PRAVILA GRAĐENJA ZA POVRŠINE PORODIČNOG STANOVANJA

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

U zoni porodičnog stanovanja mogu se graditi:
- stambeni objekti;
- poslovni objekti;
- poslovno-stambeni objekti (više od 50% objekta poslovna namena);
- stambeno-poslovni objekti (više od 50% objekta stambena namena);
- objekti javne namene (javni objekti);
- objekti javnih funkcija.

Stambeni objekti su objekti porodičnog stanovanja sa maksimalno 3 stambene jedinice. Minimalna kvadratura jedne stambene jedinice je 26 m2.

Poslovni objekti su oni objekti u kojima se odvija poslovna delatnost u skladu sa kompatibilnim sadržajima, a to su:
- trgovine;
- tržni centri;
- komercijalni objekti;
- zanatstvo, stari i umetnički zanati, poslovi domaće radinosti i sl.;
- ugostiteljske delatnosti;
- uslužni servisi - automehaničarske, vulkanizerske radnje i sl. na pacelama min. površine 600 m² i širine uličnog fronta parcele min. 15 m.

Objekti javne namene su objekti namenjeni za javno korišćenje i u javnoj su svojini. Objekti se grade prema uslovima propisanim za izgradnju javnih objekata i pravilima građenja pretežne namene prostora i to mogu biti:
- zdravstvene delatnosti;
- vaspitno-obrazovne delatnosti;
- socijalne zaštite;
- kulture;
- veterinarski objekti;
- sportski sadržaji;
- komunalni objekti;
- ostale delatnosti (objekti organa uprave, pravosuđa, ministarstva unutrašnjih poslova i sl.).

Objekti javne namene su objekti namenjeni za javno korišćenje i mogu biti u svim oblicima svojine. Objekti se grade prema uslovima propisanim za izgradnju javnih objekata i pravilima građenja pretežne namene prostora i to mogu biti:
- zdravstvene delatnosti;
- vaspitno-obrazovne delatnosti;
- socijalne zaštite;
- kulture;
- veterinarski objekti;
- sportski sadržaji;
- komunalni objekti;
- verski objekti.

Ukoliko se grade objekti zdravstvene delatnosti, medicinski otpad skladištiti u skladu sa važećim zakonima i propisima.

Na parceli može biti više glavnih objekata različite namene, uz poštovanje pravila građenja.

Sve ove delatnosti mogu se predvideti isključivo ako ima uslova za priključenje objekta na komunalnu infrastrukturu, kao i da se u skladu sa namenom može obezbediti potreban broj parking mesta.

Kat. parcele br. 6828/1, 6778 i 6779 KO Zrenjanin I su parcele u porodičnom stanovanju sa mogućnošću izgradnje višeporodičih stambenih objekata do 8 stanova, spratnosti P+1+Pk.

Na katastarskim parcelama br. 7553, 7260/1, 7260/2, 7261/1 i 7259 KO Zrenjanin I mogu se graditi objekti porodičnog stanovanja sa većim brojem stambenih jedinica, uz poštovanje

pravila građenja za zone porodičnog stanovanja definisanih ovim planom i izradu urbanističkog projekta.
U zoni porodičnog stanovanja na građevinskim parcelama preko 2000 m2 može se graditi više objekata višeporodičnog stanovanja sa većim brojem stambenih jedinica, uz poštovanje pravila građenja za zone porodičnog stanovanja definisanih ovim planom i izradu urbanističkog projekta.
U zoni porodičnog stanovanja na katastarskim parcelama br. 8192/1 i 8193 Zrenjanin I moguća je izgradnja ugostiteljskog objekta, maksimalnog indeksa zauzetosti 50%, maksimalne spratnosti P+1+Pk uz obaveznu izradu urbanističkog projekta. U okviru objekta moguća je izgradnja jedne stambene jedinice. Parcele mogu imati samo pešački prilaz, a parkiranje se može organizovati na površinama javne namene, što će se definisati urbanističkim projektom.
Na katastarskoj parceli br. 9642/3 Zrenjanin I zadržava se postojeći poslovni objekat uz mogućnost rekonstrukcije i dogradnje, maksimalnog indeksa zauzetosti 60%, maksimalne spratnosti P.
Na postojećim građevinskim parcelama na kojima je veći broj stambenih jedinica, zadržava se postojeći broj stambenih jedinica.
Po vrsti, objekti mogu biti :
Slobodnostojeći objekti koji slobodno stoje u prostoru tj. udaljeni su od bočnih granica parcele u skladu sa pravilima građenja.
Objekti u nizu podrazumevaju neprekidan niz objekata -duž cele ulice ili bloka i objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele.
Prekinut niz podrazumeva niz objekata koji čine dva (dvojni objekat), tri ili nekoliko objekata koji nisu u nizu duž cele ulice ili bloka i objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele.

Vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena
U okviru zone stanovanja nije dozvoljena izgradnja industrijskih proizvodnih objekata, limarskih i autolimarskih radionica, drvara, novih stanica za snabdevanje drumskih vozila pogonskim gorivom i sl.
Uslovi za formiranje građevinske parcele
Građevinska parcela jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, direktno ili indirektno preko druge katastarske parcele, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju.
Minimalna površina parcele za slobodno stojeće objekte u zoni porodičnog stanovanja je 225 m2 , minimalna širina parcele je 9 m.
Minimalna površina parcele za objekte u neprekinutom nizu u je 180 m2 , minimalna širina parcele je 7 m.
Minimalna površina parcele za objekte u prekinutom nizu u je 240 m2 , minimalna širina parcele je 12 m.
Za građevinske parcele porodičnog stanovanja – poljoprivrednog domaćinstva minimalna površina parcele za slobodno stojeće objekte je 1000 m2 , minimalna širina parcele je 18 m.
Za građevinske parcele za izgradnju tržnog centra u zoni porodičnog stanovanja minimalna površina parcele za slobodno stojeće objekte je 2000 m2.
Za izgradnju porodičnih stambenih objekata u zoni mešovitog stanovanja minimalna površina parcele je parcele 225 m2, minimalna širina parcele 9 m.
Na postojećim građevinskim parcelama, kada su manje od utvrđenih pravilima građenja, moguća je rekonstrukcija i zamena objekta iste ili manje površine za izgradnju jednog porodičnog objekta sa jednim stanom ili jednog stambeno-poslovnog objekta sa jednom stanom na parceli. U zoni porodičnog stanovanja za izgradnju uslužnih servisa (automehaničarske, vulkanizerske radnje i sl.) minimalna površine parcele je 600 m² i širine uličnog fronta min. 15 m.

Položaj objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele
Glavni objekat se prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju, a udaljenost građevinske linije objekta je 0-5 m od regulacione linije. Za objekte u kojima je planirana garaža u suterenu ili podrumu minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije objekta je do 7 m.
U delu ulice Zmaj Jovina prema mostu (obe strane), građevinska linija glavnog objekta na parceli je udaljena od regulacione linije za 6 do 10 m.
Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju za kompleks „Udarnika" definisaće se izradom Urbanističkog projekta.
Za izgradnju javnih objekata u svim oblicima svojine kada izrađuje urbanistički projekat za planiranu izgradnju, može se dozvoliti veća udaljenost građevinske linije od regulacione linije.
Položaj objekta u odnosu na granice građevinske parcele određuje se na osnovu propisanih udaljenja i položaja postojećih objekata:
- slobodnostojeći objekti moraju biti udaljeni min. 0,6 m bočne granice parcele, odnosno min. 2,4 m od naspramne bočne granice parcele;
- objekti u prekinutom nizu moraju biti udaljeni od naspramne bočne granice parcele min. 3 m;
- za objekte u ulicama gde preovladava izgradnja objekata u nizu zadržava se gradnja objekata u nizu i objekti se postavljaju uz bočne granice parcele u skladu sa pravilima građenja ovog Plana.
- glavni objekat, objekat proizvodnog zanatstva i magacini za poslovne usluge koji se grade u dnu parcele mora biti udaljen min. 0,6 m bočne granice parcele, odnosno min. 2,4 m od naspramne bočne i zadnje granice parcele.
- pomoćni objekti koji se grade u dnu parcele moraju biti udaljeni min. 0,6 m od zadnje granice parcele i bočnih granica parcele;
- na parcelama poljoprivrednog domaćinstva mini pogoni za povrtlarstvo, voćarstvo, mini pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda, za ekonomske i pomoćne ekonomske objekte udaljenost slobodnostojećih objekata mora biti min. 0,6m od bočne granice parcele i 4,50m od naspramne bočne granice parcele, a min. 1m od zadnje granice parcele.
- ukoliko se grade ekonomski objekti – stočne staje u neposrednoj blizini parcele javnih objekata, uslovljava se udaljenost min. 50 m od granice parcele na kojoj se nalaze ili planiraju javni objekti.
Objekti se mogu postavljati na manjoj udaljenosti od granica susednih parcele uz saglasnost vlasnika susednih parcela.
Ukoliko se postojeći objekat koji se uklanja nalazi na međi ili na udaljenosti manjoj od propisane, moguća je izgradnja novog objekta na međi ili na udaljenosti manjoj od planom propisane, iste spratnosti, u dužini postojećeg zida.
Ukoliko u zoni (ulica, blok) ne postoje izgrađeni objekti, novi objekti postavljaju uz desnu bočnu granicu parcele.
Za ugaone parcele: objekti u dnu parcele su oni objekti posmatrani u odnosu na ulicu na koju se vodi predmetna parcela.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti
Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti iznosi max. 60%. Na građevinskim parcelama na kojoj je indeks zauzetosti veći od dozvoljenog, može se dozvoliti rekonstrukcija postojećih objekata.

