



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЕЧКА

ЗРЕЊАНИН, 2024.



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЕЧКА

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
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЕЧКА**

Градска управа

Начелник Одељења за урбанизам

Ђурђина Грбић, дипл.инж.маш.

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ”
ЗРЕЊАНИН

одговорни урбанисти:

Наталија Попов, дипл.пр.планер

Драгана Метикош, маст.инж.арх.



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЕЧКА**

одговорни урбанисти:

Наталија Попов, дипл.пр.планер
Драгана Метикош, маст.инж.арх.

стручни тим:

Слободан Давидовић, инж.геодезије
Оливера Опала, грађ, техн.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНИХ УРБАНИСТА
- ИЗЈАВЕ ОДГОВОРНИХ УРБАНИСТА
- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД.....
2 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1 УВОД

Изради измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Ечка приступило се на основу Одлуке о изради бр. 06-49-7/23-I (Сл. лист града Зрењанина бр. 12/23).

За измену и допуна Плана генералне регулације насељеног места Ечка донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна плана генералне регулације насељеног места Ечка на животну средину бр. 501-67/23-IV-05-01 (Сл. лист града Зрењанина бр. 12/23).

Правни основ за израду Измена и допуна плана генералне регулације насељеног места Ечка је Закон о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС РС, 54/13 – Решење УС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС бр. 32/19) и Одлука о изради Измена и допуна плана генералне регулације насељеног места Ечка (Сл. лист града Зрењанина, број 12/23), као и закони и прописи који посредно или непосредно регулишу предметне области или су од значаја за планска решења.

Плански основ за израду Измена и допуна плана генералне регулације насељеног места Ечка је Просторни план града Зрењанина (Службени лист града Зрењанина бр. 11/11 и 32/15).

Измене и допуне се врше у оквиру блокова број 1а и 1б и односе се на парцеле кат. бр. 840, 842, 841, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 850/6, 851, 852/1, 852/2, 853, 854/1, 854/2, 854/3, 855/1, 855/2, 855/3, 855/4, 856/1, 856/2 и 856/3 КО Ечка.

Општи циљеви израде измена и допуна Плана се односе на:

- Преиспитивање и усклађивање планираних намена површина и дефинисаних урбанистичких параметара;
- Стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја;
- Ускладити просторна решења са новим потребама корисника и правилима датим у Плану;
- Преиспитивање правила уређења и грађења;
- Преиспитивање мера за спровођење Плана

Услови који су добијени од надлежних предузећа, институција и завода уграђени су у измене и допуне Плана и то:

УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА - број захтева: IV-05-01-011-3/23 од. 03.10.2023.

		број услова	датум услова
1.	ЈКП Водовод и канализација, Зрењанин	11-346	09.10.2023.
2.	Завод за заштиту споменика културе, Зрењанин	I-71-9/16 I-71-10/16	21.11.2023. 28.11.2023.
3.	Град Зрењанин, Одељење за привреду	-	-
4.	“Транспортгас Србија“ доо Нови Сад РЈ “Транспорт“ Зрењанин	02-04-4/184-1	10.10.2023.
5.	ЈП "СРБИЈАГАС", Зрењанин	06-01/3073	24.10.2023.
6.	АД „ЕМС“ Београд	130-00-UTD-003-1357/2023-002	04.12.2023.
7.	ЈКП Чистоћа и зеленило, Зрењанин	-	-
8.	Министарство унутрашњих послова, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину	217-3-928/2023	27.10.2023.
9.	Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру одбране, Београд	16646-2	27.10.2023.
10.	Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, Нови Сад	140-501-1133/2023-05	18.10.2023.
11.	Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад	020-3081/2	27.10.2023.
12.	Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај	143-310-479/2023-03	31.10.2023.
13.	Јавно предузеће за урбанизам Зрењанин	1946/2	18.10.2023.
14.	Електродистрибуција - Зрењанин	2540400-D-07.13.- 439225/2/23	23.11.2023.
15.	Покрајински секретаријат за здравство, сектор за санитарни надзор, Одељење у Зрењанину	138-53-00708-2/2023-10	17.10.2023.
16.	НИС а.д. Нови Сад	NM-444000/17?0/6359/2023	18.10.2023.

