



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"БЕРБЕРСКО-БОЛНИЦА" У ЗРЕЊАНИНУ

ЗРЕЊАНИН, 2022.



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

”БЕРБЕРСКО-БОЛНИЦА” У ЗРЕЊАНИНУ

УСВОЈЕН НА СЕДНИЦИ СКУПШТИНЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

дана: _____

одлуком бр. _____

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ”
ЗРЕЊАНИН
в.д. директора:

Горан Краварушић

ГРАД ЗРЕЊАНИН

председник скупштине:
Чедомир Јањић



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"БЕРБЕРСКО-БОЛНИЦА" У ЗРЕЊАНИНУ

Градска управа

Начелник Одељења за урбанизам

Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.инж.грађ.

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ”
ЗРЕЊАНИН

одговорни урбаниста:
Наталија Попов, дипл. просторни планер



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"БЕРБЕРСКО-БОЛНИЦА" У ЗРЕЊАНИНУ

одговорни урбаниста:

Наталија Попов, дипл.просторни планер

стручни тим:

Марија Самарцијевић, дипл.пр.планер

Емилиа Јонаш Куручки, дипл.инж.арх.

Драгана Метикош, маст.инж.арх.

Владимир Солдо, дипл.инж.саоб.

Елвира Рошивал Ханђа, дипл.инж.ел.

Бранислав Влаисављевић, дипл.инж.грађ.

Слободан Давидовић, инж.геодезије

Оливера Опала, грађ, техн.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1 УВОД

План генералне регулације „Берберско-Болница“ је први пут донет 2014. године (Сл. лист града Зрењанина 14/14). Прва измена и допуна ПГР „Берберско – Болница“ је усвојена 2017. (С. Лист града Зрењанина 26/17), а друга Измена и допуна Плана 2019.године (Сл. лист града Зрењанина 29/19).

На основу Одлуке о изради Измене и допуне плана генералне регулације „Берберско – Болница“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина бр. 16/21 од 29.06.2021.), приступило се изради треће Измене и допуне плана генералне регулације „Берберско – Болница“ (у даљем тексту План). Саставни део Одлуке је Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја Измена и допуна плана генералне регулације "Берберско- Болница" у Зрењанину на животну средину бр. 501-79/21-IV-05-01 од 31.05.2021.године.

Правни основ за доношење Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације „Берберско – Болница“ је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 -исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Решење УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 37/19, 9/20 и 52/21 у даљем тексту: Закон) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19).

Плански основ за израду Измена и допуна Плана је Просторни план града Зрењанина (Сл.лист града Зрењанина бр. 11/11 и 32/15).

Текст који следи је по садржају и броју страница усклађен са ПГР „Берберско-Болница“ – пречишћен текст, (Сл.лист града Зрењанина 23/20) објављеним у Службеном листу града Зрењанина.

Циљ израде Плана је преиспитивање важећих планских решења, обезбеђење услова за просторно уређење и изградњу, унапређење саобраћајне инфраструктуре, становања и комуналне инфраструктуре.

Измене и допуне подразумевају измене у тексталном и графичком делу Плана.

Измене и допуне Плана се односе на:

- Анализа подцелине 5в, дефинисање претежних намена, анализа локација и намена бесправно изграђених објеката, дефинисање нових јавних површина и делимично укидање обавезе израде планова детаљне регулације;
- анализа намене површина и дефинисање нових јавних површина у подцелини 5б;
- преиспитивање и усклађивање планираних намена површина и дефинисаних урбанистичких параметара;
- исправка регулационих линија и формирање нове јавне површине у оквиру подцелине 5а (Детаљ б);
- преиспитивање правила уређења и грађења, а посебно у делу који се односи на породично становање (минимално прописана површина стамбене јединице, број паркинг места за пословне објекте и др.);
- анализа и формирање јавне површине између ул. Фрање Клуза и Сремчеве улице за постојећу инфраструктурну мрежу;
- стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја.