Najveća dozvoljena spratnost
Maksimalna spratnost objekata u zoni porodičnog stanovanja je P+1+Pk, Po+P+1+Pk i Su+VP+1+Pk.
Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ukoliko za to ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode.
Moguća je izgradnja povučene spratne etaže.
Na krovnim konstrukcijama mogu se postavljati sunčani kolektori.

Najmanja međusobna udaljenost objekata

U zoni porodičnog stanovanja na građevinskim parcelama preko 2000 m2 kada se gradi više objekata višeporodičnog stanovanja sa većim brojem stambenih jedinica, najmanja međusobna udaljenost glavnih objekata na parceli iznosi polovinu visine višeg objekta, ali ne manje od 6m.

Najmanja međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata na parceli uslovljena je namenom, ali ne sme iznositi manje od 3 m. U okviru parcele objekti se mogu graditi i u nizu u skladu sa pravilima građenja ovog plana.

Objekti koji se grade uz zadnje granice parcele, mogu se graditi na min.udaljenosti od 0,60 m od granice susedne parcele. Izgradnja na manje od 0,60 m, može se dozvoliti, ako se obezbedi pismena saglasnost vlasnika susedne parcele.

Svi objekti se mogu postavljati na manjoj udaljenosti od susedne granice parcele uz saglasnost vlasnika susedne parcele, uz napomenu da zajednički obezbede sve protivpožarne uslove obe parcele.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Maksimalna površina nastrešnica koje se grade kao slobodnostojeći objekat je 40m2 i uračunava se u zauzetost parcele.

Izgradnja drugih objekata na parceli se može dozvoliti na parceli na kojoj je sagrađen ili se planira istovremena izgradnja glavnog objekta.

Pored javnih, stambenih i poslovnih objekata, mogu se graditi:

- Proizvodni objekti su oni objekti u kojima se odvija proizvodna delatnost u skladu sa kompatibilnim sadržajima, a to su:
- objekti proizvodnog zanatstva - sve one zanatske delatnosti koje svojim radom ne mogu ugroziti osnovnu funkciju stanovanja, uz poštovanje maksimalno propisanog indeksa zauzetosti parcele,
- na parcelama poljoprivrednog domaćinstva mini pogoni za povrtlarstvo, voćarstvo, mini pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda;
- Ukupna površina objekta proizvodnog zanastva i magacina poslovnih usluga na parceli ne može biti veća od površine glavnog objekta.
- Otvoreni bazeni, nepokriveni sportski tereni, rekreaciona igrališta, dečija igrališta i sl. i oni se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele;
- Pokriveni sportski objekti i bazeni i oni se računaju u indeks zauzetosti kao svi ostali objekti na parceli;

Sportski tereni i bazeni moraju biti udaljeni min. 3 m od bočnih granica i zadnje granice parcele.

