

C.2. PRAVILA ZA POSTAVLJANJE I IZGRADNJU, OBNOVU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA PO ZONAMA

Za zone se definišu opšti uslovi izgradnje objekata. Posebni uslovi će se definisati Urbanističkim projektima u skladu sa svakim pojedinačnim zahtevom potencijalnog investitora i planiranom izgradnjom. Sastavni deo Urbanističkih projekata treba da budu, obavezno uslovi za izgradnju objekata i uslovi za priključanje na mreže i objekte infrastrukture.

ZONA SEVER

2.1. PRAVILA GRAĐENJA: Blokovi - podzone S-1 do S-17

pravila parcelacije	u okviru svakog pojedinačnog bloka koji su definisani javnim saobraćajnicama, dozvoljeno je formiranje parcela u skladu sa potrebama potencijalnih investitora. Sve parcele moraju biti pravilnog geometrijskog oblika sa pristupom na javnu površinu. Nije dozvoljeno formiranje parcela manje površine od 50 ari. Maksimalna površina nije ograničena.
pristupi parcelama	Sve građevinske parcele moraju imati direktan pristup na javnu površinu minimalne širine 4,5 m. Pristupna površina se ne može koristiti za parkiranje vozila.
uslovi za izgradnju objekata	Podzemne etaže se ne preporučuju zbog visokog nivoa podzemnih voda ali u slučaju da investitor primeni posebne tehničke mere, iste mogu da zauzimaju veću površinu na parceli od nadzemnih delova objekta, pri čemu građevinska linija podzemnih etaža ostaje u granicama parcele. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 40% a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 1,2. Prilikom izrade Urbanističkih projekata definišaće se potrebne udaljenosti objekata od međa i drugih objekata u zavisnosti od postojećeg i planiranog stanja, posebnih protiv požarnih uslova i dr. U okviru opšte definisane namene dozvoljena je i izgradnja objekata kompatibilne namene (magacini, nadstrešnice, potrebna postrojenja i oprema, infrastrukturni objekti i sl.). Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni od najviše 40°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60m. Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susedne/ih parcela. Napomena: i po posebnim uslovima definisanim poglavljem 7. Pravila uređenja «Inženjersko geološki uslovi».
spratnost objekata	Maksimalna svetla visina novih, standardnih proizvodnih objekata i magacina je 12.0 m. U okviru te visine dozvoljena je podela na više etaža. Za specifične slučajeve (silose i sl.), definišaće se posebni uslove za visinu objekata u skladu sa potrebom obezbeđenja sigurnosnih uslova i sl. Maksimalna spratnost administrativnih objekata je P+2+Pk.

parkiranje	Parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele ili javne površine ispred parcele (ukoliko to dozvoljava stanje na terenu), i to jedno parking/garažno mesto na svakih 100m ² poslovnog prostora, odnosno prema standardu za specifične namene. Parkiranje teretnih vozila i opreme mora se obezbediti na sopstvenoj parceli, sem za parcele pored Severne transferzale gde je moguće parking prostor formirati u zoni ispod dalekovoda (a ispred parcela).
uređenje slobodnih površina	obavezno je formiranje zelenih površina na minimalno 20% površine svake parcele. Izbor zelenila i parterno uređenje može biti po izboru investitora. Sve manipulativne i kolske površine moraju imati izvedenu kanalizacionu mrežu sa ugrađenim separatorima masti i ulja.
intervencije na postojećim objektima	Dozvoljava se nadziđivanje postojećih objekata ukoliko to ne dovodi do premašivanja postavljenih urbanističkih parametara. Uz nadziđivanje objekta obaveza investitora je da izvrši rekonstrukciju fasada objekta nad kojim se vrši nadogradnja. Novi objekti se mogu postavljati isključivo na preovlađujuću građevinsku liniju, sem u slučaju posebnih manipulativnih potreba.
ograđivanje parcela	Sve parcele se mogu ograditi ogradom do maksimalne visine od 220 cm. Ograde prema javnim površinama su obavezno prozirne.
objekti čija je izgradnja zabranjena	Stambeni objekti, sem eventualnih apartmanskih jedinica za privremeni boravak čuvara, dežurnih službi i sl.; skladišta materijala opasnih i štetnih za izvorišta, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; deponija za odlaganje otpadnih materija iz domaćinstva, industrijskih, poljoprivrednih i drugih delatnosti, kao i mulja iz uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; upuštanje otpadnih voda (zagađenih atmosferskih, fekalnih, industrijskih i dr.) u tlo; farmi za uzgoj stoke, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; grobalja.

