

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 30. тачка 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 26/13- пречишћен текст, 37/13, 11/14, 20/14 и 28/14) Скупштина града Зрењанин, на седници одржаној _____ 2015. године, донела

О Д Л У К У **О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ** **"ДОЉА" У ЗРЕЊАНИНУ**

Члан 1.

ДОНОСИ СЕ План генералне регулације "ДОЉА" у Зрењанину (у даљем тексту: План) ради просторног уређења, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 у даљем тексту: Закон), наменом површина утврђеном Генералним планом Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08) и Одлуком о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09) и Одлуком о изради Плана генералне регулације "ДОЉА" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/09).

Члан 2.

План је одштампан уз ову Одлуку и чини њен саставни део. План се састоји од текстуалног дела и графичког дела. Текстуални део Плана **објављује се у "Службеном листу града Зрењанина"**.

Графички део Плана садржи:

- 1.1.Извод из ГП Зрењанина 2006-2026 – Намена површина
- 1.2.Извод из ГП Зрењанина 2006-2026 – Подела на просторне целине
- 2.Катастарска подлога са границом обухвата плана
- 3.Граница подручја са постојећом функционалном организацијом и претежном наменом простора
- 4.Грађевинско подручје са поделом на урбанистичке целине
- 5.Грађевинско подручје са поделом на урбанистичке зоне и целине и претежном наменом простора
- 6.Површине јавне намене и саобраћајно решење са регулационим линијама улица, нивелационим котама раскрсница улица
- 7.Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за термоенергетску инфраструктуру
8. Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за електроенергетске инфраструктуре и електронских комуникација
- 9.Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за хидротехничке и водне инфраструктуре
- 10.Режими заштите природе

11. Начин спровођења плана

11.1. Детаљ 1

11.2. ДЕТАЉ 2

11.3. ДЕТАЉ 3

11.4. ДЕТАЉ 4

11.5. ДЕТАЉ 5

11.6. ДЕТАЉ 6

11.7. ДЕТАЉ 7 (а,б,в)

11.8. ДЕТАЉ 8 (а,б)

11.9. ДЕТАЉ 9

11.10. ДЕТАЉ 10 (а,б)

11.11. ДЕТАЉ 11 (а,б)

11.12. ДЕТАЉ 12

11.13. ДЕТАЉ 13

11.14. ДЕТАЉ 14

11.15. ДЕТАЉ 15

11.16. ДЕТАЉ 16

11.17. ДЕТАЉ 17

Члан 3.

Аналитичко документациона основа са прилозима и условима надлежних органа и организација на којој се заснива План, чува се у:

- органу управе – Одељењу за урбанизам,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин.

План се објављује и у електронском облику и доступан је путем интернета на званичном сајту града Зрењанина: www.zrenjanin.rs

Члан 4.

Потписивање, оверавање, достављање и архивирање вршиће се у складу са одредбама Закона.

План је израђен у 5 (пет) примерака у аналогном и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

По један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у:

- Скупштини града Зрењанина,
- Одељењу за урбанизам, Одсеку за урбанизам и просторно планирање Градске управе града Зрењанина,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" Зрењанин.

По један примерак радног оригинала у аналогном и дигиталном облику ради спровођења Плана налази се у:

- Одељењу за урбанизам Градске управе града Зрењанина,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин.

Члан 5.

Право на непосредан увид у графичке прилоге из члана 2. став 2. имају сва правна и физичка лица. Прилози се налазе у:

- органу управе – Одељењу за урбанизам града Зрењанина,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" Зрењанин.

Члан 6.

Ступањем на снагу ове Одлуке стављају се ван снаге:

- УП бензинска пумпа "Гас Статион", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 2/01 и 11/03)
- УП дела ДУП-а "Клајнова бара" – "Флорида", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 1/93 и 11/03)
- УП бензинске пумпе "Прогрес",("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/97 и 11/03)
- УП дела ДУП-а "Клајнова бара" – "Лазани", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 1/93 и 11/03)
- УП РО "Млекопродукт" у саставу ИПК "Серво Михаљ", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.13/89 и 11/03)
- ДУП комплекса "Панонија екс-им", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 5/95 и 11/03)
- ДУП бензинске пумпе "Прогрес", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/94 и 11/03)
- Измена и допуна ДУП-а производног комплекса "Пе-монт гас", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/93 и 11/03)
- ДУП комплекса аутомеханичарске радионице "Радионица", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 10/93 и 11/03)
- ДУП производног комплекса "Пе-монт-гас", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.12/91 и 11/03)
- ДУП комплекса машинске радионице водопривредне организације "Средњи Банат", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.18/86 и 11/03)
- ДУП комплекса "Индустрија уља" ООУР Фабрике биљних масти "БИ-МА", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.8/85 и 11/03)
- Измене и допуне ДУП-а комплекса Млекопродукт, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.24/84 и 11/03)
- ДУП комплекса радионица и складишта за потребе РО ПТТ саобраћаја "Зрењанин", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.16/83 и 11/03)
- ДУП комплекса "Саобраћајна милиција", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.20/75 и 11/03)
- ДУП "Млекопродукт", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.9/74 и 11/03)
- ДУП комплекса Индустрије тепиха "Пролетер" ("Међуопштински служебени лист Зрењанин", бр. 4/78)
- Измене и допуна ДУП-а комплекса Нафтагас ООУР "Одржавање објеката за нафту и гас" Одржавање, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 29/82 и 11/03)
- ДУП Нафтагас ООУР "Машинска радионица", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 10/79 и 11/03)
- Измене и допуне ДУП-а комплекса РО Истраживања и производње нафте и гаса-Нафтагас Нови Сад, ОУР "Бушење" ООУР "Грађевински радови", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 9/76 и 11/03)
- ДУП комплекса ООУР Гасовод РО Монтажа, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 9/75 и 11/03)