U zoni izgradnje sportskih terena i bazena pored ogradnog zida mogu se predvideti i transparetni ogradni zidovi do visine 3 m, kao i zaštitne mreže do visine 5 m. Ukoliko se ove ograde postavljaju na manje od 1 m od granice susedne parcele, potrebna je saglasnost suseda.

- Ekonomski objekat je objekat koji može da se gradi u okviru poljoprivrednog domaćinstva i služi za obavljanje poljoprivredne delatnosti i nalazi se u okviru ekonomskog dvorišta, koje je organizovano u dubini parcele i obuhvata sadržaje: objekat za smeštaj poljoprivredne mehanizacije, stočne staje i sl. Ekonomski objekti se mogu graditi za poljoprivredna domaćinstva na parcelama preko 1000 m2 . Visina objekta treba da je usklađena sa visinom potrebnom za organizovanjem planiranog sadržaja, ali visina venca objekta ne sme biti veća od 6 m.

Na parceli koja zadovoljava propisane uslove za izgradnju može se dozvoliti veći broj ekonomskih objekata.

Ekonomski objekti – stočne staje mogu se dozvoliti na parcelama poljoprivrednog domaćinstva, a u skladu sa Gradskim odlukama o broju i načina držanja stoke u gradskom naselju Zrenjanin.

Ekonomski objekti – stočne staje koji se grade za poljoprivredna domaćinstva moraju biti udaljeni od sopstvenog i susednog stambenog objekta min. 20 m, kao i 50 m od javnih objekata. Spratnost objekata maksimalno može biti P +1.

- Pomoćni ekonomski objekat je objekat koji služi za obavljanje poljoprivredne delatnosti kao što su nadstrešnica za smeštaj poljoprivredne mehanizacije, magacin hrane za sopstvene potrebe i potrebe ishrane stoke, pušnice, sušnice, koš, ambar i sl. do površine koja ne može biti veća od površine ekonomskog objekta; Na parceli koja zadovoljava propisane uslove za izgradnju može se dozvoliti veći broj pomoćnih ekonomskih objekata. Spratnost objekata maksimalno može biti VP (visoko prizemlje). Ovi objekti se lociraju u dnu parcele uz poštovanje uslova udaljenja od susednih parcela.
- Pomoćni objekat je objekat koji se gradi kao prateći sadržaj na istoj građevinskoj parceli i obuhvata sadržaje: garaža za putničko vozilo, letnja kuhinja, ostava, i sl. Na parceli koja zadovoljava propisane uslove za izgradnju može se dozvoliti veći broj pomoćnih objekata. Garaža se može graditi u zoni glavnog objekat ili na regulaciji. Svi ostali sadržaji pomoćnog objekta lociraju se u dnu parcele uz poštovanje propisanih udaljenja od susednih parcela.
Spratnost pomoćnih objekata je P ili VP.
- Nadstrešnica je objekat koji se gradi kao prateći sadržaj na istoj građevinskoj parceli i obuhvata sadržaje: terase ulaznih prostora, letnje terase, nadstrešnica za putnička vozila i sl. koje su sastavni deo glavnog objekta ili se dograđuje uz glavni objekat. Ako se objekat gradi kao slobodnostojeći, važe propisana udaljenja, kao i za glavni objekat. Maksimalna površina je 30 m² i uračunava se u zauzetost parcele. Nadsrešnica se može postavljati na regulaciji i zoni glavnog objekta, kao u dnu parcele uz poštovanje propisanih udaljenja od susednih parcela. Maksimalna površina nastrešnica koje se grade kao slobodnostojeći objekat je 40m2 i uračunava se u zauzetost parcele.
- Magacini poslovnih objekata - spratnosti P, visina venca objekta je maksimalno 4m. Grade se na parcelama na kojima je glavni objekat poslovni, poslovno-stambeni, stambeno-poslovni ili uz prateće sadržaje stanovanja.
Građevinske parcele se mogu ograđivati zidanom ili transparentnoogradom. Visina uличne ograde može biti 1,80 m i kapijom sa otvaranjem u okviru sopstvene parcele. Bočne strane parcele se ograđuju zidanom ili transparentnom ogradom, visine do 1,80 m
U okviru poljoprivrednog domaćinstva ograda se može postaviti tako da podeli parcelu na stambeno i ekonomsko dvorište, sa visinom ograde do 1,80 m. Svaki vlasnik parcele je dužan da izgradi uličnu ogradu i ogradu na svojoj bočnoj međi i ½ ograde prema dvorišnom susedu. Ograđivanje parcele može biti i na drugi način uz saglasnost vlasnika susednih parcela. Može se dozvoliti i posebna vrsta ograđivanja ukoliko se na građevinskoj parceli planira izgradnja ili se nalazi više objekata različitih namena ili za javne ili poslovne objekte.

