организације економског дворишта.

Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се актом о урбанистичким условима и применом најмањих дозвољених растојања утврђених овом одлуком.

### Члан 23.

Ако се економски делови суседних парцела међусобно граниче, растојање између нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 м,

### Члан 22.

Економски — пољопривредни (за сопствене потребе) објекти су:

- сточне стаје (живинарници, свињици, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ћубришне јаме — ћубришта, пољски клозети и др.
- уз стамбени објекат: летња кухиња, остава, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу, ћупе, гараже и др.
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Помоћни објекти су септичке јаме, бунари, ограде и сл.

Међусобно растојање најближег стамбеног и економског објекта утврђује се према следећој табели:

Врста економског објекта	Минимално растојање између стамбеног и економског објекта (м)
сточна стаја	15,00
ћубриште, пољски клозет	20,00

Изузејто од претходног става, објекти се могу постављати и на граници парцеле уз услов да пад крова буде према сопственој парцели (калкански зид) и без могућности отварања отвора ка суседу.

Ако се економски део једне парцеле међусобно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање између нових објеката утврђује се применом правила из става 1. овог члана.

### Члан 24.

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених и околних објеката утврђују се према следећој табели:

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална међусобна удаљеност (м)
слободностојећи	4,00*
полуатријумски	4,00*
у непрекинутом низу	0,00
у прекинутом низу	4,00

\*односно половине висине новог објекта, ако је у суседству вишепородични објекат.

За изграђене објекте који су удаљени мање од 3,00 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених простираја.

Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко друге парцеле, утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње и применом правила из става 1. и 2. овог члана.

## VII. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

### Члан 25.

У зонама становљања може се градити пословни објекат и пословни простори у оквиру стамбеног објекта.

На парцели се може градити један пословни објекат (на парцели постоји главни-стамбени објекат) уколико постоје просторне могућности, у свему према условима који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни објекат се може градити као главни објекат на грађевинској парцели (на парцели не постоји стамбени објекат), у свему према условима који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор може бити у саставу стамбеног објекта и на парцели поред стамбеног објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни без ограничења површине под условом да се испуне хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови и да на парцели не постоји саграђен посебан пословни објекат.

Уколико на грађевинској парцели постоји саграђен пословни објекат, стамбени простор се може претворити у пословни за 50% укупне бруто габаритне површине стамбеног објекта.

Намена пословног простора / објекта може бити из области трговинских, занатских и услужних делатности које не угрожавају животну средину.

За изградњу пословног простора (објекта) важе услови као и за изградњу стамбених објеката.

## VIII. НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

### Члан 26.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то по правилу — једно паркинг — гаражно место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

### Члан 27.

За паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, морају обезбедити на грађевинској парцели изван површине јавног пута по правилу — једно паркинг — гаражно место на један стан, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражама.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта и надземно на грађевинској парцели.

Површина гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају на грађевинској парцели урачунају се при утврђивању степена изграђености и искоришћености грађевинске парцеле.

### Члан 28.

За пословне објекте, сопственик мора обезбедити потребан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели, и то једно паркинг или гаражно место на 70 м<sup>2</sup> корисног простора.

Приступ парцели са јавног пута уређује се актом о урбанистичким условима.

## IX. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

### Члан 29.

Грађевински елементи испод коте тротоара — подрумске стаже — могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачујући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада), и то:

1. стопе темеља и подрумски зидови — 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара,, а испод те дубине — 0,50 м;

2. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара — 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

### Члан 30.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до 0,90 м (рачујући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2,00 м.

Изузетно, од претходног става се може одступити у циљу очувања традиционалне урбанске матрице када и висина зидане ограде може бити 2,00 м.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине до 2,00 м, која се поставља према на међи, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

### Члан 31.

Грађевинске парцеле за грађење јавних објеката од општег интереса ограђују се на исти начин утврђен у члану 30. ове одлуке.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

### Члан 32.

Одводњавање површијских вода утврђује се нивелационим решењем слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима)са одговарајућим падом.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисанијо до Ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

## X. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### Члан 33.

Услови прикључења објекта на комуналну и осталу инфраструктуру дефинишу се актом о урбанистичким условима.