2.2. PRAVILA GRAĐENJA: Blokovi - podzone S-18 do S-22 i S-24

pravila parcelacije	U okviru svakog pojedinačnog bloka koji su definisani javnim saobraćajnicama, dozvoljeno je formiranje parcela u skladu sa potrebama potencijalnih investitora. Sve parcele moraju biti pravilnog geometrijskog oblika sa pristupom na javnu površinu. Mije dozvoljeno formiranje parcela manje površine od 10 ari. Maksimalna površina nije ograničena.
pristupi parcelama	Sve građevinske parcele moraju imati direktan pristup na javnu površinu minimalne širine 4,5 m. Pristupna površina se ne može koristiti za parkiranje vozila.
uslovi za izgradnju objekata	Podzemne etaže se ne preporučuju zbog visokog nivoa podzemnih voda ali u slučaju da investitor primeni posebne tehničke mere, iste mogu da zauzimaju veću površinu na parceli od nadzemnih delova objekta, pri čemu građevinska linija podzemnih etaža ostaje u granicama parcele. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 40% a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 1,2. Prilikom izrade

	<p>Urbanističkih projekata definisaće se potrebne udaljenosti objekata od međa i drugih objekata u zavisnosti od. postojećeg i planiranog stanja, posebnih protiv požarnih uslova i dr. U okviru opšte definisane namene dozvoljena je i izgradnja objekata kompatibilne namene (magacini, nadstrešnice, potrebna postrojenja i oprema, infrastrukturni objekti i sl.). Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni od najviše 40°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60m. Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susedne/ih parcela. Napomena: i po posebnim uslovima definisanim poglavljem 7. Pravila uređenja «Inženjersko geološki uslovi».</p>
spratnost objekata	<p>Maksimalna svetla visina novih, standardnih proizvodnih objekata i magacina je 12.0 m. U okviru te visine dozvoljena je podela na više etaža. Za specifične slučajeve (silose i sl.), definisaće se posebni uslove za visinu objekata u skladu sa potrebom obezbeđenja sigurnosnih uslova i sl. Maksimalna spratnost administrativnih objekata je P+2+Pk.</p>
parkiranje	<p>Parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele ili javne površine ispred parcele (ukoliko to dozvoljava stanje na terenu), i to jedno parking/garažno mesto na svakih 100m² poslovnog prostora, odnosno prema standardu za specifične namene. Parkiranje teretnih vozila i opreme mora se obezbediti na sopstvenoj parceli, sem za parcele pored Severne transferzale gde je moguće parking prostor formirati u zoni ispod dalekovoda (a ispred parcela).</p>
uređenje slobodnih površina	<p>Obavezno je formiranje zelenih površina na minimalno 20% površine svake parcele. Izbor zelenila i parterno uređenje može biti po izboru investitora. Sve manipulativne i kolske površine moraju imati izvedenu kanalizacionu mrežu sa ugrađenim separatorima masti i ulja.</p>
intervencije na postojećim objektima	<p>Dozvoljava se nadziđivanje postojećih objekata ukoliko to ne dovodi do premašivanja postavljenih urbanističkih parametara. Uz nadziđivanje objekta obaveza investitora je da izvrši rekonstrukciju fasada objekta nad kojim se vrši nadogradnja. Novi objekti se mogu postavljati isključivo na preovlađujuću građevinsku liniju, sem u slučaju posebnih manipulativnih potreba.</p>
ograđivanje parcela	<p>Sve parcele se mogu ograditi ogradom do maksimalne visine od 220 cm. Ograde prema javnim površinama su obavezno prozirne.</p>
objekti čija je izgradnja zabranjena	<p>Stambeni objekti, sem eventualnih apartmanskih jedinica za privremeni boravak čuvara, dežurnih službi i sl.; skladišta materijala opasnih i štetnih za izvorišta, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; deponija za odlaganje otpadnih materija iz domaćinstva, industrijskih, poljoprivrednih i drugih delatnosti, kao i mulja iz uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; upuštanje otpadnih voda (zagađenih atmosferskih, fekalnih, industrijskih i dr.) u tlo; farmi za uzgoj stoke, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; grobalja.</p>