2 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

У наслову 2.1.1.3. Зона Комплекса Каштел Ечка мења се текст и гласи:

Зона Комплекса Каштел Ечка, обухвата део блока 1 (1а, 1б и 1ц) и блок 58.

У оквиру ове зоне налази се :

- Дворац са пратећим садржајима и парком (блокови 1а и 1б - планиране су површине намењене за туризам и угоститељство и површине које припадају објектима јавне намене - обавеза израде УП-а разраде);
- Римокатоличка црква (блок 1ц);
- Слободне површине са старим водоторњем (блок 58 – планира се израда ПДР-а).

Како се ради о комплексу са објектима који су Споменици културе и заштићеној околини неопходно је поштовати услове заштите културних добара и Покрајинског завода за заштиту природе, прописаних овим Планом.

Изменити наслов 2.1.2.7 Зона заштите еколошког коридора да гласи: 2.1.2.7 Зона заштите прекограничног еколошког коридора и након поднаслова „Мере заштите зоне еколошког коридора“ додати текст који гласи:

У појасу од 500m од еколошког коридора:

- забрањује се примена планских решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста и станишних типова.

И након реченице „У појасу од 200m од еколошког коридора на грађевинском земљишту:“ додати алинеју:

- услов за изградњу укопаних складишта је примена грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије евентуално присутних загађујућих материја у околни простор;

У наслову 2.2.2 Биланс површина мења се табела и гласи:

ЕЧКА				
	ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПЛАНИРАНО (ha)	%
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ				
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	67.64	18.38	67.28	18.29
ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ	1.81	0.49	1.81	0.49
ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ-паркови	15.96	4.34	0.44	0.12
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	36.33	9.87	36.33	9.87
ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ	8.70	2.36	8.70	2.36
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	10.80	2.94	10.80	2.94
ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	11.87	3.23	11.87	3.23
ПРИСТАНИШТЕ	1.00	0.27	1.00	0.27
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА				
СТАНОВАЊЕ	186.90	50.80	186.90	50.80
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	2.30	0.63	2.29	0.62
ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО	0.69	0.19	16.58	4.51
ПОЉОПРИВРЕДНИ КОМПЕКСИ	13.00	3.53	13.00	3.53
МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ	10.44	2.84	10.44	2.84
ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ДРУГИМ ОБЛИЦИМА СВОЈИНЕ	0.50	0.14	0.50	0.14
УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО	0.00	0.00	0.00	0.00
УКУПНО	367.94	100.00	367.94	100.00

Брише се наслов 2.3.3.1. Парк Каштел

У наслову 2.5.1.1 Заштита природе додати текст који гласи:

Планским решењима обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживо коришћење фрагмената природних и блиско-природних површина, као и дрзгих површина са олуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом и травном вегетацијом.

Услови заштите за уређење парка око Дворца „Каштел“:

- размотрити могућност да се прошири површина јавног парка (парцела кат. бр. 844 КО Ечка) на остале парцеле у обухвату заштићене околине Споменика