- Услови који су добијени од надлежних предузећа, институција и завода Плана и то:
 - Телеком Србија – Сектор за фиксну приступну мрежу – Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад – Одељење за планирање и изградњу мреже Зрењанин Кикинда, број Д210-459348/2-2021, примљено 29.10.2021.
 - SBV d.o.o., број 96/21, примљено 19.11.2021.
 - ЈКП „Градска топлана“, број 6770/1, примљено 29.10.2021.
 - ЈП "Србијас" бр. 05-02-2/1467-1, примљено 02.11.2021.
 - „Транспортгас Србија“ доо, РЈ „Транспорт“ Зрењанин, број 02-04-10/174-1, примљено 24.10.2021.
 - Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, бр. 03020-3166/2 примљено 02.11.2021.
 - Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, број 140-501-606/2019-05, примљено дана 29.10.2021.
 - Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље одељење у Зрењанину, број 138-53-00498-2/2021-10, примљено 21.10.2021.
 - Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе управа за инфраструктуру, број 16732-2, примљено дана 03.11.2021.
 - Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, број I-68-32/11, примљено 05.11.2021.
 - Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Зрењанину, Одсек за превентивну заштиту, бр.217-16058/2021, примљено 29.10.2021.
 - ЈКП Водовод и канализација, бр. 10-282, примљено 21.10.2021.
 - ЈВП Воде Војводине, Нови Сад, број II-1131/6-21, примљено 14.12.2021.
 - Транспортгас Србија, доо Нови Сад, РЈ Транспорт Зрењанин, бр. 02-04-10/174-1, примљено 25.10.2021.
 - Градска управа, град Зрењанин Одељење за привреду, Одсек за заштиту и унапређивање животне средине, бр. 501-1/21-109-IV-08-04, примљено 25.10.2021.
 - ЕМС АД Београд, бр. 130-00-UTD-003-1539/2021-002, примљено 04.11.2021.
 - Електродистрибуција Србије, број 20700-Д-07.13.-254786/2-21, примљено 18.11.2021.
 - АД за управљање ЈЖ инфраструктуре „Инфраструктура железнице Србије“ број 3/2021-1808, примљено 01.12.2021.

2 ИЗМЕНЕ

И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

На стр. 420 у тексту под насловом **Објашњење појмова и графички прилози** под редним бројем 9 додати следећи текст:

„9м. План регулације – детаљ 17 (урб. целина 5, подцелина 5в)

9н. План регулације – детаљ 18 (блок бр.57)“

Под насловом **I УВОД** брише се пети став и пета алинеја.

На стр. 421 брише се први став.

На стр. 426 у последњем ставу текста у наслову **3.1 Подела на целине, блокове и зоне са претежном наменом** уместо речи „64 блока“ написати „69 блокова“.

На стр. 427 у наслову **Урбанистичка целина 2 – ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА**, у другом ставу се додаје текст „и мешовито становање“.

На стр. 428 у поднаслову **Блок бр.1**, у првој реченици уместо речи „породично“, написати „мешовито“.

На стр. 431 у поднаслову **Урбанистичка подцелина 5а** текст прве две реченице се мења и гласи:

„Садржи четири новоформирана блока: 58, 59, 60 и 69, у којима је претежна намена породично становање, осим у блоку бр. 58 где су заступљене и терцијалне делатности, јавне функције и спорт и рекреација.“

у поднаслову **Урбанистичка подцелина 5б** из текста последњег става у поднаслову **Блок 64** брише се „и спорт и рекреација.“ и након последњег става додаје се текст који гласи:

„**Блок 65**

Претежна намена је породично становање и спорт и рекреација.“

у поднаслову **Урбанистичка подцелина 5в** мења се текст и гласи:

„Претежна намена је породично становање и делом заштитно зеленило. Део подцелине је предвиђен за израду планова детаљне регулације.

Блок 66, 67 и 68

Претежна намена је породично становање .“

На стр. 433 у оквиру наслова **3.2.1.1 Мешовито становање** у другој алинеји петог става брисати следећи текст: „ најмања површине стамбене јединице је 27.5m² нето површине“ и уместо њега написати: „Минималну квадратуру стамбене јединице ускладити са важећим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Слгласник РС бр.58/12, 74/15 и 82/15)“ и реченицу под „фуснотом“ која следи.

На стр. 434 у оквиру наслова **3.2.1.2 Породично становање** након другог става додати следећи текст: „У зони породичног становања на парцелама већим од 2000m² може се градити више од два стамбена објекта са максимално 3 стамбене јединице по објекту, уз поштовање правила уређења и грађења за зоне породичног становања дефинисане овим Планом.“

У првој алинеји другог става уместо речи „подцелини 5в“ написати „66“.