-ДУП комплекса РО Истраживање и производње нафте и гаса Нафтагас Нови Сад, ОУР "Бушење", ОУР "Грађевински радови" Зрењанин, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 23/74 и 11/03)

-УП РО Нафтагас ООУР "Грађевински радови", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 16/89 и 11/03)

-УП РО Нафтагас "Гас" ООУР "Одржавање гасовода 3. етапа", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 11/88 и 11/03)

-УП РО "Нафтагас" ООУР "Бушење", Нови Сад- сервисни комплекс, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 11/87 и 11/03)

-УП "Нафтагас" Нови Сад ООУР "Специјални радови" радни комплекс у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 11/86 и 11/03)

-УП РО Нафтагас, ООУР "Грађевински радови", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 15/84 и 11/03)

-УП стамбеног насеља "Барањска 2", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 2/01 и 11/03)

-УП стамбеног насеља "Чарнојевићева", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 2/93 и 11/03)

-УП дела стамбеног насеља "Краљевић Марко", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 11/88 и 11/03)

-УП (измена и допуна) дела стамбеног насеља "Краљевић Марко", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 1/92 и 11/03)

-УП дела стамбеног насеља "Зелено поље 2", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 13/91 и 11/03)

-ДУП стамбеног блока "Клајнова бара" ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/92 и 11/03)

-ДУП стамбеног блока "Барањска", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 9/75 и 11/03)

-ДУП наставног центра из ОНО и ДСЗ у Зрењанину, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/92 и 11/03)

-ДУП стамбеног насеља "Чарнојевићева" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 12/87 и 11/03)

-ДУП стамбеног насеља "Иза Уљаре III-85" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 14/85 и 11/03)

-ДУП стамбеног насеља "Зелено поље II" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 18/84 и 11/03)

-ДУП стамбеног блока "Зелено поље " у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 14/77 и 11/03)

-ДУП (измене и допуне) стамбеног насеља "Зелено поље" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 24/84 и 11/03)

-ДУП (измене и допуне) стамбеног насеља "Хајдук Вељко II " у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 22/83 и 11/03)

-ДУП стамбеног насеља "Краљевић Марко", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 4/70)

-ДУП стамбеног насеља "Иза уљаре III", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 4/70 и 11/03)

-УП "Ново гробље" Зрењанин, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/97 и 11/03)

-УП "Електрификација стамбеног насеља Зелено поље" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 14/79 и 11/03)

-ДУП комплекса "Проширење Темишварског гробља" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 9/90 и 11/03)

-ДУП "Наставног центар за ОНО и ДСЗ у Зрењанину", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 14/88 и 11/03)

-УП комплекса Складишта и радионица РЈ ПТТ саобраћаја "Зрењанин", бр. одлуке:
("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/93 и 11/03)

Ступањем на снагу ове Одлуке престају да важе одредбе из Генералног плана Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08 и 17/09- Одлука о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи) које се односе на просторну целину број IV Доља, односно површину обухваћену овим Планом.

План детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 1/06) ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи у делу саобраћајног прикључка радне зоне Југоисток на Државни пут Ib реда бр.12 (београдски пут).

Члан 7.

Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу града Зрењанина".

Ова Одлука ступа на снагу 8 (осмог) дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА

Број:
Дана:
З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК

СКУПШТИНЕ ГРАДА
прим. др Елеонора Марјановић

Образложење

Правни основ за доношење Плана генералне регулације "ДОЉА" у Зрењанину садржан је у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 и 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14, у даљем тексту: Закон). Одлуку доноси Скупштина града Зрењанина сходно члану 31. став 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 26/13-пречишћен текст, 37/13, 11/14, 20/14 и 28/14).

Скупштина града Зрењанина донела је 10.12.2009. године Одлуку о приступању изради Плана генералне регулације "ДОЉА" у Зрењанину под бројем: 06-155-6/09-I-10-01 ("Службени лист Града Зрењанина број 17/09).

Чланом 130. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) прописано је да се поступак израде и доношења урбанистичког плана започет пре ступња на снагу тог закона, за планове за које је донета одлука о изради може окончати по одредбама закона по којима су започети.

Сходно чл. 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11), образложење Предлога Плана генералне регулације "ДОЉА" у Зрењанину садржи и Информацију о процедури израде и контроле Плана, Извештај о стручној контроли Нацрта плана и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана, па се исти дају у прилогу.

Обзиром на наведено предлаже се Скупштини града Зрењанина доношење Одлуке о доношењу Плана генералне регулације "ДОЉА" у Зрењанину, у предложеном тексту.

ОБРАДИЛА:

Љубица Ћулибрк, Маст. инж. арх.

**ШЕФ ОДСЕКА ЗА
УРБАНИЗАМ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ**
Марко Мајсторовић

**НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**
Љиљана Пецељ Лубурић

**НАЧЕЛНИК
ГРАДСКЕ УПРАВЕ**
Јасмина Малинић

У ПРИЛОГУ као саставни део образложења дају се :

- Информација о процедури израде и контроле Плана
- Извештај о стручној контроли Нацрта плана
- Извештај о обављеном јавном увид у Нацрт плана

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), члана 74. став 3. тачка 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11) и члана 12. Одлуке о Градској управи града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина" бр. 28/12, 29/12, "Службени гласник РС", бр. 35/13 и "Службени лист града Зрењанина" бр. 34/13 и 25/14), Одељење за урбанизам Градске управе града Зрењанина, доноси следећу

И Н Ф О Р М А Ц И Ј У О ПРОЦЕДУРИ ИЗРАДЕ И КОНТРОЛЕ

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА" У ЗРЕЊАНИНУ

Чланом 130. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) прописано је да се поступак израде и доношења урбанистичког плана започет пре ступња на снагу тог закона, за планове за које је донета одлука о изради може окончати по одредбама закона по којима су започети.