## XI. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНТА ОБЈЕКТА

### Члан 34.

Испади на објекту, не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више 1,20 м, и то на делу објекта више од 3,00 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

### Члан 35.

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

1. излози локала — 0,30 м, по целој висини, када најмања широта тротоара износи 3,00 м, а спод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;

2. један степеник и макс. ширини 0,30 м;

3. код традиционалног постављања прозора „кибиц фенстер“ у макс. ширини 0,30 м.

### Члан 36.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, и сл.) на нивоу првог и осталих макс. дозвољених спратова могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачујући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1. на делу објекта према јавној саобраћајници или јавној површини — 1,20 м, и то на делу објекта више од 3,00 м, али укупна површина свих грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде целог објекта.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова и сл.) на нивоу првог и југоисточних макс. дозвољених спратова могу прећи грађевинску линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1. на делу објекта према предњем дворишту — 1,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде целог објекта.

2. на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м од границе суседне парцеле) — 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде целог објекта.

3. на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) — 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде целог објекта.

4. на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) — 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде целог објекта.

Надстрешнице са стубовима могу прелазити грађевинску линију у свему према ставу 2. тачка 1, 2, 3. и 4. уз услов да не прелази регулациону линију и да се на бочним фасадама не ремети пролаз.

### Члан 37.

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 највише 1,20 м виша од коте нивелете јавног или приступног пута.

Отворене спољне степенице и тераса могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађује висину до 0,90 м.

Степенице и терасе из става 1. овог члана које савлађују висину преко 0,90 м улазе у габарит објекта.

Степенице и терасе из става 1. овог члана које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

### Члан 38.

Висина надзитка стамбене поткровне етаже износи највише 2,20 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома крвне косине, а одређује се према конкретном случају.

### Члан 39.

Спољни изглед објекта, облик крова, применjeni материјали, боје и други елементи утврђују се актом о урбанистичким условима.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађују се са конзерваторским условима.

### XII. УСЛОВИ ЗА САНАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

#### Члан 40.

На парцелама на којим постоје објекти склони паду, а који не испуњавају услове за изградњу новог објекта, реконструкцију и доградњу по одредбама ове одлуке, дозвоље се санација постојећег објекта истог габарита и спратности.

#### Члан 41.

За реконструкцију и доградњу објекта применjuју се општа правила градње предвиђена овом одлуком.

### XIII. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКЕ, ХИГИЈЕНСКЕ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ УСЛОВИ

#### Члан 42.

Приликом изградње објекта морају се поштовати сви важећи прописи из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедносни и други прописани услови.

### XIV. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

#### Члан 43.

За објекте који су проглашени за културно добро и налазе се под заштитом, као и за објекте од значаја за одбрану земље морају се применjivati одредбе Закона који регулишу ову област.

## XV. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 44.

Ова олука неће се примењивати у насељима која су обухватана урбанистичким плановима или њиховим деловима за које Скупштина општине Панчево својом одлуком утврди да нису у супротности са Законом о планирању и изградњи.

### Члан 45.

На основу ове одлуке издаваће се акт о урбанистичким условима до доношења одговарајућег урбанистичког плана.

За јавне објекте од општег интереса, акт о урбанистичким условима издаваће се само у случају када је земљиштеу државној својини и уколико се исто прибави у складу са Законом.

### Члан 46.

Решења из ове одлуке реализована у простору, преузеће се као стечена обавеза кроз урбанистичке планове, које Скупштина општине Панчево донесе у складу са Законом о планирању и изградњи.

### Члан 47.

За објекте који су изграђени без грађевинске дозволе примењиваће се одредбе ове одлуке.

### Члан 48.

Саставни део ове одлуке је графички прилог са границама обухвата привремених правила грађења, за свако насеље, које ће Скупштина општине Панчево донети у року од шест (6) месеци од дана доношења текстуалног дела Одлуке.

### Члан 49.

Ова одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Панчево“.

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО**

**БРОЈ: I-01-06-105/2003**

**Панчево, 10. новембар 2003. године**

**ПРЕДСЕДНИК**  
**Борислава Крушка, с.р.**

## 147

На основу члана 168. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 47/2003) и члана 33. Статута општине Панчево — пречишћен текст („Службени лист општине Панчево“ број 2/2001), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној 10. новембра 2003. године, донела је

## О ДЛУКУ

### О ПРИВРЕМЕНИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА ВАН НАСЕЉА НА ПОДРУЧЈУ ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

#### Члан 1.

Одлуком о привременим правилима грађења (у даљем тексту: Одлука) уређују се привремена правила грађења ван насеља на подручју општине Панчево (у даљем тексту: подручје ван насеља).