На стр. 436 у наслову **3.2.4 Спорт и рекреација** у другом ставу избрисати речи „и 64“.

На стр. 437 у поднаслову **Терцијарне улице** у петој алинеји на крају реченице додати „и 69“.

Након ове реченице додати нову алинеју са текстом који гласи:

„број 5б – терцијарне улице које формирају нове бокове број 63, 64 и 65.

број 5в – терцијарне улице које формирају нове бокове број 66, 67 и 68.“

На стр. 455 мења се табела и наслов табеле и гласи:

„Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ (полиетиленских) гасовода $МОП \leq 4\text{bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима:

	Мин.дозвољено светло растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Претходни канали вреловода и топловода	0,5	1,0
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Водовод и канализација	0,2	0,4
Вреловод или топловод	0,3	0,5
Водови хемијске инд. и технол. флуида	0,2	0,6
телекомуникациони и оптички каблови	0,2	0,4
Резервоари и др.извори опасности, стан. за снабд. горивом за друмски саобр., мања пловила, мањи привредни и споретски ваздухолови	-	5,0
Нисконапонски и високонапонски водови	0,2	0,4
Извори опасности постројења и објекти за складиштење запаљивих и горивих течности макс. капацитета 3m^3	-	3,0
Извори опасности постројења и објекти за складиштење запаљивих и горивих течности капацитета више од 3m^3 и макс. до 100m^3	-	6,0
Извори опасности постројења и објекти за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100m^3	-	15,0
Извори опасности постројења и објекти за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета до 10m^3	-	5,0
Извори опасности постројења и објекти за складиштење запаљивих гасова укупног	-	10,0

капацитета већег од 10m ³ , а макс до 60m ³		
Извори опасности постројења и објекти за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60m ³	-	15,0
Шахтови и канали	0,2	0,3
Високо зеленило	-	1,5

На стр. 466

У петом ставу додати текст који гласи „дафина (Eleagnus angustifolia).” мења се табела **Биланс површина** и гласи:

намена	постојећа површина (ha)	%	планирана површина (ha)	%
породично становање	88.3	39.8	97.1	45.4
мешовито становање	2.4	1.2	5.0	1.2
пословни комплекси	11.6	4.9	11.6	4.9
саобраћајни комплекс	4.0	1.8	4.0	1.8
терцијалне делатности, јавне функ. и спорт и рекр.	3.1	1.9	3.1	1.9
објекти јавне намене	8.0	3.7	8.0	3.7
посебна намена	4.5	1.8	4.5	1.8
спорт и рекреација	11.2	5.1	11.2	5.1
зеленило	7.6	2.9	7.6	2.9
заштитно зеленило	2.7	1.1	2.7	1.1
утилитарно зеленило	0.3	0.1	0.3	0.1
саобраћајне површине	37.9	17.0	37.9	17.0
Багљашки канал	2.4	1.2	2.4	1.2
водене површине	6.4	2.9	6.4	2.9
површине за разраду ПДР	32.4	14.6	20	9.0
укупно	222.8	100	222.8	100

На стр. 467 мења се текст у поднаслову **Детаљ 6** (графички прилог бр.9) и гласи: „У оквиру целине бр.5 – подцелине 5а, формирају се нове јавне површине (терцијарне улице) од делова парцела кат. бр.: 18534, 18533, 18535/3, 18535/2, 18535/1, 18538/2, 18538/1, 18537, 18540, 18541/1, 18545/2, 18544/2, 18544/3, 18551, 18558/1, 18558/3, 18554/3, 18565/1, 18564, 18567/3, 18567/7, 18567/5, 18571/3 и 18573. Новоформиране јавне површине формирају блокове бр. 59, 60 и 69.“

На стр. 467 у наслову **3.7 Регулација и нивелација површина јавне намене** у првој реченици другог става након речи „9л“ додати следећи текст: „9м, 9н“.

У трећој реченици другог става након речи „регулационе“, додати текст „и грађевинске“.

На стр. 468 у поднаслову **Детаљ 15** (графички прилог бр.9к) након текста „У оквиру целине бр.5 – подцелине 5б“ додаје се текст који гласи: “између блока бр.63 и 64“

у поднаслову **Детаљ 16** (графички прилог бр.9л) након текста:

„У оквиру целине бр.5 – подцелине 5б,“ додаје се текст који гласи: „између блока бр.64 и новоформираног бока 65“.