- културе;
- задржати у основи одлике еглеског парка са партерним вртovima у непосредном окружењу репрезентативних објеката са присутним ниским растињем, као и објекте вртне архитектуре (бунар са декоративним елементима од кованог гвожђа, фонтану, чесму код штале), травњаке у централном делу прожете стазама, појединачна стабла и мање групе аутохтоних врста и егзота унутар предметног обухвата и у југоисточној зони присутно високо зеленило у масивима на парцели кат. бр. 856/1 КО Ечка;
 - размотрити могућност за повећање учешћа високог дрвећа у циљу побољшања квалитета животне средине кроз израду пројекта спољног уређења пејзажне архитектуре и хортикултуре за који треба тражити посебне услове;
 - на парцели кат. бр. 844 КО Ечка очувати постојеће партере уз објекте са присутним биљкама, за очување и заштиту значајне групе црног бора (*Pinus nigra* L.) северно од главне изграђене стазе која повезује улазни део са спомеником па све до коњушнице; као и на читавом простору очувана стабла природне вегетације и то: појединачна стабла (*Fraxinus angustifolia* subsp. *oxycarpa* (M.Bieb. ex Willd.) Franco and Rocha Afonso), хроста лужњака (*Quercus robur* L.), пољског бреста (*Ulmus minor* Mill.) и аутохтоно жбуње врста: једносемени глог (*Crataegus monogyna* Jacq.), жешља (*Acer tataricum* L.), дрен (*Cornus mas* L.), свиб (*Cornus sanguinea* L.), обична курика (*Euonymus europaeus* L.), зимзелен (*Vincetoxicum minor* L.), калина (*Lonicera vulgare* L.) и др.;
 - слој постојеће вегетације треба унети на подлогу приликом планирања и пројектовања објеката и инфраструктуре на простору парка како би се очувале за заштиту значајне групе и појединачна стабла и остали наслеђени елементи вртне архитектуре.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности, дужни смо да спречавамо и контролишемо или искорењујемо «оне стране врсте које угрожавају прородне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте». На нашим подручјима инвазивним врстама се сматрају следеће биљне врсте:

Циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилванијски длакави јасен (*Eleagnus angustifolia*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lucium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

У наслову 2.5.2.1 Посебне мере заштите непокретних културних добара и добара под претходном заштитом мења се поднаслов и текст који се односи на Дворац Каштел:

Дворац Каштел, Новосадска 7 (Споменик културе, решење број 633-1767/99 од 22.05.2001.) Кат.парц.бр. 840, 841, 842, 843, 844, 847 и 1943/1 К.О. Ечка као и заштићена околина под следећим бројевима парцела: 840, 841, 842, 843, 844, 847, 848, 849, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 850/6, 851, 852/1, 852/2, 853, 854/1, 854/2, 854/3, 855/1, 855/2, 855/3, 855/4, 856/1, 856/2, 856/3 и 1943/1 КО Ечка.

Дворац Каштел се користи као хотелско-угоститељски објекат. Поред зграде Каштела комплексу припадају и пратећи објекти у ограђеном имању-стара коњушница,

католичка црква и водоторањ на каналу.¹

Дворац је подигао Лазар Аугустин 1820. године у стилу класицизма. Ова властелинска кућа је временом мењала своју архитектуру, а коначне димензије и изглед је добила крајем 19. и почетком 20. века. Грађевина је основе издуженог латиничног слова „L“ са краћом фасадом која својим ризалитом излази на регулациону линију улице а дужи крак се пружа у дубину парцеле где је изведен ајнфорт пролаз наглашен спратном кулом са пирамидалним кровом. И фронт и крило имају релативно високе кровове са троугаоним кровним бацама. Изглед крова, саме куле, као и употреба декоративног бондрука у овим зонама, указује на интервенције изведене крајем 19. века у духу романтизма који је владао у то доба. У делу објекта у коме је данас дворана ресторана, некад је била ловачка соба.

Површине зеленила око дворца осмишљене су по угледу на класични – француски врт, у коме важе строга правила геометризованих форми. На платоу испред дворца налази се декоративни бунар, кружна фонтана са скулптуром пројектованом у ренесансном маниру, споменици у непосредној близини (споменик Лазару Михајлу, споменик Св. Хубегуса), клупе и стазе.

У оквиру заштићене околине споменика културе налазе се пратећи објекти: коњушница, водоторањ и галерија, који уживају исти статус као и дворац.

На катастарској парцели 2044 КО Ечка налази се Римокатоличка црква светог Јована Крститеља која је утврђена као посебан споменик културе.