2.3. PRAVILA GRAĐENJA: Blokovi - podzone T-1, ŽG-1, ŽG-2 i S 25

pravila parcelacije	<p>T-1, ŽG-1 i ŽG-2: parcele veličine od 3-6,0 ari sa pristupom na javnu površinu</p> <p>S 25: maksimalna dubina parcela je 30,0 m. Urbanističkim projektima za parcelaciju se mogu definisati različite širine frontova parcela, u zavisnosti od potreba investitora. minimalna širina fronta parcela (i širina objekata) je 12,0 m.</p>
pristupi parcelama	<p>Sve građevinske parcele moraju imati direktan pristup na javnu površinu minimalne širine 2,5m za stambene parcele. Parcele u bloku S 25, u slučaju da se grade objekti u nizu moraju imati minimalni pristup preko pasaža širine 3,0 m. Pristupna površina se ne može koristiti za parkiranje vozila.</p>
uslovi za izgradnju objekata	<p>T-1, ŽG-1 i ŽG-2: Novi objekti se mogu postavljati isključivo na preovlađujuću građevinsku liniju. Podzemne etaže objekata mogu da zauzimaju veću površinu na parceli od nadzemnih delova objekta, pri čemu građevinska linija podzemnih etaža ostaje u granicama parcele. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 40% a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 1,2. Objekat treba da bude najmanje 4,0 m udaljen od objekata na susednim parcelama (1,0 i 3,0 m od susednih međa). Ukoliko je objekat udaljen manje od 1,0m od bočne granice građevinske parcele, uključujući i izgradnju na međnoj liniji sa susednom/im parcelama, potrebno je pribaviti saglasnost vlasnika / korisnika susedne/ih parcela za gradnju. Ukoliko je objekat udaljen manje od 2,5m od bočne granice parcele, dozvoljeno je postavljanje otvora sa visokim parapetom. Na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi isključivo pomoćni objekti (garaže, kotlarnice, letnje kuhinje i sl.), ukoliko se time ne premašuju postavljeni urbanistički parametri. Nije dozvoljena izgradnja drugog stambenog objekta na novoplaniranim parcelama. U unutrašnjosti parcele se mogu postavljati i montažno demontažni poslovni objekti površine do 15 m² pod uslovom da ne ometa komunikaciju unutar parcele. Ovi objekti se mogu postavljati i na građevinsku liniju ulice, pod uslovom da se ne ometa kolski pristup u unutrašnjost parcele. Maksimalan broj stambenih jedinica na parceli je dve. Maksimalan broj jedinica poslovnog prostora na parceli je jedna. Predbašte ozeleniti dekorativnim biljnim vrstama. Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni od najviše 40°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60m. Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susedne/ih parcela. Pomoćni objekti se obavezno postavljaju u unutrašnjost parcele i njihova građevinska linija ne sme biti postavljena ispred građevinske linije glavnog objekta. Uslov za pomoćne objekte je da bude najviše 1,0m udaljen od bočne granice parcele. Najveća dozvoljena spratnost za pomoćne i ekonomske objekte je P (prizemlje). Maksimalna površina pomoćnih objekata je 50 m² (bruto).</p> <p>S 25: Predviđene su namene stanovanja u objektima u nizu. Odobrava se razvoj delatnosti u prizemnim etažama objekata ili kao jednofunkcionalni objekti, i to pod uslovom da se na građevinskoj parceli mora obezbediti prostor za prilaz i parkiranje</p>