#### Члан 2.

Ова Одлука примењује се за подручје ван насеља до доношења новог Просторног плана општине Панчево.

#### Члан 3.

Привременим правилима грађења из ове Одлуке одређују се:

- врста и намена објеката који се могу градити
- услови за образовање грађевинске парцеле
- положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
- највећи дозвољени степени изграђености и искоришћености парцеле
- највећа дозвољена спратност и висина објеката
- начин и обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање возила
- услови заштите суседних парцела
- услови приклучења на комуналну и осталу инфраструктуру
- архитектонско, односно естетско обликовање појединачних елемената објекта
- услови за санацију, реконструкцију и додградњу објеката,
- услови заштите животне средине, технички, хигијенски, безбедносни, заштита од пожара и др.

## I. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

### Члан 4.

У подручју ван насеља дозвољено је градити: породичне стамбене (стамбено-пословне) објекте, објекте пољопривредног домаћинства, пословне/радне, пољопривредне, јавне објекте од општег интереса и викенд куће.

### Члан 5.

Ова Одлука представља основ за израду урбанистичког пројекта за парцелацију и препарцелацију и издавања акта о урбанистичким условима за изградњу: стамбених, стамбено-пословних, пољопривредних објеката и викенд кућа. За јавне објекте од општег интереса, акт о урбанистичким условима издаваће се само у случају када је земљиште у државној својини и уколико се исто прибави у складу са Законом.

Објекти у вези са коришћењем саобраћајне, водне, електро, телекомуникационе, нафтне и гасне инфраструктуре, и други објекти као што су прве станице, телекомуникационе постројења, пропусти, ћуприје, радиће се изван насеља, на основу ове Одлуке само у случају када је земљиште у државној својини и у границама путног појаса.

Изузетно, ова Одлука представља основ за издавање акта о урбанистичким условима за изградњу објеката који су неопходни за обогађивање инфраструктурних мрежа општине (трафостанице, противградне станице хидрометеоролошке станице, беденарнице, чуварнице, каналска мрежа и други слични објекти).

### Члан 6.

У подручју ван насеља могу се градити објекти производног занатства, објекти мајле привреде, објекти из области терцијалних делатности, објекти чије су делатности комплементарне привреди, а у складу са потребама технолошког процеса и важећим прописима — радни објекти. Приликом градње радних објеката морају се поштовати услови предвиђени важећим Правилником о утицају објеката, односно радова на животну средину, а разрада ће се вршити на основу урбанистичког пројекта и исти предходи издавању акта о урбанистичким условима.

Изградња објеката из става 1. овог члана могућа је само на парцелама које имају директан приступ јавној саобраћајници.

За постојеће радне објекте који су изграђени у складу са Урбанистичким планом

вима/пројектима, урађеним у време важења Закона о планирању и уређењу простора и насеља, може се дозволити доградња, реконструкција, и изградња у складу са потребама производње и важећим прописима, а разрада ће се вршити на основу урбанистичког пројекта и исти предходи издавању акта о урбанистичким условима.

## II. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

### Члан 7.

На једној грађевинској парцели може бити саграђен само један главни објекат.

Изградња објеката на подручју ван насеља може се одобрити ако је извршена парцелација и препарцелација земљишта на грађевинске парцеле и ако је објекат максимално удаљен 200 м од границе путног земљишта категорисаног јавног пута (магистрални и регионални).

Објекти пољопривредног домаћинства (салаши) могу бити изграђени и на већој удаљености од 200 м од границе путног земљишта категорисаног јавног пута (магистрални и регионални).

Грађевинском парцелом ће се сматрати и она парцела која се не граничи са јавном саобраћајницом или јавном површином, али која има обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљењем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинских и стварно правних односа) у ширини од најмање 3,00 м

Парцелација и препарцелација на подручју ван насеља вршиће се на основу урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом за парцелацију и препарцелацију на подручју ван насеља, утврђују се: величина, положај и облик грађевинске парцеле, регулациони и нивелациони линија, приступни пут и други елементи који су неопходни за обележавање грађевинске парцеле на терену.