Мере заштите споменика културе:

1. очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оргиналних материјала и функционалних карактеристика;
2. ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе;
3. забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
4. инсталирање громобранских уређаја и уређаја за заштиту од пожара;
5. изградња инфраструктуре дозвољена је само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза;
6. коришћење споменика културе као репрезентативног објекта, у складу са његовом наменом и значајем;

Мере заштите заштићене околине споменика културе:

1. забрана градње објеката који својом архитектуром, габаритом и висином угрожавају споменик културе;
2. забрана градње објеката који нису у функцији споменика културе;
3. накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају.
4. изградња инфраструктуре дозвољена је само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања;
5. извођење грађевинских радова и промена облика терена дозвољено је само уз

Водоторањ на каналу настао је крајем 19. века у стилу романтичарског историцизма. У облику је осмоугаоне тврђаве са вишом кулом поред која је служила као видиковац са ког се простирао поглед на некад раскошно имање.

претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза;

6. забрана складиштења штетних материјала и стварања депонија;
7. уређење парка око дворца према условима службе за заштиту природе.

Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара.

У наслову 2.8 Целине за које се обавезно доноси план детаљне регулација са смерницама за његову израду текст се мења и гласи:

Планом се прописује израда плана детаљне регулације за блок бр.58.

Претежна намена блока је спорт и рекреација и зеленило. Правила грађења и уређења утврдити у складу са правилима из овог Плана.

Блок 58 се наслања на канал Бегеј, који је еколошки коридор.

Приликом планирања садржаја, у појасу од 50m од еколошког коридора на грађевинском земљишту приликом планирања садржаја паркинга, спортских терена планирати формирање зелених површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса.

Како се ради о простору које је заштићено подручје и у оквиру којег се налази и Споменик културе, приликом израде Плана детаљне регулације ближе ће бити одређени остали параметри градње уз прибављање услова надлежних институција, а првенствено Завода за заштиту споменика културе и Покрајинског завода за заштиту природе.

Наслов и текст 2.9.3 Правила грађења зоне посебне намене се мењају и гласе:

2.9.3 Правила грађења за површине туризма и угоститељства

Простор за туризам и угоститељство - Каштел Ечка, обухвата део блока 1 (1а и 1б), кат. парц. бр.: 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850/1, 850/2, 850/3, 850/4, 850/5, 850/6, 851, 852/1, 852/2, 853, 854/1, 854/2, 854/3, 855/1, 855/2, 855/3, 855/4, 856/1, 856/2 и 856/3 КО Ечка. Површина обухвата је 16,61 ha.

	број блока	број парцеле КО ЕЧКА	површина m ²	планирана намена
1	16	840	2049	површине за туризам и угоститељство
2		841	2934	површине за туризам и угоститељство
3		842	1884	површине за туризам и угоститељство
4	1а	843	178	објекти јавне намене у јавној својини - објекат културе, савремена галерија
5		844	48153	површине за туризам и угоститељство
6		845	176	површине за туризам и угоститељство
7		846	163	објекти јавне намене у јавној својини - објекат културе, савремена галерија
8		847	7824	површине за туризам и угоститељство
9		848	11838	површине за туризам и угоститељство
10		849	12488	површине за туризам и угоститељство
11		850/1	1884	површине за туризам и угоститељство

12	850/2	2357	површине за туризам и угоститељство
13	850/3	33255	површине за туризам и угоститељство
14	850/4	3113	површине за туризам и угоститељство
15	850/5	2378	површине за туризам и угоститељство
16	850/6	706	површине за туризам и угоститељство
17	851	492	површине за туризам и угоститељство
18	852/1	1477	површине за туризам и угоститељство
19	852/2	477	површине за туризам и угоститељство
20	853	5750	површине за туризам и угоститељство
21	854/1	989	површине за туризам и угоститељство
22	854/2	415	површине за туризам и угоститељство
23	854/3	216	површине за туризам и угоститељство
24	855/1	1665	површине за туризам и угоститељство
25	855/2	3121	површине за туризам и угоститељство
26	855/3	5070	површине за туризам и угоститељство
27	855/4	11468	површине за туризам и угоститељство
28	856/1	2725	површине за туризам и угоститељство
29	856/2	730	површине за туризам и угоститељство
30	856/3	178	површине за туризам и угоститељство
Σ m²		166153	
Σ ha		16,6153	

У оквиру простора за туризам и угоститељство се налазе површине намењене за туризам и угоститељство и површине које припадају објектима јавне намене. Површина намењена туризму и угоститељству је величине 16,58 ha. Ова површина делом обухвата комплекс Каштела Ечка и његову заштићену околину, док је површина за објекте јавне намене у јавној својини - објекат културе, савремена галерија 341m².