	<p>vozila. Delatnosti koje se obavljaju na parcelama ne smeju ni u kom slučaju vršiti štetne uticaje na okolinu u smislu emisije buke, aero i drugih vrsta zagađenja. U ovim zonama nije dozvoljena izgradnja ugostiteljskih objekata i radioničkog prostora u kome se proizvode buka i drugi oblici zagađenja. Preporučuju se: trgovina prehrambenim proizvodima, usluge koje podrazumevaju kancelarijsko poslovanje, lekarske ordinacije, apoteke i sl. Novi objekti se mogu postavljati isključivo na građevinsku liniju. Podzemne etaže objekata mogu da zauzimaju veću površinu na parceli od nadzemnih delova objekta, pri čemu građevinska linija podzemnih etaža ostaje u granicama parcele. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 50% a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 2,2. Na parcelama nije dozvoljena izgradnja drugih objekata. Pomoćni prostor i garaže je obavezno smestiti u okviru objekta. Broj stanova je ograničen na 9 po objektu, pod uslovom da je zadovoljena minimalna površina i da su ispunjeni drugi uslovi (obezbeđen parking prostor za svaki stan i sl. Maksimalan broj jedinica poslovnog prostora je 2 po objektu, bez obzira na gabarit. Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni (obavezno) od 33°, prema javnoj površini i sopstvenoj parceli. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60m i to na minimalno 50% obima završne etaže. Napomena: i po posebnim uslovima definisanim poglavljem 7. Pravila uređenja «Inženjersko geološki uslovi».</p>
spratnost objekata	<p><u>T-1, ŽG-1 i ŽG-2</u>: Maksimalna spratnost objekata je (Po) P + 1 + Pk (podrum + prizemlje + jedan sprat + podkrovlje). <u>S 25</u>: Maksimalna spratnost objekata je (Po) P + 2 + Pk (podrum + prizemlje + dva sprata + podkrovlje) uz mogućnost akcentiranja ugaonih objekata do P+3+Pk.</p>
parkiranje	<p>Parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele, i to jedno parking/garažno mesto po jednoj stambenoj jedinici, odnosno jedno parking mesto na svakih 70m² poslovnog prostora.</p>
uređenje slobodnih površina	<p><u>T-1, ŽG-1 i ŽG-2</u>: Po izboru investitora. Na parcelama je neophodno obezbediti 20% zelenih površina. <u>S 25</u>: minimalno 1,0 ha javne zelene površine</p>
intervencije na postojećim objektima	<p><u>T-1, ŽG-1 i ŽG-2</u>: Dozvoljava se nadzidiivanje postojećih objekata ukoliko to ne dovodi do premašivanja postavljenih urbanističkih parametara. Ukoliko postoji više vlasnika nad jednim objektom nadzidiivanje se mora vršiti nad celim objektom istovremeno i uz saglasnost svih vlasnika. Uz nadzidiivanje objekta obaveza investitora je da izvrši rekonstrukciju fasada objekta nad kojim se vrši nadogradnja.</p>
ograđivanje parcela	<p><u>T-1, ŽG-1 i ŽG-2</u>: Individualne parcele ograditi prozirnim ogradama ili živicama, maksimalne visine 160 cm. Sve ograde prema susedima mogu biti neprozirne pod uslovom da ne prelaze visine definisane Pravilnikom. Ukoliko susedi žele da podignu neprozirnu ogradu između sebe do 220 cm mora postojati njihova međusobna saglasnost.</p>
objekti čija je izgradnja zabranjena	<p>industrijskih i dr. proizvodnih objekata; skladišta materijala opasnih i štetnih za izvorišta, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; deponija za odlaganje otpadnih materija iz domaćinstva, industrijskih, poljoprivrednih i drugih</p>

	delatnosti, kao i mulja iz uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; upuštanje otpadnih voda (zagađenih atmosferskih, fekalnih, industrijskih i dr.) u tlo; farmi za uzgoj stoke, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; grobalja.
--	---

2.4. PRAVILA GRADENJA: Blok - podzona R-1

pravila parcelacije	Postojeći kompleks se može parcelisati na više manjih parcela, pod uslovom da novoformirani delovi čine logične funkcionalne celine i da sve imaju direktan pristup na javni put. Moguće je i formiranje većeg kompleksa namenjenog funkciji sporta i rekreacije, ukoliko se pribavi zemljište radne zone.
pristupi parcelama	Kompleks mora imati obezbeđen pristup na javnu površinu minimalne širine 4,5 m.
uslovi za izgradnju objekata	Ispod tribina se može formirati poslovni prostor. Novi objekti se mogu postavljati isključivo na preovlađujuću građevinsku liniju. Maksimalni indeks zauzetosti parcele ili kompleksa je 30% a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 0,3 – 1,0. U okviru opšte definisane namene dozvoljena je i izgradnja objekata kompatibilne namene koja je definisana prvim stavom posebnih uslova. Dozvoljeno je i postavljanje montažno – demontažnih objekata iznad sportskih terena (“balon” sale i sl.). Dozvoljene su sve vrste krovnih konstrukcija. Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susedne/ih parcela. Napomena: i po posebnim uslovima definisanim poglavljem 7. Pravila uređenja «Inženjersko geološki uslovi».
spratnost objekata	Maksimalna spratnost objekata je (Po) P+2+Pk, sem za objekte sportskih sala i dvorana.
parkiranje	Parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele, minimalno 1 parking mesto na svakih 12 gledalaca (posetilaca).
uređenje slobodnih površina	Obavezno je formiranje zelenih površina na minimalno 30% površine kompleksa. Izbor zelenila i parterno uređenje može biti po izboru investitora. Sve manipulativne i kolske površine moraju imati izvedenu kanalizacionu mrežu sa ugrađenim separatorima masti i ulja.
intervencije na postojećim objektima	Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih objekata pod uslovima koji su definisani za izgradnju novih.
ograđivanje parcela	Sve parcele se mogu ograditi ogradom do maksimalne visine od 220 cm. Ograde prema javnim površinama su obavezno prozirne.
objekti čija je izgradnja zabranjena	Stambeni objekti, sem eventualnih apartmanskih jedinica za privremeni boravak čuvara, dežurnih službi i sl.; skladišta materijala opasnih i štetnih za izvorišta, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; deponija za odlaganje otpadnih materija iz domaćinstva, industrijskih, poljoprivrednih i drugih delatnosti, kao i mulja iz uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; upuštanje otpadnih voda (zagađenih atmosferskih, fekalnih, industrijskih i

	dr.) u tlo; farmi za uzgoj stoke, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; grobalja.
--	---