Građevinski elementi objekta
Prilikom izgradnje porodičnog stambenog objekta može se dozvoliti sledeće:
- građevinski elementi (erkeri, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova) mogu preći građevinsku tj. regulacionu liniju maksimalno 1,20 m na delu objekta višem od 3 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% uличne fasade objekta;
- spoljno stambeno stepenište se ne može postavljati van regulacione linije;
- spoljna jedinica klima uređaja ne sme se postavljati na udaljenosti manjoj od 2,50 m od susedne parcele, a uz saglasnost suseda moguće je i na manjoj udaljenosti.
Ukoliko se gradi poslovna prizemna etaža u okviru stambenog objekta, građevinski elementi u nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju, računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:
- izlozi lokala do 0,30 m po celoj visini, kada je najmanja širina trotoara 3 m;
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže do širine 2 m, na visini od iznad 3 m;
- konzolne reklame do 1,20 m na visini iznad 3 m. Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građ. linija udaljena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 90 cm. Svako stepenište koje savlađuje veću visinu od 90 cm ulazi u gabarit objekta.

Stepenište se ne može postavljati van regulacione linije, a izuzetno može se dozvoliti izgradnja jednog stepenika van regulacione linije objekta visine 15 cm i širine 30 cm, za rekonstruisani objekat – promenu namene u poslovni, na širini trotoara većoj od 3 m;
Građevinski elementi ispod kote uličnog trotoara – podzemne etaže – mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju:
- stopa temelja i zidovi podzemna etaža maksimalno 0,15 m do dubine od 2,60 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,50 m;
- stope temelja, horizontalana projekcija strehe sa olučnom horizontalom ne smeju preći granicu susedne parcele;
- u slučaju izgradnje objekata u neprekinutom nizu, ne smeju se na bočnim fasadama ostavljati otvori, svetlarnici ili ventilacioni otvori;
Položaj novih objekata u odnosu na postojeće mora biti takav da nova izgradnja ne ugrožava postojeće objekte u smislu gabarita i mogućnosti osunčanja postojećih objekata. Ukoliko se novi objekat gradi na međi uz postojeći susedni objekat, potrebno je izvršiti proveru stabilnosti temelja postojećeg objekta, kao i izvršiti obezbeđenje susednog objekta ukoliko se radi o zajedničkom zidu – zabatu. Ako susedni objekat uz koji se gradi novi objekat ima podrum, obavezna je izgradnja podruma u novom objektu ili izgradnja temelja novog objekta na koti temelja postojećeg objekta, a sve prema građevinskim propisima i standardima za ovu oblast. Na fasadama objekta koji je udaljen od susedne granice parcele od 0,-manje od 2,4 m, mogu se predvideti otvori sa parapetom od 1,80 m od gotovog poda novog objekta, sanitarnih prostorija, ostave, vešernice i kuhinje ili fiksni „svetlarnici“ za osvetljenje stepeništog prostora.
Izuzetno se uz saglasnost suseda mogu postavljati otvori na drugim prostorijama sa parapetom 1,80 m od gotovog poda ili manje.

