

План саобраћаја и основна  
нивелација терена P=1:5.000  
План инфраструктуре P=1:5.000

109

На основу члана 42. Закона о планирању и уређењу простора („Службени лист САПВ”, бр. 5/84) и члана 308. Статута општине Зрењанин, („Међуопштински службени лист Зрењанин”, бр. 20/82 и 8/86), Скупштина општине Зрењанин, на седницама Већа удруженог рада, Већа месних заједница и Друштвено-политичког већа одржаним 30. јуна 1987. године, донела је

### III. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Елаборат урбанистичког плана оверен је потписом председника Скупштине општине Зрењанин и печатом Скупштине општине Зрењанин.

#### Члан 4.

Урбанистички план представља основу за развој и организацију простора, за изградњу, реконструкцију и коришћење простора и даје урбанистичко-техничке услове и смернице за коришћење земљишта, израду детаљних урбанистичких планова и урбанистичких пројеката.

#### Члан 5.

На простору обухваћеном урбанистичким планом изградња објеката, вршење грађевинских и других радова на површини или испод површине земље, односно воде као и промена намена земљишта и објеката може се вршити уколико је то у складу са урбанистичко-техничким условима утврђеним урбанистичким планом.

#### Члан 6.

Надзор над спровођењем урбанистичког плана вршиће Комитет за урбанизам, стамбене и комуналне делатности општине Зрењанин.

#### Члан 7.

О реализацији урбанистичког плана стараће се СИЗ-а комуналних делатности, грађевинског земљишта и локалних путева општине Зрењанин и Завод за урбанизам, просторно планирање и изградњу Зрењанин.

#### Члан 8.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Међуопштинском службеном листу Зрењанин”.

СР СРБИЈА — САП ВОЈВОДИНА  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЗРЕЊАНИН  
Број: XII-02-06/111/15/87  
ЗРЕЊАНИН, 30. јуна 1987. године

ПОТПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ ЗРЕЊАНИН  
Милан Миклушевић, с.р.

ПРЕДСЕДНИК  
ВЕЋА УДРУЖЕНОГ РАДА,  
Милан Карановић, с.р.

ПРЕДСЕДАВАЈУЋИ  
ВЕЋА МЕСНИХ ЗАЈЕДНИЦА,  
Борбе Мавренски, с.р.

ПРЕДСЕДНИК  
ДРУШТВЕНО-ПОЛИТИЧКОГ ВЕЋА,  
Иван Унгур, с.р.

## О Д Л У К У

### О СПРОВОЂЕЊУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

#### МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ЧЕНТА

#### ДО 2010. ГОДИНЕ

### I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 1.

Овом Одлуком уређује се спровођење урбанистичког плана Месне заједнице Чента до 2010. године (у даљем тексту: урбанистички план).

Разрада Урбанистичког плана врши се детаљним урбанистичким плановима и урбанистичким пројектима у складу са овом Одлуком Друштвеним плановима развоја односно Програма уређења простора.

Средњорочни програм уређења простора Месне заједнице Чента представља етапу спровођења урбанистичког плана и са друштвеним планом чини усклађену целину.

#### Члан 2.

Оквирне границе површина намењених за становање, рад, рекреацију, централне функције, саобраћајну мрежу и за друге намене утврђене Урбанистичким планом ближе се утврђују детаљним урбанистичким плановима и урбанистичким пројектима.

### II. РЕЖИМ И ОДНОСИ У КОРИШЋЕЊУ ПРОСТОРА

#### Члан 3.

На простору обухваћеном Урбанистичким планом изградње објеката вршење грађевинских и других радова на површини или испод површине земље, односно воде као и промене постојеће намене земљишта и објеката могу се одобрити ако су изградња, радови и намене у складу са наменом простора и урбанистичким условима утврђеним урбанистичким планом, односно детаљним урбанистичким планом или урбанистичким пројектом.

#### Члан 4.

Приликом привођења намени површина за примарну или секундарну делатност обавезна је израда детаљних планова или урбанистичких



пројеката чиме ће се дефинисати програмске оријентације и тачан просторни размештај.