2.5. PRAVILA GRADENJA: Blok - podzona O

pravila parcelacije	Postojeći kompleks se može parcelisati na više manjih parcela, pod uslovom da novoformirani delovi čine logične funkcionalne celine i da sve imaju direktan pristup na javni put.
pristupi parcelama	Novoformirane parcele moraju imati obezbeđen pristup na javnu površinu minimalne širine 4,5 m.
uslovi za izgradnju objekata	U okviru ovih blokova dozvoljena je izgradnja prelaza, pristupa, saobraćajnih površina, infrastrukturnih mreža i objekata i sl. Preko ovog zemljišta potrebno je obezbediti pristup do obale i vodene površine, cevovodima, radi pretakanja tečnosti i fluida. Izgradnja drugih objekata je zabranjena. Pre izgradnje potrebno je pribaviti odgovarajuće uslove nadležnog vodoprivrednog preduzeća u pogledu postavljanja objekata i obezbeđenja pristajanja brodova i pretakanja produkata. Objekat crkve Sv. Petke se zadržava u izvedenom stanju. Objekat Motela se može zadržati do konačne realizacije objekata infrastrukture u zoni O-5. Napomena: i po posebnim uslovima definisanim poglavljem 7. Pravila uređenja «Inženjersko geološki uslovi».
ograđivanje parcela	Sve parcele se mogu ograditi ogradom do maksimalne visine od 220 cm. Ograde prema javnim površinama su obavezno prozirne.
objekti čija je izgradnja zabranjena	Stambeni objekti; skladišta materijala opasnih i štetnih za izvorišta, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; deponija za odlaganje otpadnih materija iz domaćinstva, industrijskih, poljoprivrednih i drugih delatnosti, kao i mulja iz uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; upuštanje otpadnih voda (zagađenih atmosferskih, fekalnih, industrijskih i dr.) u tlo; farmi za uzgoj stoke, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; grobalja.

ZONA ZAPAD

2.6. PRAVILA GRADENJA: Blok - podzona S (sajam)

pravila parcelacije	formirati dve parcele u skladu sa površinama kompleksa S 1 i S 2
pristupi parcelama	Zapadna transferzala i Nova 22

uslovi za izgradnju objekata	Sajamske hale mogu biti izgrađene do maksimalne svetle visine od 12 m. Podzemne etaže nisu dozvoljene. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 50% a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 2,0. Dozvoljene su sve vrste krovnih konstrukcija. Objekti sajma, obzirom da se nalaze uz magistralni put, moraju da zadovolje i visoke estetske kriterijume te je fasada objekata, obavezni, sastavni deo Urbanističkog projekta. Napomena: i po posebnim uslovima definisanim poglavljem 7. Pravila uređenja «Inženjersko geološki uslovi».
spratnost objekata	Maksimalna spratnost objekata je P+2+Pk uz mogućnost vertikalnog akcentiranja objekata pored magistralnog puta.
parkiranje	U okviru sopstvenog kompleksa, preporučuje se u zoni dalekovoda i u zoni S-2.
uređenje slobodnih površina	Nezastrtih (zelenih) površina treba da ima minimalno 20%
ograđivanje parcela	Parcele se mogu ograditi ogradom do maksimalne visine od 220 cm. Ograde prema javnim površinama su obavezno prozirne.
objekti čija je izgradnja zabranjena	Stambeni objekti, sem eventualnih apartmanskih jedinica za privremeni boravak čuvara, dežurnih službi i sl.; Benzinske pumpe; garažiranje i servisiranje motornih vozila i mašina sa pogonom na naftu i naftne derivate; gajenje stokje i pernate živine na industrijski način; prerada mesa i životinjskih otpadaka; zakopavanje uginulih životinja i sahranjivanje; skladištenje otpadaka; ispuštanje i prosipanje materija koje su po svom sastavu opasne i štetne za podzemne i površinske vode; upotreba agrohemijских sredstava, izgradnja septičkih jama, kopanje kanala, izvođenje zemljanih radova i probijanje gornjeg zaštitnog sloja zemljišta; podruma i svih drugih objekata koji bi imali značajnije uticaje na zagađenje životne sredine. U zoni koridora dalekovoda zabranjena je izgradnja svih objekata sem manipulativnih saobraćajnih površina i parkinga. U toj zoni nije dozvoljena sadnja drveća.