Saobraćajne površine u okviru parcele
U okviru saobraćajnih površina planirano je:
- trotoari;
- manipulativne saobraćajne površine,
- parkinzi za putnička vozila, koje treba izgraditi u skladu sa standardom SRPS U.S4.234:2005.
Trotoare u oviru parcele predvideti sa betonskim raster punim kockama sa svim potrebnim drenažnim slojevima koje su odvojene od zelenih površina bočnim betonskim ivičnjacima.
Mogu se predvideti i drugi materijali, koji su ekološki odgovarajući i koji imaju sve potrebne karakteristike za saobraćajne površine. Sva ostala pravila građenja definisana su u opštim pravilima građenja za za objekte infrastrukture- saobraćajne površine.
Uslovi priključenja na saobraćjnu infrastrukturu
Građevinske parcele na kojima se planira izgradnja stambenih objekata nepoljoprivrednih domaćinstava mogu imati direktan ili indirektan pristup sa javnog puta.
Građevinske parcele na kojima se planira izgradnja stambenih objekata nepoljoprivrednih domaćinstava, a imaju direktan pristup sa javnog puta, moraju imati minimalno jedan kolski pristup-priključak prilaznog puta na javni put, širine od 3 do 6 m (izuzetno širina kolskog pristupa-priključka prilaznog puta na javni put može biti manja od 3 m, ali ne manja od 2,4 m uz uslove i saglasnost upravljača). Ostale elemente kolskog pristupa-priključka prilaznog puta na javni put (položaj, radijus priključka prilaznog puta, kolovoznu konstrukciju, uslove odvodnjavanja i sl) određuje upravljač uslovima za svaki pojedinačni slučaj izgradnje.
Građevinske parcele na kojima se planira izgradnja: stambenih objekata poljoprivrednih domaćinstava, poslovnih objekata, poslovno-stambenih objekata, stambeno-poslovnih objekata, objekata javne namene i objekata javnih funkcija moraju imati minimalno jedan kolski pristup-priključak prilaznog puta na javni put, širine od 3 do 6 m. Ostale elemente kolskog pristupa-priključka prilaznog puta na javni put (radijus priključka prilaznog puta, kolovoznu konstrukciju, uslove odvodnjavanja i sl) određuje upravljač uslovima za svaki pojedinačni slučaj izgradnje. Sve građevinske parcele u ovoj nameni mogu imati više kolskih pristupa-priključaka prilaznih puteva na javni put, uz uslove upravljača za svaki pojedinačni slučaj izgradnje.

Kolske pristupe-priključke prilaznih puteva na javni put realizovati tako da nemaju štetne posledice za nesmetano i bezbedno odvijanje saobraćaja. Za objekte stanovanja parkiranje se obezbeđuje u okviru sopstvene parcele, po principu – jedna stambena jedinica-jedno parking mesto ili garažno mesto. Parkinge za transportna vozila i poljoprivredne mašine predvideti u okviru parcele, tj ne mogu se predviđati na javnoj površini. Prilikom izgradnje objekata koji imaju potrebu za parkiranjem ovih vozila potrebno je obezebediti potreban broj parking mesta za ovu vrstu vozila, u skladu sa važećim pravilicima i standardima iz ove oblasti.
Prilikom planiranja prostora za parkiranje vozila za poslovne, stambeno-poslovne i poslovno-stambene objekte, potrebno je poštovati i sledeće normative:
- poslovna ustanova – jedno PM na 70 m² korisnog prostora;
- trgovina na malo – jedno PM na 100 m² korisnog prostora;
- ugostiteljski objekat – jedno PM na koristan prostor za osam stolica;
- standarde pristupačnosti - u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama (Službeni glasnik Republike Srbija, br. 22/2015).
Pored kolskog pristupa-saobraćajnog priključka prilaznog puta na javni put parceli, ispred: poslovnog, stambeno-poslovnog i poslovno-stambenog objekta, na javnoj površini u zoni između trotoara i kolovoza mogu se formirati parking mesta za poslovne sadržaje u skladu sa uslovima iz plana i uslovima upravljača.
Za izgradnju ovih parkinga potrebno je pribaviti uslove upravljača za svaki pojedinačni slučaj izgradnje i sklopiti ugovor sa nadležnim organom grada Zrenjanina, a iste graditi prema sledećim pravilima:
- parking mesta graditi u skladu sa standardom SRPS U.S4.234:2005;
- parking mesta formirati isključivo na javnoj površini ispred parcele;
- parking mesta se izrađuju od raster ploča;
- raster ploče se ne postavljaju oko drveća u prečniku od 1 m, a drveće zaštititi metalnom rešetkom.
Za izgradnju ovih parkinga potrebno je pribaviti uslove upravljača za svaki pojedinačni slučaj izgradnje i sklopiti ugovor sa nadležnim organom grada
Zrenjanina, a iste graditi prema sledećim pravilima:
- parking se formira ispred parcele ukoliko postoje prostorne mogućnosti;
- parking se izrađuje od raster kocki;
- raster kocke se ne postavljaju oko drveća u prečniku od 1 m, a drveće zaštiti metalnom rešetkom.
Trotoar ispred parcele na javnoj površini, po završetku izgradnje, vratiti u prvobitan položaj tako da se kota nivelete i materijali usklade sa postojećim trotoarima i sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama (Službeni glasnik Republike Srbija, br. 22/2015).
Postojeći nekategorisani putevi i prilazi (prolazi) koriste se kao prilazi objektima i zadržavaju se kao površine javne namene.
Uslovi za priključenja na komunalnu i ostalu infrastrukturu
Tehničke uslove i način priključivanja objekata na postojeću ili planiranu komunalnu i ostalu infrastrukturu određuje nadležno preduzeće u skladu sa važećim zakonima i propisima iz te oblasti.