Након чега се додаје следећи текст:

„Детаљ бр. 17 (графички прилог бр.9м)

У оквиру целине бр.5 – подцелина 5б, између новоформираних блокова бр. 66, 67 и 68 формирају се нове површине јавне намене (терцијарне улице) од делова парцела кат. бр.: 15671/3, 18394/7, 18394/10, 18394/11, 18394/16, 18394/9, 18394/12, 18394/4, 18394/5, 18394/20, 18395/1, 18395/4, 18396/1, 18396/2, 18397/10, 18397/8, 18398/7, 18398/8, 18398/18, 18398/19, 18398/12, 18398/13, 18399/2, 18399/3, 18399/8, 18400/3, 18401/3, 18401/10, 18402, 18401/11 и 14571/1.“

Детаљ бр. 18 (графички прилог бр.9н)

У блоку бр. 57 формира се нова јавна површина (пешачки пролаз) на деловима парцела кат. бр.: 8980/1, 8981/24, 8979/3 и 8981/23.“

Након чега додати текст који гласи: „У случају да дође до неслагања између текстуалног и графичког дела Плана, меродаван је графички прилог Плана.“

На стр. 470 у наслову **3.11 Услови за неометано кретање деце, старих лица, хендикепираних и инвалидних лица** уместо текста на крају другог става „Правилник о стандардима приступачности (Сл.гласник РС бр.46/13), написати „Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава неометано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл.гласник РС бр. 22/15).“

На стр. 476 у наслову **Правила уређења са претежном наменом простора и услови усмеравајућег карактера за даљу планску разраду за зоне, целине и блокове за које се расписује израда ПДР, правила за даљу разраду УП и урбанистичко-архитектонски конкурси** у првој алинеји уместо речи „урбанистичку подцелину“ написати „део урбанистичке подцелине“.

Поднаслов **Урбанистичка подцелина 5бв** исправити у „**Урбанистичка подцелина 5в**“, а текст другог пасуса се мења и гласи:

„Планска разрада у виду израде Плана детаљне регулације се ради за део подцелине 5в услед недостатка адекватних подлога за овај простор.“

На стр. 477 у поднаслову **Урбанистички пројекти** у четвртном ставу мења се текст и гласи:

„Обавезна је израда урбанистичког пројекта за парцеле површине преко 2000m² које се налазе у оквиру намене породично становање у случају планирање изградње више од два објеката са максимално 3 стамбене јединице по објекту.“

На стр. 478 у наслову **4.1.1 Породично становање** у трећем ставу мења се текст прве реченице и друге реченице и гласи:

„У зони породичног становања на парцелама већим од 2000m² може се градити више од два стамбена објекта са максимално 3 стамбене јединице по објекту, уз поштовање правила уређења и грађења за зоне породичног становања дефинисане овим Планом.“

На стр. 479 у поднаслову **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле** уместо текста друге реченице написати следећи текст: „Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.“

Текст четврте реченице се мења и гласи: „Грађевинска парцела у оквиру намене породично становање чија је површина већа од 2000m² за изградњу више од два стамбена објекта са максимално 3 стамбене јединице по објекту мора имати директан приступ са јавне површине.“

На стр. 480 у првом ставу након броја 64, додати текст „и 65“;

у поднаслову **Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле** у другој алинеји избришти прву реч „минимално“, а уместо речи „6m“ написати „7m“.

На стр. 482 наслов одељка **Блок бр 59** променити да гласи: „**Блок бр.59 и 69**“;

наслов одељка **Блок бр 63 и 64** променити да гласи: „**Блок бр.63, 64, 65, 67 и 68**“;

а након тог текста додати нов одељак са насловом „**Блок бр.66**“ и текстом који гласи: „у оквиру овог блока диспозиција постојећих објеката утиче на прописану удаљеност грађевинске од регулационе линије и износи 0-20m.“

у одељку **удаљеност објеката од суседних граница парцеле**, на крају текста друге алинеје се уместо последње речи „парце“ додаје текст који гласи: „парцеле мин.3m“

У четвртој алинеји након речи „60“ додати „и 66“.

У првом ставу након последње алинеје након речи „64“ додати „и 65“.