2.7. PRAVILA GRAĐENJA: Blok - podzona P (pijace)

pravila parcelacije	Formirati dve parcele u skladu sa površinama kompleksa P 1 i P 2. dalja parcelacija je moguća u skladu sa pojedinačnim namenama svake pijace, pri čemu parking prostor treba da ostane zajednički.
pristupi parcelama	Zapadna transferzala i Nova 22
uslovi za izgradnju objekata	Pijace moraju biti zaštićene ogradom i imati poseban ulaz za transportna vozila i ulaze za korisnike pijačnih usluga. Pijace imaju odgovarajuće prilaze prodajnim objektima radi snabdevanja robom, opremu za vršenje prometa robe i usluga, prostorije za upravu pijace i organe koji vrše inspekcijski nadzor na pijaci i javni sanitarni čvor. Pijačna uprava može biti izgrađena kao centralni objekat za potrebe celog kompleksa ili za svaku pijacu pojedinačno. Predlaže se izgradnja centralnog objekta kako bi se funkcionalnije koristio sam prodalni prostor. Pijačni platoi moraju imati odgovarajuću podlogu (beton, asfalt) koje omogućavaju čišćenje i pranje površina. Obzirom na zonu u kojoj se nalaze,

	<p>pijace obavezno moraju biti priključene na kanalizacioni sistem (fekalni i kišni). U prvoj fazi se na platoima mogu postavljati tezge, kiosci - kontejneri za prodaju robe. U kasnijoj fazi treba omogućiti postavljanje hala za prodaju proizvoda. Kako urbanistički parametri zavise od usvojene koncepcije organizacije pijaca koja sada nije poznata, urbanistički parametri će se definisati Urbanističkim projektima uz uslov da ne mogu preći 60 %, odnosno 0,6.</p> <p>Na kvantaškoj pijaci se promet roba vrši sa obeleženih prodajnih mesta za vozila koja se nalaze isključivo na asfaltiranom delu pijace. Na kvantaškoj pijaci se vrši promet poljoprivrednih proizvoda, ogrevnog drveta i kreča, na veliko i malo.</p> <p>Na stočnoj pijaci se vrši promet sitne i krupne stoke, na odvojenim prostorima u skladu sa Pravilnikom o uređenju stočnih pijaca, vašara, sajмова, izložbi i dogona ("Sl. glasnik", br. 32/78) i Zakonom o zaštiti životinja od zaraznih bolesti ("Sl. list SFRJ", br. 43/86 i 53/91). Stočna pijaca mora imati: utovarno - istovarnu rampu, prostor za smeštaj stoke, vezove, kaveze, prostor za izolaciju bolesnih životinja i stočnu vagu.. Promet robe na stočnoj pijaci se vrši iz vozila, namenskih boksova i sa vezova. Na stočnoj pijaci se mogu prodavati i zanatski proizvodi vezani za sadržaj delokruga rada pijace: užarski proizvodi, delovi mehanizacije, polovne mašine, alati, sadnice i dr. Napomena: i po posebnim uslovima definisanim poglavljem 7. Pravila uređenja «Inženjersko geološki uslovi».</p>
spratnost objekata	maksimalno P+1
parkiranje	Centralni parking u zoni dalekovoda, auto pijaca i u zoni P-2.
uređenje slobodnih površina	Nezastrih (zelenih) površina treba da ima minimalno 20%
ograđivanje parcela	Parcele se mogu ograditi ogradom do maksimalne visine od 220 cm. Ograde prema javnim površinama su obavezno prozirne.
objekti čija je izgradnja zabranjena	<p>Stambeni objekti, sem eventualnih apartmanskih jedinica za privremeni boravak čuvara, dežurnih službi i sl.; benzinske pumpe; garažiranje i servisiranje motornih vozila i mašina sa pogonom na naftu i naftne derivate; gajenje stokje i pernate živine na industrijski način; prerada mesa i životinjskih otpadaka; zakopavanje uginulih životinja i sahranjivanje; skladištenje otpadaka; ispuštanje i prosipanje materija koje su po svom sastavu opasne i štetne za podzemne i površinske vode; upotreba agrohemijjskih sredstava, izgradnja septičkih jama, kopanje kanala, izvođenje zemljanih radova i probijanje gornjeg zaštitnog sloja zemljišta; podruma.</p> <p>U zoni koridora dalekovoda zabranjena je izgradnja svih objekata sem manipulativnih saobraćajnih površina i parkinga. U toj zoni nije dozvoljena sadnja drveća.</p>