I ОДЛУКА О ИЗРАДИ

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) (у даљем тексту: Закон), Комисија за планове (у даљем тексту: Комисија) је на седници одржаној 24.11.2009. године, разматрала Предлог Одлуке о изради **Плана генералне регулације "ДОЉА" у Зрењанину** (у даљем тексту: План), и дала позитивно мишљење да Одлука садржи све елементе прописане законом, стандардима и нормативима и другим прописима и упутила исту на скупштинско усвајање.

Саставни део те Одлуке је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације "ДОЉА" у Зрењанину на животну средину бр. 501-231/09-IV-03-01 од 20.11.2009. године, која је објављена у "Службеном листу града Зрењанина" бр. 17/09.

Скупштина града Зрењанина је на седници одржаној 10.12.2009. године донела Одлуку о изради Плана под бројем: 06-155-6/09-I-10-01 која је објављена у "Службеном листу града Зрењанина", бр. 17/09.

У складу са чланом 6. наведене Одлуке израда Плана је уступљена Јавном предузећу "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања.

II СТРУЧНА КОНТРОЛА КОНЦЕПТА

Сходно члану 48. став 1. Закона, по објављивању Одлуке о изради планског документа, носилац израде приступа изради Концепта Плана.

Стручна контрола Концепта Плана, на основу члана 48. став 6. Закона, а у складу са чланом 54. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11) (у даљем тексту: Правилник), извршена је на седници Комисије 30.09.2013. године.

О извршеној стручној контроли Концепта Плана, Комисија је саставила Извештај чији је саставни део Закључак Комисије да се прихватају примедбе на концепт које ће обрађивач на одговарајући начин уградити у Концепт плана и да је Концепт плана усаглашен са Законом, са плановима ширег подручја, да садржи оцену, концепцију и пропозиције развоја, заштите и уређења простора, као и друга питања од значаја за израду планског документа.

III СТРУЧНА КОНТРОЛА НАЦРТА

Сходно члану 49. став 1. и став 5. Закона, а у складу са чланом 54. Правилника, након израде плана, а пре упућивања на јавни увид, Нацрт Плана подлеже стручној контроли.

Стручна контрола Нацрта Плана извршена је на седницама Комисије 02.03.2015. године и 07.04.2015. године.

О извршеној стручној контроли, на основу члана 49. став 6. Закона и члана 58. став 1. Правилника, Комисија је саставила Извештај чији је саставни део Закључак које се примедбе на Нацрт прихватају и које обрађивач треба, на одговарајући начин да угради у Нацрт плана. Пошто је оврађивач поступио по Закључцима Комисије, констатује се да је Нацрт усаглашен са Законом о планирању и изградњи, са плановима ширег подручја, Одлуком о изради, стандардима и нормативима, да садржи оцену, концепцију и пропозиције развоја, заштите и уређења простора, као и друга питања од значаја за оправданост планског решења и да се Нацрт плана може упутити у процедуру јавног увида у трајању од 30 дана.

На основу члана 49. став 7. Закона и члана 74. став 3. тачка 2. Правилника, овај Извештај је саставни део образложења Предлога Плана.

IV ЈАВНИ УВИД

Јавни увид у Нацрт Плана извршен је након стручне контроле, на основу члана 50. став 1. Закона и члана 60. став 1. Правилника. Оглашавање је извршено у локалном листу "Зрењанин" 17.04.2015. године и јавни увид је трајао од 17.04.2015. године до 18.05.2015. године. Нацрт Плана је био изложен сваког радног дана од 9⁰⁰ до 14⁰⁰ часова у холу зграде Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10, и у просторији 112, а у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs). У току трајања јавног увида организована је Јавна презентација Нацрта плана у мултимедијалној сали (просторији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина 05.05.2015. године.

У току трајања Јавног увида у Нацрт Плана на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле су примедбе у писаном облику.

По обављеном јавном увиду, у складу са чланом 70. став 1. Правилника одржана је ЈАВНА седница Комисије 22.05.2015. године у Мултимедијалној сали. На јавној седници констатовано је да су на План поднете следеће примедбе:

- Примедбе Јованов Митре од 04.05.2015.год.
- Примедбе Групе грађана- власника њива у Оповачкој улици од 12.05.2015.год
- Примедбе Милорада Бабића од 12.05.2015.год.
- Примедбе Доо Еко свет плус мг Зрењанин од 14.05.2015.год.
- Примедбе Паркајић Предрага од 15.05.2015.год.
- Примедбе Паркајић Предрага од 15.05.2015.год.
- Примедбе доо Браћа Илић од 15.05.2015.год.
- Примедбе Паркајић Миодрага од 18.05.2015.год.
- Примедбе Паркајић Миодрага од 18.05.2015.год.
- Примедбе Раденке Лабанац од 18.05.2015.год.
- Примедбе "Уније послодаваца Србије" од 18.05.2015.год.
- Примедбе Градске управе града Зрењанина од 18.05.2015.год.
- Представка коју је поднео адвокат Еде Гетел од 21.05.2015. год.

На основу члана 50. став 2. Закона, а у складу са чланом 72. Правилника, Комисија је одржала ЗАТВОРЕНУ седницу Комисије, 28.05.2015. године у сали Градског већа и донела Закључак по свакој поднетој примедби.

На основу члана 74. став 3. тачка 3. Правилника, Извештај о обављеном јавном увиду је саставни део образложења Предлога Плана.

На основу члана 74. став 3. тачка 1. Правилника, ова Информација је саставни део образложења Предлога Плана.

Обрађивач:

Љубица Ћулибрк, Маст. инж. арх.

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Љиљана Пецељ Лубурић

На основу члана 48. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 одлука УС, бр. 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 и 98/13), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14 и 145/14), а у складу са чланом 54. и 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11), Комисија за планове (у даљем тексту Комисија), на седници одржаној 02.03.2015. године, по обављеној стручној контроли **НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА", ЗРЕЊАНИН**, доноси следећи

ИЗВЕШТАЈ

О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ

Комисија за планове је на седници одржаној 02.03.2015. године и 07.04.2015. године разматрала и формирала Извештај о обављеној стручној контроли:

НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА", ЗРЕЊАНИН

Седница Комисије за планове одржана је 02.03.2015. године у Сали Градског већа у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10, са почетком у 15,00 часова.