У поднаслову **Највећи дозвољени индекс заузетости** мења се текст друге реченице и гласи: „У зони породичног становања на парцелама већим од 2000m² на којима се гради више од два стамбена објекта са максимално 3 стамбене јединице по објекту, највећи индекс заузетости је 40%.“

На стр. 483 у поднаслову **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели** у петој алинеји, након речи „60“ обрисати остатак реченице („у оквиру урбанистичке подцелине 5в“) и уместо ње додати реч „66“.

У шестој алинеји након речи „60“ обрисати остатак реченице („у оквиру урбанистичке подцелине 5в“) и уместо ње додати реч „66“.

На стр. 485 у првој алинеји додати текст који гласи: „а минимално 1 паркинг место за површине до 70m²;“

У другој алинеји додати текст који гласи: „а минимално 1 паркинг место за површине до 100m²;“

У поднаслову **Услови заштите суседних објеката** у текста четвртог става након речи „оставе“ додати текст који гласи: „вешернице, котларнице“.

На стр. 486 у поднаслову **Озелењавање парцела** уместо речи „већег броја јединица“ написати „више од два стамбена објекта са максимално 3 стамбене јединице по објекту“.

На стр. 488 у поднаслову **Вишепородични стамбени објекти** мења се текст последње реченице и гласи: „Минималну квадратуру стамбене јединице ускладити са важећим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Слгласник РС бр.58/12, 74/15 и 82/15).“

У поднаслову **Услови за образовање грађевинске парцеле за вишепородични стамбени објекат** након прве реченице додати текст који гласи: „Формирање нових грађевинских парцела вршити у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС 22/15), члан бр.3.“

На стр. 490 у првој алинеји деветога става додати текст који гласи: „а минимално 1 паркинг место за површине до 70m²;“

у другој алинеји деветога става додати текст који гласи: „а минимално 1 паркинг место за површине до 150m²;“

у трећој алинеји деветог става додати текст који гласи: „а минимално 1 паркинг место за површине до 100m²;“

У последњем ставу након речи „оставе“ додати текст који гласи: „вешернице, котларнице“.

На стр. 501 у поднаслову **Услови и начин обезбеђења приступа парцели и ограђивање парцеле** после другог става додати текст који гласи: „Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се.“

У поднаслову **Предшколске установе** текст се мења и гласи:

Простори предшколске установе могу бити наменски грађени објекти за децу и то:

- од 1 до 3 године – јаслице;
- од 3 до 7 година вртић;
- од 1 до 7 година – комбиновани дечији објекат.

За предшколске установе у складу са Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу (Службени гласник Републике Србије бр. 50/1994 и 6/1996) отвореног простора треба да буде најмање 10m² по детету, од чега најмање 3m² травнатих површина.

Приликом планирања објеката предшколских установа, обезбедити услове:

- индекс заузетости парцеле максимално 30%;
- спратност објекта максимално П+1;
- комплекси предшколских установа се ограђују.

Планирањем комплекса предшколске установе уважити чињеницу да ће одређени број деце овог узраста бити смештен у приватним установама, који се могу отворати и у приватним кућама, али морају бити реализовани у складу са стандардима и нормативима за објекте ове намене и у складу са правилима из овог плана.

Приликом изградње и доградње објеката за предшколску установу поштовати прописе и нормативе из ове области.

Доградња и реконструкција постојећих објеката је могућа у складу са правилима грађења и нормативима за предшколске објекте, а у складу са важећим правилницима за ову област.

На неизграђеном простору планирати терене за физичке активности, дечија игралишта, помоћне реквизите и сл.

Зелене површине осим декоративне функције брижљиво одабраних садних врста, имају и заштитну функцију.

Обавезно се израђује урбанистички пројекат за изградњу предшколске установе.

Уколико се урбанистичким пројектом планира предшколска установа за мањи број деце на планираној површини, могуће је на остатку парцеле организовати јавне садржаје: спорт и рекреација, дечија игралишта, парковске површине и сл. а уколико је неопходно и пројектом парцелације формирати две кат. парцеле.

На стр. 504 у оквиру поднасловa **Израда урбанистичких пројеката** након треће алинеје мења се текст целокупног става и гласи:

„Израда урбанистичких пројеката још се прописује и за парцелу кат. бр. 7638/16 која се налази у блоку бр.4, као и у зони породичног становања на парцелама већим од 2000m² на којима се гради више од два стамбена објекта са максимално 3 стамбене јединице по објекту.“