Приликом изградње објеката терцијарних и кварталних делатности обавезно је поштовање норматива при пројектовању и одредби овог плана о широкој локацији појединих. Непосредне локације објекта биће дефинисане Детаљним урбанистичким планом центра насеља.

До доношења детаљних урбанистичких планова или урбанистичких пројеката у оквиру постојеће зоне индивидуалног становања одобраће се изградња стамбених зграда у случајевима где се не нарушавају услови урбанистичког пројектовања.

#### Члан 5

Изградња објеката у радним зонама врши се искључиво на основу детаљних урбанистичких планова или Урбанистичких пројеката.

### III. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ ЗЕМЉИШТА

#### Члан 6

Препарцелацију у смислу ове Одлуке је деоба или спајање постојеће земљишне парцеле у циљу формирања нових грађевинских парцела према условима Урбанистичког плана.

Парцелација земљишта у смислу ове Одлуке је деоба, или спајање, или деоба и спајање грађевинских парцела формираних на основу плана парцелације или препарцелације.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити у циљу привођења земљишта планираној намени и условима утврђеним Урбанистичким планом.

#### Члан 7.

Парцелација и препарцелација комплекса грађевинског земљишта врши се на основу плана парцелације који је саставни део детаљног урбанистичког плана или урбанистичког пројекта.

#### Члан 8.

Изградња објеката може се одобрити на земљишту које има карактеристике грађевинске парцеле.

Грађевинском парцелом у смислу ове Одлуке сматра се парцела која има приступ на јавни пут, у чији састав улазе једна или више катастарских односно земљишно-књижних парцела, а која има површину и облик на којој је омогућена изградња и редовна употреба објеката и парцела.

#### Члан 9.

Захтев за издавање услова за парцелацију и препарцелацију земљишта може поднети сопственик односно корисник грађевинског земљишта.

#### Члан 10.

Парцеле за индивидуалну слободно стојећи објекат, чији је власник односно корисник непољопривредно домаћинство, мора испуњавати следеће услове:

- ширина парцеле односно уличног фронта износи 13 м.
- дужина односно дубина парцеле износи 30 м.
- величина парцеле минимално 390 м<sup>2</sup>.

У изузетним случајевима када постојеће парцеле не дозвољавају већу ширину урбанистичко-технички услови за изградњу стамбеног објекта могу се дати на парцели чија је ширина уличног фронта минимум 10 м. а површина парцеле 300 м<sup>2</sup>.

#### Члан 11.

Парцела за индивидуалну слободно стојећи објекат, за пољопривредна двемаћинства, мора испуњавати следеће услове:

- ширина парцеле односно уличног фронта износи 18 м.
- дужина односно дубина парцеле износи 60 м.
- величина парцеле минимум 1080 м<sup>2</sup>.

#### Члан 12.

Парцела односно парцеле за изградњу двојне стамбене зграде мора испуњавати следеће услове:

- ширина парцеле 18 м.
- дужина парцеле 30 м.
- величина парцеле мин. 540 м<sup>2</sup>.

#### Члан 13.

Парцела за објекте у низу мора испуњавати следеће услове:

- ширина парцеле минимум 6 м.
- дужина парцеле минимум 30 м.
- величина парцеле минимум 180 м<sup>2</sup>.

### IV. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ И НОРМАТИВИ ЗА ИЗГРАДЊУ

#### Члан 14.

Изградња стамбених зграда за колективно становање предвиђа се у зони центра насеља ако се Детаљним урбанистичким планом утврди оправданост овакве изградње. Максимална спратност оваквих објеката била би П+2.

#### Члан 15.

Урбанистичко-технички услови за изградњу друштвених и јавних објеката (сви су лоци-



рани у зони центра) издају се на основу услова утврђених Урбанистичким планом и Детаљним урбанистичким планом центра насеља.

#### Члан 16.

Пословни објекти за обављање занатске делатности могу се лоцирати на целој територији насеља у склопу стамбеног објекта у смислу и проширеног становања ово се односи на објекте за свакодневно снабдевање становништва.

Пословне просторије за оне занатске делатности које гасовима, отпадним водама, буком, вибрацијом или другим штетним дејствима угрожавају услове могу се градити само у саставу помоћног објекта у зависности од функције, а да изграђеност парцеле не пређе максимално дозвољени проценат.