Седници Комисије су присуствовали следећи чланови:

1. Драган Вујовић, дипл.инж.ел., "СМ Инжењеринг" Зрењанин, Председник Комисије,
2. Миодраг Челекетић, дипл.инж.ел., ЕД Зрењанин
3. Бранка Бајовић, дипл.прост.планер, ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин
4. Владимир Солдо, дипл.инж.саоб., ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин
5. Споменка Урошевић, дипл.инж.арх., Завод за заштиту споменика културе Зрењанин
6. Оливера Пауновић, Дипл.инж.арх., Перлез
7. Силвија Каценбергер, Дипл.инж.арх., из Новог Сада, представник Покрајинског секретаријата
8. Бојана Божић, Дипл.простор.план. из Бечеја, представник Покрајинског секретаријата
9. Бисерка Илијашев, Дипл.инж.арх. из Кикинде, представник Покрајинског секретаријата

Седници су присуствовали Љиљана Пецелј Лубурић, Начелник Одељења за урбанизам и стручни сарадник Комисије, Љубица Ћулибрк, секретар Комисије, као и Марија Самарцијевић, дипл.прост.план., одговорни урбаниста са стручним тимом из ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина". Седницу Комисије је

отворио и водио Драган Вујовић, Председник Комисије, који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум.

Марија Самарџијевић, дипл.прост.план., одговорни урбаниста, представља Нацрт плана и планска решења, након чега Председник Комисије, **Драган Вујовић**, отвара дискусију:

Силвија Каценбергер, члан Комисије, износи следеће мишљење и сугестије:

"Констатујем да је урађен у складу СА ВАЖЕЋИМ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТИМА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА, ЗАКОНОМ И ПРОПИСИМА ДОНЕШЕНИМ НА ОСНОВУ ЗАКОНА И НЕМАМ ПРИМЕДБИ.

У највећој мери садржи елементе прописане:

1.Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС",број 72/2009,81/2009-исправка,64/2010-УС, 24/2011 , 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13 – одлука УС ,98/13 одлука УС , 132/14 и 145/14),

2.Правилником о садржини , начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", број 31/2010, 69/2010 и 16/11).

Поред тога износим следеће сугестије:

1.Напомена "у даљем тексту план" не би требало да стоји у наслову. Боље у самом тексту-проверити са службом за прописе;

2.Карта Спровођења – бар у формату који смо добили, нејасно представљена, а мора бити јасна и прегледана

- шрафуре прелазе једне преко других

- археолошки локалитети су прекрили велике површине на графичком приказу

Можда би била боље класификација: "основ за реализацију план детаљне регулације" без одредница да остају на снази, тим пре што један план се делимично ставља ван снаге.

Заштита подручја, која је представљена на карти спровођења било би добро да је представљена и на намени простора јер се правила уређења и грађења директно примењују на највећем делу планског подручја (а заштита знатно утиче на могућност реализације).

На истој карти- у легенди стоји "спровођење ПГР Доља" с обзиром да цео графички приказ представља спровођење плана генералне регулације било би боље: "основ за реализацију план генералне регулације".

3.ДЕТАЉИ – садрже само елементе за парцелацију, а не и елементе саобраћаја (правила су изузетно детаљно описана у тескту, не знам како реализација без основних елемената на графици). На планском подручју и железничко подручје, надвожњаци итд..елементи регулације. Означити државне путеве на графици.

4. На графичким приказима избацити из наслова "граница постојећег грађевинског подручја.." и "предвиђено грађевинско подручје..." у Нацрту смо па је већ утврђена граница.

5. На легенди, где су наведене спратности- убацити "до" или "макс.", односно ускладити графику са текстом и све делове текста међусобно (у правилима стоји за зону породичног становања да је "највећа дозвољена спратност".

6. На стр.1 Планом се утврђују "просторне целине и зоне" уместо просторне- написати урбанистичке целине;

7. страна 16. верски објекти се могу градити у зонама становања. Међутим, означена је и конкретна локација на графици. За ту локацију више не треба да се спомиње да је у зони становања јер је већ утврђена посебна намена. Спомиње се УП... и започета реализација.. Да ли је УП на снази или стављена ван снаге? Означити на карти спровођења.

8. Страна 123- у тексту је наведено да може (спратност) и СУ и ВП, у том случају макс. висина је 16 м. Ускладити са графиком.

9. Страна 18. Нејасно је позивање на пдр... "уређена је ПДР ом".. "делови који нису обухваћени пдр -ом".. Преформулисати текст јер је нејасан. Овде је боље и не спомињати ПДР јер се његов део ставља ван снаге.

10. Зона ограничене градње око АРФ (ризик фактор око аеродрома). Министарство одбране условило 2,5 км Зону ограничене градње. Битно за спровођење- каква су ограничења- тј. како ће се утврдити правила? Теоретски –ако не може ништа- онда није радна зона. Можда у тексту оставити: "у складу са условима Министарства одбране" или сл.

11. део текста –Планови који остају на снази- ПДР Радне зоне Југоисток –ако се део ставља ван снаге, можда посебан поднаслов за овај план (делимично се примењује).

12. У завршним одредбама – допунити бројевима Службеног гласника где се спомиње Закон о планирању и изградњи.

Бисерка Илијашев, члан Комисије, износи следеће мишљење, примедбе и сугестије:

"Констатујем да је ово један од најобимнијих планова са разнородним функцијама (становање, јавне функције, спорт и рекреација, саобраћајни комплекс железничке станице, гробља, пијаца, инфраструктурни коридори, река Бегеј, Александровачки канал, радни комплекси, разнородна индустрија, археолошка налазишта...). Уложен је велики труд да се ускладе све постојеће функције, планира и уради Нацрт овог плана. Биланси површина су добро дати. Добро је што је у детаљима дато формирање нових површина јавне намене. Тако је прегледно.