Исправка граница катастарских парцела извршиће се у складу са условима из ове Одлуке.

### Члан 8.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу на подручју ван насеља је 600 м<sup>2</sup>

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу на подручју ван насеља је 12,00 м.

## Члан 9.

Изузетно, од члана 8. ове Одлуке може се одступити утврђивањем мера које се односе на минималну површину и ширину грађевинске парцеле, израдом урбанистичког пројекта.

## Члан 10.

Породични стамбени објекти су објекти за становише са највише четири стамбене јединице.

### III. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАДЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

## Члан 11.

Породични стамбени објекти се могу градити и на међи према граници путног земљишта категорисаног јавног пута (магистрални и регионални).

За породични стамбени објекат који има индиректну везу са јавним путем преко друге парцеле растојање утврђује се актом о урбанистичким условима.

Удаљеност јавних објеката од општег интереса од регулационе линије дефинисаће се актом о урбанистичким условима.

Удаљеност пословних/радних објеката од регулисане линије дефинисаће се урбанистичким пројектом.

## Члан 12.

Бочно растојање основног габарита породичног стамбеног објекта од границе парцеле је мин. 3,00 м (дозвољавају се отвори стамбених просторија) и 1,00 м (дозвољавају се отвори са мин. висином парапета 1,80 м

### IV. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕНИ ИЗГРАБЕНОСТИ И ИСКОРИШЋЕНОСТИ ГРАДЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

## Члан 13.

Највећи дозвољени степен изграђеноности грађевинске парцеле износе, и то:

- на парцелама за изградњу јавних објеката од општег интереса 1,50
- на парцелама за изградњу породичног стамбеног објекта 0,90
- на парцелама за изградњу пословних/радних објеката 1,50
- на парцелама за изградњу викенд куће 0,30

Највећи дозвољени степен искоришћености грађевинске парцеле износи, и то:

- на парцелама изградњу јавних објеката од општег интереса 70%
- на парцелама за изградњу породичног стамбеног објекта 30%;
- на парцелама за изградњу пословних/радних објеката 70%;
- на парцелама за изградњу викенд кућа 20%.

## Члан 14.

Пољопривредни објекат је објекат намењен за повремени боравак и оставу алата потребног за пољопривредну производњу.

Површински габарит пољопривредних објеката условљен је површином парцеле. Парцела на којој се гради пољопривредни објекат мора да буде најмање 40 пута већа од укупне бруто површине свих објеката који постоје или се планирају на парцели. Пољопривредни објекат може да има макс. две етаже (подрум+приземље или приземље +спрат). Површина друге етаже (подрума или спрата не улази у одређену површину габарита).

Викенд куће, су објекти повременог боравка за одмор, који се граде на пољопривредном земљишту.

### V. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

## Члан 15.

Спратност породичног стамбеног објекта, без обзира на врсту изградње, може бити:

- П до П+1+Пк
- П — приземље
- 1 — спрат
- 2 — Пк—поткровље

Породични стамбени објекат може имати подрумске или сутеренске просторије. Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12,00 м.

## Члан 16.

Спратност јавних објеката од општег интереса може бити од П до П+1+Пк.

## Члан 17.

Спратност пословних/радних објеката може бити од П до П+1+Пк.

## Члан 18.

Пољопривредни објекат може да има макс. две етаже (подрум+приземље или при-

земље+спрат). Површина друге етаже (подрума или спрата не улази у одређену површину габарита).

Викенд кућа може да има макс. три етаже (подрум+приземље+спрат или приземље+спрат+поткровље). Површина друге и треће етаже не улази у дефинисани степен исхоришћености парцеле.

## VI. НАЧИН ОБЕЗБЕДИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

### Члан 19.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то по правилу — једно паркинг — гаражно место на један стан.

### Члан 20.

За пословне/радне објекте сопственик мора обезбедити потребан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели и то једно паркинг место на  $70\text{ m}^2$  корисног простора.

## VII. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА

### Члан 21.

Сви грађевински елементи (стрехе, еркеци, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) морају бити на сопственој парцели.

### Члан 22.

Парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до 0,90 м или транспарентном оградом до висине 2,00 м.