намена	површина m ²	%
туризам и угоститељство	165812	99,79
објекти јавне намене у јавној својини - објекат културе, савремена галерија	341	0,21
Σ	166153	100,00
Σ ha	16,6153	100,00

Врста и намена објеката који се могу градити

У оквиру намене туризам и угоститељство могу се планирати објекти или комплекси у функцији туризма: културно-манifestациони, здравственорехабилитациони, излетнички, објекти спорта и рекреације: јахалишта, спортски терени и објекти и др.; објекти у функцији угоститељства: објекти за смештај и објекти за храну и пиће; објекти образовања и културе: школе у природи, паркови, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и сл.

Поред наведених објеката могу се градити и други пословни објекти у функцији туризма и угоститељства у којима се одвија пословна и комерцијална делатност у складу са компатибилним садржајима: трговина, услужне делатности и административне делатности.

Објекти у оквиру комплекса се могу градити као слободностојећи или у низу. Минимална међусобна удаљеност објеката је 3m.

Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у пејзаж.

Све наведене интервенције се могу изводити искључиво уз израду УП-а разраде и према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара и Покрајинског завода за заштиту природе.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини директно или индиректно преко друге катастарске парцеле, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Минимална површина парцеле је 3ha.

Прикључење на саобраћајну инфраструктуру је дефинисано у поднаслову: „Услови и начин обезбеђења приступа комплексу и простора за паркирање“.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објеката у односу на регулациону линију

Удаљеност грађевинске линије објекта је 0-20m од регулационе линије.

Положај објеката у односу на југозападну границу комплекса

Комплекс је са југозападне стране омеђен површином за породично становање. Приликом изградње објеката уз југозападну међу комплекса, објекте постављати на удаљености од мин. 5m од границе комплекса, уз поштовање осталих правила грађења.

Изграђене површине у оквиру комплекса

У оквиру комплекса заузетост под објектима и другим изграђеним површинама попут простора за одмор, спорт и рекреацију, пешачких и бициклистичких стаза, трим стаза, интерних саобраћајница итд. је до 40%.

Највећа дозвољена спратност објеката

Максимална спратност планираних објеката комплекса у северозападном делу може бити до две спратне етаже – П+1, П+Пк/Пс.

Максимална спратност планираних објеката комплекса у југозападном делу може бити до три спратне етаже – П+2, П+1+Пк/Пс.

У зависности од услова хидротехничке природе и услова локације, могу се предвидети подземне етаже- сутеренска (Су) или подрумска етажа (По).

Услови за изградњу других објеката

На свим објектима, на кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта. Могуће је постављати опрему за производњу енергије за сопствене потребе. За постављање опреме за производњу енергије за сопствене потребе на објектима од културно-историјског значаја и објектима за које се издају конзерваторски услови у складу са одредбама посебног закона, потребно је прибавити сагласност на техничку документацију за монтажу опреме од органа, односно Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Поред главних објеката могу се градити и други објекти у функцији туризма и угоститељства:

- помоћни објекти

- надстрешнице
- економски објекти
- помоћни економски објекти
- спортски терени и базени
- пратећи садржаји

Помоћни објекат

Помоћни објекат се гради као пратећи садржај у оквиру комплекса и обухвата садржаје: гараже, оставе, септичке јаме, бунаре, цистерне за воду, визиторске центре, инфо-пултеве, летњиковци, летење позорнице, павиљони, амфитеатри и сл.,

Надстрешница

Надстрешница је објекат који обухвата садржаје: терасе, надстрешница за путничка возила и сл.

Економски објекат

Економски објекат служи за обављање пољопривредне делатности и обухвата садржаје:

- објекат за смештај алата и возила
- објекти за гајење животиња- штале, сточне стаје, и сл.
- магацини хране за потребе исхране стоке
- висина објекта треба да је усклађена са висином потребном за организовањем планираног садржаја, али висина венца објекта не сме бити виша од 8m.