Имам следеће примедбе и сугестије:

Примедбе:

1. Није потребно у Уводу образлагати зашто је површина већа него у ГП јер то онда значи да Нацрт овог плана није у складу са одредницама у ГП (то је објашњено у Концепту). У следећој тачки РАЗНО, ова напомена треба да се упути као смерница у току израде новог ГП.

2. Страна 11- Одељак 3.1.2 КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА СА ОПШТИМ ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА – Концепција је предмет Концепта. Нацрт плана познаје само правила за уређење и правила за грађење. Овај одељак треба у том смислу преуредити. Део који се односи на Основне циљеве развоја и уређења простора у обухвату Плана и Постављене циљеве за израду Плана који се реализују кроз планове вишег реда треба избацити и у целом овом одељку дефинисати само правила за уређење. Свуда у тексту где пише "Урбанистички и други услови" треба заменити текстом Правила за уређење или правила за изградњу.

3. Страна 37, 38 – питање: нисам сигурна да ли се овим планом може вршити прекатегоризација улица другачије него што је то у Генералном плану. То значи да овај план није у сагласности са планом вишег реда. Пошто је то дефинисано у концепту, треба дати само правила за уређење и грађење.

Сугестије:

1. Страна 27 – наслов треба да гласи: правила уређења за објекте јавне намене.

2. На страни 8 – Урбанистичка целина VI, став 2 каже се: "Посебно осетљиво подручје у том смислу је контактна зона са породичним становањем." Објаснити шта значи "посебно осетљиво подручје".

3. Страна 28, 29 - За ПУ "Полетарац" пише: "Нема просторних могућности за проширење комплекса", за ПУ "Биберче" не пише ништа, а онда следи реченица: "Овим Планом је извршено проширење комплекса, тако да је задовољен норматив да површина комплекса буде 30 – 45m² / детету." Ово треба разјаснити и усагласити.

4. Страна 49 – обилазница преба да буде у оквиру друмског саобраћаја.

5. Страна 50 – у наслову треба да пише: Правила грађења, а не услови грађења. Свуда где то пише треба ускладити са терминологијом из закона и правилника.

6. Страна 141- привремена дозвола није предмет плана.

7. На истој страни : питање: шта значи "...да постојеће и планиране граже не могу променити намену без обезбеђења довољног броја паркинг места на истој парцели." О којој намени се ради? Дефинисати.

Графички прилози:

1. Граф. прилог бр.6 – нису учртани река Бегеј и Александровачки канал дуж целог тока. Они не постоје само у границама плана, већ и ван њих.

2.Граф. прилог бр.7 – шта значе велике црвене тачке поред Бегеја? Да ли су то планиране базне станице?

Још једном констатујем да је Нацрт плана детаљан. Потребно је само да се уреди у складу са Законом."

Бојана Божић, члан Комисије, износи следеће примедбе на Нацрт плана:

1.У наслову Плана неопходно је избрисати (у даљем тексту План).

2.страна 16. Верски објекти (у тексту је неопходно избрисати Прва фаза изградње је у току...) у даљем тексту УП који је регулисао изградњу Православног храма мислим да се нигде не спомиње?

3.страна 17. У радним зонама Као пратећи садржаји дозвољени су: угоститељска делатност, спорт и рекреација, текст је неопходно преформулисати, тачније, избрисати делатност. Мишљења сам да је неопходно користити реч угоститељство и објекти угоститељства, а не угоститељска делатност (то се ипак дефинише другачије).

4.страна 17. текст ... На простору (... радна зона 4) у делу АД "Пролетер" који не ради мишљења сам да ово није потребно писати, питање је да ли треба уопште тако назначавати те фирме, а и део текста који говори да се хале издају, мишљења сам да је боље да се изостави, није предмет плана.

5.страна 18. назначен УП НИС – да ли тај УП остаје на снази или не?

6.страна 19. на крају текста речи "човекове околине" заменити са "животне средине".

7.страна 20. унутар пословних прихватљивије је пословног комплекса

8.страна 43. Јавни градски превоз, везано за израду Студије... и уопште овај текст није битан за ниво овог плана, па би било неопходно преформулисати текст.

9.страна 57. јасно је да се ради о условима које је доставило надлежно предузеће, али се план ради у време када се говори о локацијским условима- неопходно је одређивање Комисије – тачније да се уопште не одређује таква формулација већ само у складу са Законом.

10.страна 61. словна грешка за изградњу антенских стубова.

11.страна 74., 77. и 80. информација о локацији- преформулисати.

12.страна 94. реч рециклирања заменити речју рециклажом.

13.од стране 113. помиње се Сагласност власника суседне парцеле, мишљења сам и даље да није прихватљиво и да га треба решавати на други начин, а не планом.

14. страна 117. и 126. код текста клима уређаји "не сме се постављати" заменути текстом "постављају се на већој удаљености од 2,5м".

15. страна 118. у тексту на фасадама... има нека грешка 0,-мање

16. страна 138. око објеката .. трговинске и угоститељске објекте...

17. Генерално бих замолила да се још једном провере ПДР који престају да важе, а и око УП да се сагледа да ли је све побројано.

18. страна 143. План је рађен на основу важећег Закона, нису побројани сви Службени гласници који су наведени на почетку Плана

Код графичких прилога:

1. Карта Спровођења је тешка за гледање и одређивање – компјутерски јако је тешко због шрафура и нијанси боја.

2. Графички прилог 7. у легенди се види топлификација и нека боја која се тешко може видети на карти.

3. Графички прилог 5. у легенди се тешко могу разликовати нијансе зелене боје (проверити и пробати мало другачији приказ).