2.8. PRAVILA GRAĐENJA: Blok - podzona Z 1 - Z 5

pravila parcelacije	U okviru svakog pojedinačnog bloka koji su definisani javnim saobraćajnicama, dozvoljeno je formiranje parcela u skladu sa
----------------------------	--

	potrebama potencijalnih investitora. Sve parcele moraju biti pravilnog geometrijskog oblika sa pristupom na javnu površinu. Nije dozvoljeno formiranje parcela manje površine od 10 ari. Maksimalna površina nije ograničena.
pristupi parcelama	Sve građevinske parcele moraju imati direktan pristup na javnu površinu minimalne širine 4,5 m. Pristupna površina se ne može koristiti za parkiranje vozila.
uslovi za izgradnju objekata	<p>Posebni uslovi će se definisati Urbanističkim projektima u skladu sa svakim pojedinačnim zahtevom potencijalnog investitora i planiranom izgradnjom. Sastavni deo Urbanističkih projekata treba da budu, obavezno uslovi za izgradnju objekata i uslovi za priključanje na mreže i objekte infrastrukture. <u>Za sve objekte u ovim blokovima je obavezna izrada Procene uticaja objekata na okolinu, obzirom na blizinu izvorišta.</u></p> <p><u>Opšti uslovi za izgradnju:</u> Novi objekti se mogu postavljati isključivo na građevinsku liniju ulice, sem u slučaju posebnih manipulativnih potreba. Podzemne etaže nisu dozvoljene. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 40% a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 1,2. Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni od najviše 40°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60 m. Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susedne/ih parcela. Sve parcele moraju imati direktan pristup na javnu površinu minimalne širine 4.5 m. Parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele ili javne površine ispred parcele, i to jedno parking/garažno mesto na svakih 100m² poslovnog prostora. Parkiranje teretnih vozila i opreme mora se obezbediti na sopstvenoj parceli. Objekti u zoni Z - 1, obzirom da se nalaze uz magistralni put, moraju da zadovolje i visoke estetske kriterijume te je fasada objekata, obavezni, sastavni deo Urbanističkog projekta. Napomena: i po posebnim uslovima definisanim poglavljem 7. Pravila uređenja «Inženjersko geološki uslovi».</p>
spratnost objekata	Maksimalna spratnost objekata je P+2+Pk. Radne hale mogu biti izgrađene do maksimalne svetle visine od 12 m.
parkiranje	Parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele, i to jedno parking/garažno mesto na svakih 100m ² poslovnog prostora, odnosno prema standardu za specifične namene. Parkiranje teretnih vozila i opreme mora se obezbediti na sopstvenoj parceli.
uređenje slobodnih površina	Obavezno je formiranje zelenih površina na minimalno 20% površine svake parcele. Izbor zelenila i parterno uređenje može biti po izboru investitora. Sve manipulativne i kolske površine moraju imati izvedenu kanalizacionu mrežu sa ugrađenim separatorima masti i ulja.
ograđivanje parcela	Sve parcele se mogu ograditi ogradom do maksimalne visine od 220 cm. Ograde prema javnim površinama su obavezno prozirne.
objekti čija je izgradnja zabranjena	Stambeni objekti, sem eventualnih apartmanskih jedinica za privremeni boravak čuvara, dežurnih službi i sl.; benzinske pumpe; garažiranje i servisiranje motornih vozila i mašina sa pogonom na naftu i naftne derivate; gajenje stokje i pernate živine na industrijski način; prerada mesa i životinjskih otpadaka; zakopavanje uginulih životinja i sahranjivanje; skladištenje

	<p>otpadaka; ispuštanje i prosipanje materija koje su po svom sastavu opasne i štetne za podzemne i površinske vode; upotreba agrohemijjskih sredstava, izgradnja septičkih jama, kopanje kanala, izvođenje zemljanih radova i probijanje gornjeg zaštitnog sloja zemljišta; podruma.</p> <p>U zoni koridora dalekovoda zabranjena je izgradnja svih objekata sem manipulativnih saobraćajnih površina i parkinga. U toj zoni nije dozvoljena sadnja drveća.</p>
--	--