Објекти морају да испуњавају прописане зоотехничке услове у складу са Законом и ветеринарско-санитарне услове у складу са прописима којима се уређује здравствена заштита животиња.

Економски објекти – објекти за гајење животиња морају бити удаљени од сопственог и суседног стамбеног објекта мин. 20m, као и 50m од јавних објеката.

Спортски терени и базени

Спортски терени и базени могу бити покривени или непокривени.

Објекти пратећих садржаја

Објекти пратећих садржаја су:

- Портирнице
- ТС за сопствене потребе
- МРС за сопствене потребе

Услови за ограђивање парцеле

Постојећа ограда око комплекса се задржава и постоји могућност реконструкције. Начин реконструкције ограде дефинисаће се у урбанистичком пројекту у складу са прибављеним условима од Завода за заштиту споменика културе .

Саобраћајне површине у оквиру комплекса

У појасу ширине 20m између регулационе и грађевинске линије, могуће је формирати паркинг места. Паркинг места градити у складу са Стандардом SRPS U.S4.234.

Саобраћајне површине за моторна возила у оквиру комплекса градити искључиво за потребе кретања сервисних и услужних возила.

У оквиру комплекса се дозвољава изградња бициклических и пешачких стаза као и трим стаза.

Све саобраћајне површине градити у складу са важећим законским и подзаконским актима, стандардима и условима управљача.

План нивелације

Приликом планирања саобраћајних површина у оквиру комплекса, предвидети све потребне падове тако да се објекат заштити од штетних атмосферских утицаја.

Падове планирати тако да се одвођење воде врши „слободним падом“, према зеленим површинама и усклади их са постојећом или планираном атмосферском канализацијом.

Приликом планирања терена за објекат, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу и не угрожава суседне парцеле, тј. не сме се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседна парцела.

Услови и начин обезбеђења приступа комплексу и простора за паркирање

Туристичко угоститељски комплекс има три постојећа колска прикључка. Један на кат. парц. бр. 2044 КО Ечка, један на кат. парц. бр. 2051/1 КО Ечка и један на кат. парц. бр. 2047 КО Ечка. Могуће је формирати додатне колске прикључке и то на кат. парц. бр. 2047 КО Ечка.

Ширина колског прикључка на јавни пут градити ширине од 3 до 6m. Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

За постојеће објекте јавне намене у јавној својини, унутар комплекса, задржава се постојећи прилаз.

Паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, на површини ширине 20m која се налази између регулационе и грађевинске површине. Паркирање се може обезбедити и на јавној површини. За изградњу паркинга на јавној површини потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина.

Приликом планирања простора за паркирање, потребно је поштовати и следеће нормативе:

- пословна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Гараже се могу градити као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

Паркинге за транспорта возила предвидети у оквиру парцеле, тј. не могу се предвиђати на јавној површини. Приликом изградње објеката који имају потребу за паркирањем транспортних возила потребно је обезбедити потребан број паркинг места за ову врсту возила у складу са важећим правилицима из ове области. Паркинг места градити у складу са Стандардом SRPS U.S4.234.

Уређење слободних површина и озелењавање

Површине зеленила око дворца осмишљене су по угледу на класични – француски врт, у коме важе строга правила геометризованих форми. На платоу испред дворца налази се декоративни бунар, кружна фонтана са скулптуром пројектованом у ренесансном маниру, споменици у непосредној близини (споменик Лазару Михајлу, споменик Св. Хубетуса), клупе и стазе.

Парк комплекса Каштел преставља најзначајнију зелену површину у насељу. Парк је на површини од 5.7ha, док су остале зелене површине 10.5ha (бивши воћњак, виноград и сенокос) сада ораничне површине или запуштене површине. Сам парк нема јасну структуру. Од старог парка из времена настанка сачувано је мала група стабала.