Бранка Бајовић, члан Комисије, износи следеће сугестије:

1. За део урбанистичке целине VI (конкретно за део од улице Други ред иза Млекаре до фабрике тепиха) потребно је променити намену из "радне зоне" у "утилитарно зеленило" због зона ограничења далековода високог напона и транспортног гасовода;

2. За део урбанистичке целине VI за коју је утврђена даље разрада изразом ПДР преиспитати могућност решавања урбанистичких проблема и формирања нове јавне површине овим планом;

3. За део урбанистичке целине VI, блокови између радног комплекса "Нафтагаса" и Обилазног пута око Зрењанина, и за део урбанистичке целине VII између радног комплекса "Радијатор" и обилазног пута око Зрењанина, као и северно од Александровачког канала неопходно је променити намену предметних блокова у утилитарно зеленило;

4. Није дефинисан временски рок за израду планова детаљне регулације;

5. У наслову Степен комуналне опремљености додати и опремљеност за вишепородичне стамбене објекте.

Љиљана Пецељ Лубурић, стручни сарадник Комисије, износи следеће сугестије и питања:

1. На површинама за које је одређена даља разрада планом детаљне регулације неопходно је утврдити регулацију, како је предвиђено Законом.

Владимир Солдо, члан Комисије, износи следеће сугестије:

1. На страни 37 и 38 текст у којем се објашњава разлика између планиране категоризације улица и категоризације из ГП Зрењанин 2006-2026, треба обрисати – није предмет Плана и уноси даљу забуну;

2. Преформулисати наслов на 38 и 42 страни "Пројектовање на јавној површини планира се";
3. Усагласити графички приказ категоризације улица са текстуалним делом нпр: Бачка улица: у текстуалном делу пише део Бачке, а на графичком прилогу 6 цела улица је сабирно-дистрибутивна;
4. У текстуалном делу постоје планиране улице II реда, док их на графичком прилогу 6 нема;
5. На страни 38 и 39 у делу текста нејасно је зашто се употребљавају и термини "приступни пут" и "приступна улица";
6. Да ли је неопходно повезивање новопланиране приступне улице Дане Пајића са Томићевом улицом с обзиром на трошкове експропријације;
7. Нејасно је како ће новопланирана приступна улица повезивати новопланирану улицу II реда са државним путем IБ реда бр. 18, тј. како приступна улица, тј. улица најнижег ранга може повезивати наведено;
8. Не користити термин "саобраћајница" с обзиром да исти није дефинисан ни Законом о јавним путевима ни Законом о планирању и изградњи;
9. На страни 39 у табели Услови за уређење, изградњу и реконструкцију саобраћајне инфраструктуре уместо термина "минимална ширина регулације" боље би било користити термин "оптимална ширина регулације";
10. Обилазни пут око Зрењанина у складу са ПДР "Обилазног пута око Зрењанина – Обилазница" категорисан је као планирани државни пут првог реда, те га је као таквог потребно обрадити и у текстуалном и у графичком делу;
11. У текстуалном делу наведено је да кроз обухват Плана не пролазе "улице I реда", а ознака за њих постоји у легенди графичког прилога 6;
12. На страни 43 преформулисати – скратити део текста који се односи на јавни градски превоз – с обзиром да се констатује да је у току израда Студије, непотребно је преписивати смернице из ГП Зрењанин 2006-2026;
13. У делу текста који се односи на бициклистички саобраћај уводи се термин "улице примиреног саобраћаја", појаснити га, дефинисати или набројати које су то улице;
14. У складу са Законом о железници постоје: инфраструктурни појас (железнице), пружни појас и заштитни пружни појас, применити важећу терминологију у карти 10 у делу Зона ограничења где се наводи "зона заштите инфраструктурног пружног појаса" у складу са тим преформулисати текст и наслов 3.1.23.4 (спајањем две дефиниције из Закона о железници унета је забуна у текст);
15. Део текста који се односи на Водни саобраћај допунити делом текста из услова Министарства за инфраструктуру и енергетику, Сектор за саобраћај и безбедност пловидбе, Лучка капетанија Тител који се односи на габарите пловног пута;
16. Текст Интегралног транспорта и логистике конкретизовати и појаснити... које су то потенцијалне локације за изградњу ових садржаја, под којим условима се граде и сл;
17. На страни 49 текст наслова Обилазница у потпуности брисати јер није у складу са ПДР "Обилазног пута око Зрењанина - Обилазнице", као ни са условима ЈП "Путеви Србије", а ни са стеченим обавезама града Зрењанина у погледу реализације предметног пута;
18. Парцела кат. бр 3205 КО Зрењанин III на карти 5 налази се у оквиру површина за остале намене – радне зоне, да ли је с обзиром на ограничене просторне могућности предметне парцеле и планиране садржаје око ње то могуће?

19. У тексту се користе термини "улица Зрењанин – Лукићево" и "пут Зрењанин – Лукићево", неопходно је ускладити и исто на одговарајући начин приказати на графичким прилозима;
20. На графичком прилогу 6 постоје "пешачке улице", које су то улице и која правила уређења и грађења за њих важе?
21. За парцеле које излазе на државни пут IB реда бр. 12 и IB реда бр. 18, неопходно је у складу са условима ЈП "Путеви Србије" утврдити прилазе;
22. Детаљ 1, нове урбанистичке регулације, немогуће је реализовати на начин описан у тексту и приказан на графичком прилогу с обзиром да се на парцели кат. бр. 3579/2 КО Зрењанин I налази објекат црпне станице, самим тим ни приступ парцелама које су остале без истог изградњом моста у Принциповој улици, није дефинисан;
23. У легенди карте 5 постоје станице за снабдевање горивом моторних возила, а нема их на графичком прилогу, односно неопходно је ускладити карте 5 и 6;
24. За нову регулацију која обухвата парцелу кат. бр. 5636/2 КО Зрењанин I неопходна је разрада детаљом урбанистичке регулације;
25. На карти 6 уместо термина "детаљна разрада" користити термин "детаљи нове урбанистичке регулације" или слично;
26. На карти 6 усагласити легенду и графички приказ пловног пута;
27. На графичком прилогу на којем су представљени детаљи 10а,б нејасно је где су нове међне тачке;
28. На свим картама на којима се обрађује новопланирани саобраћајни комплекс-аутобаза, дефинисан као планирани јавни објекат у јавној својини, на парцели кат. бр. 7128/1 ко Зрењанин I, променити намену у пословни комплекс-површине за остале намене;
29. За објекат социјалне заштите-геронтолошки центар, дата је могућност уклањања монтажног објекта Б и изградња новог, дати конкретнија правила грађења;
30. Потребно је померити границу простора предвиђеног за даљу разраду ПДР који обухвата Александровачки канал од простора обухваћеног важећим ПДР Обилазног пута око Зрењанина - обилазнице.