2.9. PRAVILA GRAĐENJA: Blok - podzona R 2

pravila parcelacije	Minimalna površina novoformiranih parcela je 50 ari, maksimalna površina nije ograničena.
pristupi parcelama	Kompleks mora imati obezbeđen pristup na javnu površinu minimalne širine 4,5 m.
uslovi za izgradnju objekata	<p>Posebni uslovi će se definisati Urbanističkim projektima u skladu sa svakim pojedinačnim zahtevom potencijalnog investitora i planiranom izgradnjom. Sastavni deo Urbanističkih projekata treba da budu, obavezno uslovi za izgradnju objekata, uslovi za parkiranje i uslovi za priključanje na mreže i objekte infrastrukture. <u>Za sve objekte u ovom bloku je obavezna izrada Procene uticaja objekata na okolinu, obzirom na blizinu izvorišta.</u></p> <p>Ispod tribina se može formirati poslovni prostor. Podzemne etaže nisu dozvoljene. Maksimalni indeks zauzetosti parcele ili kompleksa je 20% a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 0,2 – 0,6. U okviru opšte definisane namene dozvoljena je i izgradnja objekata kompatibilne namene koja je definisana prvim stavom posebnih uslova. Dozvoljeno je i postavljanje montažno – demontažnih objekata iznad sportskih terena (“balon” sale i sl.). Dozvoljene su sve vrste krovnih konstrukcija. Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susedne/ih parcela. Parkiranje vozila se može regulisati u okviru parcele ili može se koristiti i parking sajamskog i pijačnog kompleksa koji se nalazi sa druge strane Zapadne transferzale. Ukoliko se koristi sajamski parking, obavezna je izgradnja podzemnog ili nadzemnog prolaza za pešake. Parkiranje za invalidna lica je obavezno planirati u okviru sopstvenih parcela. Napomena: i po posebnim uslovima definisanim poglavljem 7. Pravila uređenja «Inženjersko geološki uslovi».</p>
spratnost objekata	Maksimalna spratnost objekata je (Po) P+1+Pk, sem za objekte sportskih sala i dvorana.
parkiranje	Parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele, minimalno 1 parking mesto na svakih 12 gledalaca (posetilaca). U slučaju da se iskoristi mogućnost da se parkiranje obezbedi jedinstveno sa zonom Sajma (lokacija sa druge strane saobraćajnice), u okviru ovog kompleksa je potrebno obezbediti minimalno 50 % potreba za parkiranjem i obavezno sa parkingom za lica sa posebnim

	potrebama. Pešačku komunikaciju sa parkingom u zoni Sajma obezbediti nad zemljom ili ispod zemlje.
uređenje slobodnih površina	Obavezno je formiranje zelenih površina na minimalno 30% površine kompleksa (nezastre površine). Izbor zelenila i parterno uređenje može biti po izboru investitora ali koristiti one za koje nije potrebno koristiti agrohemijske preparate. Sve manipulativne i kolske površine moraju imati izvedenu kanalizacionu mrežu sa ugrađenim separatorima masti i ulja.
ograđivanje parcela	Sve parcele se mogu ograditi ogradom do maksimalne visine od 220 cm. Ograde prema javnim površinama su obavezno prozirne.
objekti čija je izgradnja zabranjena	Stambeni objekti, sem eventualnih apartmanskih jedinica za privremeni boravak čuvara, dežurnih službi i sl.; benzinske pumpe; garažiranje i servisiranje motornih vozila i mašina sa pogonom na naftu i naftne derivate; gajenje stokje i pernate živine na industrijski način; prerada mesa i životinjskih otpadaka; zakopavanje uginulih životinja i sahranjivanje; skladištenje otpadaka; ispuštanje i prosipanje materija koje su po svom sastavu opasne i štetne za podzemne i površinske vode; upotreba agrohemijskih sredstava, izgradnja septičkih jama, kopanje kanala, izvođenje zemljanih radova i probijanje gornjeg zaštitnog sloja zemljišta; podruma.

ZONA KANAL

2.10. PRAVILA GRAĐENJA: K (kanal)

pravila parcelacije	Definišu se sledeće parcele: parcela samog Kanala sa zaštitnom zonom, parcela za merno - regulacionu stanicu i parcela ostalog zemljišta (pristupne saobraćajnice uz kanal)
uslovi za izgradnju objekata	Samo u okviru parcele merno regulacione stanice dozvoljena je izgradnja objekta i postavljanje uređaja same stanice. Na svim ostalim parcelama, dozvoljeno je samo postavljanje mreža i objekata infrastrukture. Napomena: i po posebnim uslovima definisanim poglavljem 7. Pravila uređenja «Inženjersko geološki uslovi».
ograđivanje parcela	Parcela MRS se može ograditi ogradom do maksimalne visine od 220 cm i na način kako je to definisano posebnim tehničkim propisima.
objekti čija je izgradnja zabranjena	Stambeni objekti; skladišta materijala opasnih i štetnih za izvorišta, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; deponija za odlaganje otpadnih materija iz domaćinstva, industrijskih, poljoprivrednih i drugih delatnosti, kao i mulja iz uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; upuštanje otpadnih voda (zagađenih atmosferskih, fekalnih, industrijskih i dr.) u tlo; farmi za uzgoj stoke, bez posebnih mera zaštite površinskih i podzemnih voda; grobalja.