#### Члан 17.

Урбанистичко-технички услови за изградњу пословних просторија из претходног члана ове Одлуке израђују се по прибављеном мишљењу Месне заједнице о оправданости изградње тих објеката са становишта потреба радних људи и грађана и мишљења општинског органа управе надлежног за послове санитарне инспекције.

#### Члан 18.

Изградња индивидуалних стамбених објеката на парцели може се вршити на основу Урбанистичког плана или Детаљног урбанистичког плана под следећим условима:

— објекат од границе суседа мора бити удаљен 0,60 м. са једне стране и 2,40 м. са друге стране а код двојних објеката 2,40 м. са обе стране,

— објекат пољопривредног домаћинства мора бити удаљен од суседа 0,60 м. и 4,50 м.,

— удаљеност од регулационе линије се утврђује детаљним урбанистичким планом, а у постојећем стану се могу постављати на регулациону линију ако улица има ширину да обезбеди зелени појас између коловоза и тротоара минимум 5 м. У противном, објекти се морају увлачити од регулационе линије 3—5 м.

#### Члан 19.

Спратност објеката може бити П, П+Пк, П+1, П+1+Пк, Су+П, Су+П+1, Су+П+Пк.

Сутеренска етажа се може градити где за то постоје одговарајући услови (ниска подземна вода и сл.). Под сутереном се подразумева етажа максималне висине 2,20 м. чија је кота пода 50 цм. испод коте тротоара, сем ако Детаљним урбанистичким планом нису утврђене друге коте пода.

#### Члан 20.

Изграђеност парцеле може бити максимално 300% рачунајући укупно стамбене, привредне и помоћне објекте.

#### Члан 21.

На постојећим изграђеним парцелама, и у случају изградње новог стамбеног објекта, могуће је градити помоћне објекте (гараже, шупе, септичке јаме, летње кухиње, оставе), привредне објекте (стаје, живинарнице, складиште и др.) и пословне објекте, а према условима из члана 16. и 18. ове Одлуке, од чврстог грађевинског материјала.

У случају изградње новог стамбеног објекта помоћни објекти могу се градити у саставу стамбеног објекта или као његов анекс.

Септичке јаме морају бити озидане од водонепропусног материјала, удаљене од суседног стамбеног објекта оптимално 10 м. а од осталих суседних објеката минимум 3 м.

Уколико на парцели не постоји могућност лоцирања септичке јаме под условима из става 3. овог члана, изградња септичке јаме може се одобрити и на мањој удаљености од објекта, а најмање на 3,0 м. од стамбених објеката.

Изграђеност парцеле може бити максимално 300% рачунајући укупно стамбене, привредне и помоћне објекте.

На подручју насеља у коме егзистира становање пољопривредних домаћинстава на парцелама површине минимум од 1080 м<sup>2</sup>. изградња привредних објеката ће се вршити под условом да на парцели буде посебно изграђен стамбени и економски део.

У економском делу парцеле лоцирају се објекти везани за пољопривредну производњу.

Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката у економском делу парцеле морају испуњавати следеће услове:

— стање, нужник, бубриште и слични објекти (објекти загађивачи) морају бити удаљени од бунара најмање 20 м. ако је бунар изграђен по санитарно-хигијенским прописима и ако су објекти загађивачи изграђени по санитарно-хигијенским прописима минималну удаљеност објеката загађивача од бунара одређује орган управе надлежан за послове санитарне инспекције,

— бубриште и нужник морају бити удаљени од стамбеног објекта најмање 20 м.

— објектј за држање стоке и нужници морају имати септичку јаму изидану непропусним материјалом са поклопцем који има обезбеђено одвођење преливне воде од осочаре или једног биолошког пречишћивача,

— бубриште мора имати поред септичке јаме и осочару, упијајући бунар за стоку и мора бити ограђено оградом висине најмање 50 цм,

— сви објекти морају бити изграђени од чврстог грађевинског материјала,

— изграђеност парцеле може бити максимално 300% рачунајући укупно стамбене, привредне и помоћне објекте.