- слободне зелене површине уредити као парковске и повезати са постојећим парковским зеленилом које се налази на парцели кат. бр. 844 КО Ечка;
- задржати основне одлике еглеског парка са партерним вртovima у непосредном окружењу репрезентативних објеката са присутним ниским растињем, као и објекте вртне архитектуре (бунар са декоративним елементима од кованог гвожђа, фонтану, чесму код штале), травњаке у централном делу прожете стазама, појединачна стабла и мање групе аутохтоних врста и егзота унутар предметног обухвата и у југоисточној зони присутно високо зеленило у масивима на парцели кат. бр. 856/1 КО Ечка;
- на парцели кат. бр. 844 КО Ечка очувати постојеће партере уз објекте са присутним биљкама, за очување и заштиту значајне групе црног бора (*Pinus nigra* L.) северно од главне изграђене стазе која повезује улазни део са спомеником па све до коњушнице; као и на читавом простору очувана стабла природне вегетације и то: појединачна стабла (*Fraxinus angustifolia* subsp. *oxycarpa* (M.Bieb. ex Willd.) Franco and Rocha Afonso), храста лужњака (*Quercus robur* L.), пољског бреста (*Ulmus minor* Mill.) и аутохтоно жбуње врста:: једносемени глог (*Crataegus monogyna* Jacq.), жешља (*Acer tataricum* L.), дрен (*Cornus mas* L.), свиб (*Cornus sanguinea* L.), обична курика (*Euonymus europaeus* L.), зимзелен (*Vincetoxicum L.*), калина (*Lonicera vulgare* L.) и др.;
- слој постојеће вегетације треба унети на подлогу приликом планирања и пројектовања објеката и инфраструктуре на простору парка како би се очувале за заштиту значајне групе и појединачна стабла и остали наслеђени елементи вртне архитектуре.

Укупна површина под зеленилом у комплекса је мин. 60%.

Мере заштите зоне еколошког коридора

У појасу од 500m од еколошког коридора:

- забрањује се примена планских решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност.

Наслов 2.9.3 Правила грађења зоне посебне намене се мења у 2.9.4 Правила грађења зоне посебне намене (текст овог наслова се задржава).

Наслов 2.9.4 Општи услови за изградњу објеката у свим зонама се мења у **2.9.5 Општи услови за изградњу објеката у свим зонама** (текст овог наслова се задржава).

У наслову 2.11.2, УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, након поднаслова 2.11.2.8. Израда урбанистичког пројекта за формирање/дефинисање јавних површина додати нови поднаслов **2.11.2.9 За изградњу објеката туризма и угоститељства** са текстом који гласи:

Приликом изградње нових објеката у склопу туристичко-угоститељског комплекса Каштел Ечка (блок 1а и 1б) неопходна је израда урбанистичког пројекта разраде.

Урбанистички пројекат израдити у складу са условима прописаним овим Планом, услова надлежних институција, а посебно Завода за заштиту споменика културе и Покрајинског завода за заштиту природе.

У наслову 2.13 Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета мења се табела и гласи:

ЕЧКА					
	ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПЛАНИРАНО (ha)	%	ПРОМЕНА (ha)
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ					
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	67,64	18,38	67,28	18,29	-0,36
ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ	1,81	0,49	1,81	0,49	0,00
ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ-паркови	15,96	4,34	0,44	0,12	-15,52
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	36,33	9,87	36,33	9,87	0,00
ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ	8,70	2,36	8,70	2,36	0,00
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	10,80	2,94	10,80	2,94	0,00
ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	11,87	3,23	11,87	3,23	0,00
ПРИСТАНИШТЕ	1,00	0,27	1,00	0,27	0,00
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА					
СТАНОВАЊЕ	186,90	50,80	186,90	50,80	0,00
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	2,30	0,63	2,29	0,62	-0,02
ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО	0,69	0,19	16,58	4,51	15,89
ПОЉОПРИВРЕДНИ КОМПЕКСИ	13,00	3,53	13,00	3,53	0,00
МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ	10,44	2,84	10,44	2,84	0,00
ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ДРУГИМ ОБЛИЦИМА СВОЈИНЕ	0,50	0,14	0,50	0,14	0,00
УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
УКУПНО	367,94	100,00	367,94	100,00	