Љубица Ћулибрк, секретар Комисије, износи следеће сугестије и питања:

1. У мешовитом становању није наведено да се могу градити тржни центри, допунити.
2. Питање, да ли се правила грађења за мешовито становање односе и на објекте породичног и вишепородичног становања? Ако не прецизирати да се за објекте породичног становања примењују правила грађења за породично становање.
3. Навести да су трафостанице јавне површине.
4. У графичком прилогу спровођења назначити да се за СРЦ Партизан израђује урбанистички пројекат.

На седници Комисије одржаној 07.04.2015. године Комисија је дала сагласност на Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта ПГР "Доља", проверила поступање обрађивача по датим примедбама и упутила Нацрт плана на јавни увид.

Председник Комисије, Драган Вујовић, чита мишљење **Силвије Каценбергер**, члана комисије, које је достављено путем електронске поште, због немогућности да присуствује седници Комисије.

"Увидом у плански документ, констатујем да су у Нацрт плана генералне регулације Доља у већој мери уграђене примедбе и сугестије, бар оно што је било могуће да се сагледа на графици у овом формату. На нову верзију планског документа имам следеће сугестију :

На 93 страни , у делу текста 3.2.1 ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊИХОВОГ ДОНОШЕЊА, убачен је део текста-претпоследњи пасус који гласи:

"Одлуком о изradi Плана детаљне регулације може се утврдити период забране изградње у обухвату Плана а најдуже 12 месеци од дана доношења те Одлуке. Ако у прописаном року План детаљне регулације не буде усвојен, локацијски услови издаће се у складу са чланом 57. став 5. Закона о планирању и изградњи."

Мишљења сам да не би требало да се убацују одредбе које се односе на измене Закона о планирању и изградњи јер се план наставља по одредбама Закона по коме је започет поступак доношења плана. У супротном би требало све усаглашавати са "новим Законом" (тако на пример у тексту се још спомиње урбанистичка дозвола стр 124. итд).

Мишљења сам да треба избацити и два пасуса на 125 страни која гласе:

"Градске Одлуке чија се регулатива односи на планирање и уређење простора и комуналне делатности донете од стране Скупштине града Зрењанина и надлежних органа локалне самоуправе потребно је ускладити са овим Планом. После усвајања Плана генералне регулације, примењиваће се промене које настану доношењем нових Закона и прописа."

Одговорни урбаниста, Марија Самарџијевић, наводи да је након слања исправљене верзије Нацрта плана члановима Комисије, уочено од стране стручног тима да по одређеним примедбама, везаним за саобраћајну инфраструктуру, није поступљено, и да је до почетка саме седнице Комисије већи део текста исправљен.

Бисерка Илијашев, члан Комисије, констатује да је по свим примедбама поступљено, осим онога што су Силвија Каценбергер и Марија Самарџијевић навеле и примећује да на стр. 33 није исправљен наслов. Такође сугерише да се код будућих исправки текстуалног дела плана Комисији достави текст са назначеним измењеним деловима у црвеној боји и предлаже да то буде Закључак Комисије.

Комисија се усагласила да се након поступања по свим датим примедбама (које ће проверити секретар Комисије Љубица Ћулибрк и чланови Комисије Бранка Бајовић и Владимир Солдо) Нацрт плана генералне регулације "Доља" може упутити на јавни увид у трајању од 30 дана од 17.04.2015. године до 18.05.2015. године, као и да би се ради бољег упознавања јавности са планираним решењима требало организовати једна јавна презентација у згради Скупштине града.

Након датог образложења Нацрта плана, спроведене расправе и датих примедби и констатација, пошто је обрађивач плана прихватио сугестију да се на одговарајући начин примедбе уграде у Нацрт плана, Комисија је донела

ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ

НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА", ЗРЕЊАНИН је урађен на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 одлука УС, бр. 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 и 98/13), а у складу са чланом 130. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14 и 145/14), Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11) и Одлуке о изради Плана генералне регулације "Доља" у Зрењанину усвојене на седници Скупштине одржаној 10.12.2009. године под бројем: 06-155-6/09-I-10-01 ("Службени лист Града Зрењанина" број 17/09) чији је саставни део и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације "Доља" у Зрењанину на животну средину бр. 501-231/09-IV-03-01 од 20.11.2009.године.

Комисија је мишљења да се Нацртом плана подстиче и усмерава: рационално коришћење и заштита природних ресурса и створених добара; усклађивање просторних размештаја становништва и активности; усмеравање развоја и процеса урбанизације; рационална организација и уређење саобраћајне мреже и мреже техничке инфраструктуре; рационална организација и размештај привредних делатности; заштита животне средине, природних вредности и непокретних културних добара и др. па се сходно наведеном закључује да Нацрт садржи оцену, концепцију и пропозиције развоја као и друга питања од значаја за оправданост планског решења.

Комисија је такође мишљења да су предложена решења реална и остварива.