#### V. УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ МЕРА ЗАШТИТЕ ЧОВЕКОВЕ СРЕДИНЕ И МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ИНТЕРЕСА ЗА НАРОДНУ ОДБРАНУ

##### Члан 22.

У циљу заштите основних услова живота становништва и функционисања насеља просторно планске мере заштите човекове средине приликом израде детаљног урбанистичког плана и урбанистичког пројекта као и урбанистичко-техничких услова морају бити разрађене тако да обезбеде заштиту земљишта воде и ваздуха од загађивања, прикупљања и отклањање отпадака, заштиту од буке и заштиту урбаног стандарда.

Диспозиција објеката и урбанистички услови њихове изградње морају обезбедити заштиту становништва и материјалних добара од елементарних непогода и ратних разарања.

##### Члан 23.

У зонама које су под урбанистичком заштитом не могу се вршити радови којима се мења облик, природа или спољашност, а тиме и аутентичност, изворност и споменичка вредност целине, изузев радова неопходних за текуће одржавање, уколико то није посебно утврђено детаљним урбанистичким планом или урбанистичким пројектом.

#### VI. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ПРИВРЕМЕНИХ ОБЈЕКТА

##### Члан 24.

На подручју насеља на коме је урбанистичким планом предвиђена друга намена земљишта од постојеће, а привођење тој намени се не планира у текућем средњорочном периоду, могу се одобрити привремене локације са одговарајућим урбанистичко-техничким условима за подизање и постављање привремених стамбених, помоћних, производних објеката и инсталација од момента привођења земљишта планом предвиђеној намени.

Решењем о привременој локацији мора се одобрити:

— рок важења решења,

— обавеза инвеститора да ће објекат, односно инсталацију по истеку одређеног рока уклонити и земљиште довести у првобитно стање.

#### VII. МЕРЕ КОЈИМА СЕ ОБЕЗБЕЂУЈЕ ДИСЦИПЛИНА У СПРОВОЂЕЊУ ПЛАНА ИЗГРАДЊИ И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

##### Члан 25.

Дисциплина у спровођењу урбанистичког плана остварује се привођењем простора наме-

нама под условима утврђеним планом кроз остваривање права и обавеза који проистичу из члана а, а односи се на могућност коришћења простора за изградњу објеката и извођење радова од стране корисника простора односно друштвено-правних грађанско-правних и физичких лица.

##### Члан 26.

Корисници простора који се приводи намени одређеној урбанистичким планом и простора за које се доносе детаљни урбанистички планови дужни су да се дисциплиновано понашају у спровођењу планова у погледу поштовања решења и услова предвиђених плановима.

#### VIII. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА УСАГЛАШАВАЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА У ПРОСТОРУ СА ПЛАНОМ

##### Члан 27.

Сопственици бесправно изграђених објеката који су изграђени или је започета њихова изградња до ступања на снагу ове Одлуке, на земљишту чија је намена за индивидуалну стамбену изградњу дужни су у року од годину дана од дана ступања на снагу ове Одлуке прибавити решење којим се одобрава извршена изградња.

#### IX. НАДЗОР

##### Члан 28.

Надзор над спровођењем ове Одлуке врши орган управе надлежан за послове урбанистичке инспекције.

У вршењу инспекцијског надзора урбанистички инспектор има право и дужност да нареди да се утврђене неправилности у примени ове одлуке отклоне у одређеном року о чему издаје писмена решења.

##### Члан 29.

Ова Одлука ступа на снагу 8. дана од дана објављивања у „Међуопштинском службеном листу Зрењанин“.

СР СРБИЈА — САП ВОЈВОДИНА  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЗРЕЊАНИН  
Број: XIII-02-06/111/16/87.  
ЗРЕЊАНИН, 30. јуна 1987. године

ПОТПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ ЗРЕЊАНИН,  
Милан Миклошев, с.р.

ПРЕДСЕДНИК  
ВЕЋА УДРУЖЕНОГ РАДА,  
Милан Карановић, с.р.

ПРЕДСЕДАВАЈУЋИ  
ВЕЋА МЕСНИХ ЗАЈЕДНИЦА,  
Борђе Мавренски, с.р.

ПРЕДСЕДНИК  
ДРУШТВЕНО-ПОЛИТИЧКОГ ВЕЋА  
Павел Унгур, с.р.