### Члан 23.

Парцеле за грађење јавних објеката од општег интереса ограђују се на исти начин утврђен у члану 22. ове Одлуке.

Парцеле на којима се налазе објекти које представљају непосредну опасност по живот људи, као и парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

## VIII. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### Члан 24.

Услови прикључења објекта на комуналну и осталу инфраструктуру дефинишу се актом, о урбанистичким условима.

## IX. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНТА ОБЈЕКТА

### Члан 25.

Испади на објекту, не могу прелазити грађевинску линију више 1,20 м (уз услов да испад на објекту не прелази границу суседне парцеле) и то на делу објекта више од 2,50 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

### Члан 26.

Отворене спољне степенице и терасе могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађује висину до 0,90 м.

Степенице и терасе из става 1. овог члана које савлађују висину преко 0,90 м улазе у габарит објекта.

Степенице и терасе из става 1. овог члана које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

### Члан 27.

Висина надзитка стамбене поткровне етаже износи највише 2,20 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

### Члан 28.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се актом о урбанистичким условима.

## X. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

### Члан 29.

За реконструкцију и доградњу објекта примењују се општа правила градње предвиђена овом Одлуком.

**XI. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СРЕДИНЕ,  
ТЕХНИЧКЕ, ХИГИЈЕНСКЕ, ЗАШТИТЕ ОД  
ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ  
УСЛОВИ**

**Члан 30.**

Приликом изградње објекта морају се поштовати сви важећи прописи из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедносни и други прописани услови.

**XII. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 31.**

Ова одлука примењиваће се на подручју обухваћеним Просторним планом општине Панчево до његовог усаглашавања у складу са законским прописима, односно до доношења новог Просторног плана у којим случајевима ће се решења из ове Одлуке реализована у простору преузети као стечена обавеза кроз нови Просторни план.

Ова одлука неће се примењивати на просторима за које су донети урбанистички планови — Урбанистички пројекти за које Скупштина општине Панчево својом одлуком утврди да нису у супротности са Законом о планирању и изградњи.

**Члан 32.**

На основу ове Одлуке издаваће се Акт о урбанистичким условима до доношења одговарајућег планског документа.

**Члан 33.**

За објекте који су изграђени без грађевинске дозволе примењиваће се одредбе ове Одлуке.

**Члан 34.**

Саставни део ове Одлуке је графички прилог са границама обухвата привремених правила грађења ван насеља на подручју општине Панчево, који ће бити донети од стране Скупштине општине Панчево у року од шест (6) месеци од дана доношења текстуалног дела Одлуке.

**Члан 35.**

Ова одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Панчево”.

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО**

**БРОЈ: 1-01-06-105/2003**

Панчево, 10. новембар 2003. године

**ПРЕДСЕДНИК  
Борислава Крушка, с. р.**

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

Службени лист општине Панчево је орган општине Панчево који објављује информације о раду општине и њеног организација, али и објављује одлуке и решења која су важна за сваког грађана.

Службени лист општине Панчево је орган који објављује информације о раду општине и њеног организација, али и објављује одлуке и решења која су важна за сваког грађана.

Службени лист општине Панчево је орган који објављује информације о раду општине и њеног организација, али и објављује одлуке и решења која су важна за сваког грађана.

## САДРЖАЈ

Ред. бр.	Стр.
<b>СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО</b>	
144. Одлука о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи	— — — — — 293
145. Одлука о привременим правилима грађења за Панчево	— — — — 301

Ред. бр.	Стр.
146. Одлука о привременим правилима грађења за насеља на територији општине Панчево	— — — — 314
147. Одлука о привременим правилима грађења ван насеља на подручју општине Панчево	— — — — 323

**ИЗДАВАЧ:** Општинска управа Општине Панчево, 26000 Панчево, Трг краља Петра I 2—4  
**Поштански фах 122 — Телефони:** Секретар 344-422/248, — Рачуноводство 344-422/202,  
**Уредник ДАНИЈЕЛА ЕРДЕЉАН** телефон: 341-321, 344-422/230  
**Жиро рачун 840-742351843-94** Приходи општинских органа управе

**СЛОГ И ШТАМПА:** Штампарија „б. октобар“ д.д. — Панчево, др Касапиновића 11