Ozelenjavanje parcela
Procenat učešća zelenila je min. 20%. Privatne bašte u blokovima porodičnog stanovanja, u formiranom tkivu grada, prilikom planiranja investicija, treba očuvati. Dvorišta i bašte imaju značajnu funkciju u mreži urbanih slobodnih površina i poboljšanja životnih uslova u gradu.
Kompoziciju vrta treba da čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno-arhitektonski elementi i mobilijar. Izbor biljnih vrsta i način njihovog kombinovanja treba da

su u skladu sa okolnim pejsažom i opštim uslovima sredine. Osnovu svakog vrta treba da čini dobro urađen i negovan travnjak.
Arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata (materijali, vrsta krovnog pokrivača, fasada i sl.)
Za gradnju objekata predvideti savremene materijale. Prilikom izgradnje voditi računa da se radi o ekološki čistim materijalima, koji imaju sve potrebne termičke slojeve, kako za stolarske i bravarske pozicije, tako i za zidove, krovne ravni, podove i dr. Voditi računa prilikom gradnje, o racionalnom korišćenju resursa, energije i zemljišta, tako da nova gradnja bude kvalitetno poboljšanje prostora, a ne njegova degradacija.
U arhitektonskom smislu, nasloniti se na pozitina iskustva i principe moderne, savremene arhitekture, ali i tradicije podneblja. Za uspostavljanje jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici i zoni, mora se voditi računa o arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama.

Uslovi za dogradnju i rekonstrukciju objekata
Objekti u zoni porodičnog stanovanja se mogu rekonstruisati i dograđivati u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekta, rekonstrukcije postojećih instalacija, poboljšanja uslova stanovanja do maksimalnih parametara propisanih ovim Planom.
Rekonstrukcija i dogradnja se mogu vrši u cilju:
- promene namene dela objekta u stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni u skladu sa uslovima u pogledu delatnosti koje se mogu graditi u zoni porodičnog stanovanja;
- promena namene celog objekta iz stambenog u poslovni ili poslovnog u stambeni;
- na objektima spratnosti do P+1: dogradnja jedne potkrovne etaže uz izradu statičkog proračuna stabilnosti objekta i nosivosti tla, uz priključenje na postojeću instalaciju u okviru objekta.
Rekonstrukcija u smislu intervencija na fasadi, odnosno zatvaranje postojećih terasa, lođa i balkona je moguća. Pretvaranje tavanskog prostora u stambeni prostor je moguća na objektima sa kosim krovom –potkrovna etaža uz priključenje na postojeću mrežu infrastrukture u okviru parcele i statičkog proračuna o nosivosti međuspratne tavanice.