Сходно изнетом, Комисија на основу заузетог става по датим примедбама доноси

ЗАКЉУЧАК

и даје

МИШЉЕЊЕ

1. Прихватају се сугестије члана Комисије Силвије Каценбергер које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана, осим сугестије бр. 10 из разлога што план садржи наведено.
2. Прихватају се сугестије и примедбе члана Комисије Бисерке Илијашев које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана, осим примедбе бр. 3 која се односи на неусаглашеност плана са Генералним планом из разлога што је Комисија заузела став да ће се сва решења из ПГР уврстити у Генерални урбанистички план који је у изради. Не прихвата се ни сугестија бр. 7, ради се о промени намене објекта из помоћног (гаража) у стамбени уз обезбеђење довољног броја паркинг места, и та пракса је постојала у граду Зрењанину и раније. На графичком прилогу бр.7 црвеним тачкама означена је граница обухвата плана.
3. Прихватају се сугестије члана Комисије Бојане Божић које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана, осим сугестије бр. 13 из

- разлога што је изградња на мањој удаљености од планом прописане уз сагласност суседа наслеђена урбанистичка пракса.
4. Прихвата се сугестија члана Комисије Бранке Бајовић која ће на одговарајући начин бити уграђена у Нацрт плана.
 5. Прихватају се сугестије стручног сарадника Комисије Љиљане Пецељ Лубурић које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
 6. Прихватају се сугестије члана Комисије Солдо Владимира које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
 7. Прихватају се сугестије секретара Комисије Љубице Ћулибрк које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
 8. Прихватају се сугестије Силвије Каценбергер и Бисерке Илијашев изнете на седници одржаној 07.04.2015. године.
 9. Комисија ће доставити Градској управи Закључак којим се предлаже да се донесу Градске одлуке које су у складу са овим планом.
 10. Комисија доноси Закључак да се код будућих исправки текстуалног дела плана Комисији достави текст са назначеним измењеним деловима у црвеној боји, ради лакшег и бржег утврђивања поступања обрађивача по датим примедбама.
 11. Обрађивач Нацрта је сходно чл. 58. ст. 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11) дужан да поступи по овом Закључку.
 12. Комисији за планове достављен је исправљен Нацрт плана, а након утврђивања да је поступљено по примедбама план се упућује на јавни увид.

Комисија на НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА", ЗРЕЊАНИН, даје позитивно МИШЉЕЊЕ, а након поступања обрађивача по овом Извештају, односно уграђивања примедби у Нацрт, упућује се на јавни увид у трајању од 30 дана.

Седница Комисије за планове завршила је рад у 17,00 часова.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Драган Вујовић

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ
Љубица Ћулибрк

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Љиљана Пецељ Лубурић

На основу члана 50. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр. и 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 и 98/13, у даљем тексту: Закон), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14 и 145/14), а у складу са чланом 72. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", број 31/10, 69/10 и 16/11, у даљем тексту: Правилник), Комисија за планове (у даљем тексту: Комисија), на ЗАТВОРЕНОЈ седници одржаној 28.05.2015. године сачињава

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ

НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

I УВОДНИ ДЕО

Скупштина града Зрењанина је усвојила **Одлуку о изради Плана генералне регулације "ДОЉА"** на седници одржаној 10.12.2009. године под бројем: 06-155-6/09-I-10-01 ("Службени лист града Зрењанина" број 17/09).

У складу са чланом 6. Одлуке о изради Плана генералне регулације "Доља", израда Плана уступљена је ЈП "Дирекцији за изградњу и уређење града Зрењанина" коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

Стручна контрола **Нацрта Плана генералне регулације "ДОЉА"** обављена је на седницама одржаним **02.03.2015.** године и **07.04.2015.** године. После обављеног јавног увида у трајању од 30 дана, разматране су примедбе на Нацрт плана на јавној седници Комисије 22.05.2015. и затвореној седници Комисије 28.05.2015. године, када је и састављен Извештај чији је саставни део Закључак које се примедбе на Нацрт прихватају и које обрађивач треба, на одговарајући начин да угради у Нацрт плана. Пошто је оврађивач поступио по Закључцима Комисије, констатује се да је Нацрт усаглашен са Законом о планирању и изградњи, са плановима ширег подручја, Одлуком о изради, стандардима и нормативима, да садржи оцену, концепцију и пропозиције развоја, заштите и уређења простора, као и друга питања од значаја за оправданост планског решења.

Чланом 130. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) прописано је да се поступак израде и доношења урбанистичког плана започет пре ступња на снагу тог закона, за планове за које је донета одлука о изради може окончати по одредбама закона по којима су започети.

II ЈАВНИ УВИД И СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 50. Закона и чл. 60.-73. Правилника огласила Јавни увид у Нацрт Плана генералне регулације "ДОЉА" дана 17.04.2015. године у локалном листу Зрењанин.

Јавни увид одржавао се у трајању од 30 дана, од 17. априла 2015. год. до 18. маја 2015.год. Нацрт Плана генералне регулације "ДОЉА" је био изложен сваког радног дана од 9⁰⁰ до 14⁰⁰ часова у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10 у холу

зграде и у просторији 112 и у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs). У току трајања јавног увида организована је Јавна презентација Нацрта плана у мултимедијалној сали (просторији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина 5.маја 2015. године.

ЈАВНА седница Комисије за планове одржана је у Мултимедијалној сали (просторији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10, дана 22.05.2015. године.

Седници Комисије су присуствовали следећи чланови:

1. Драган Вујовић, дипл.инж.ел., "СМ Инжењеринг" Зрењанин, Председник Комисије,
2. Бранка Бајовић, дипл.прост.планер, ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин
3. Владимир Солдо, дипл.инж.саоб., ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин
4. Оливера Пауновић, дипл.инг.арх., Перлез
5. Споменка Урошевић, дипл.инж.арх., Завод за заштиту споменика културе Зрењанин
6. Силвија Каценбергер, дипл.инж.арх., из Новог Сада, представник Покрајинског секретаријата
7. Бисерка Илијашев, дипл.инж.арх. из Кикинде, представник Покрајинског секретаријата

Седници су присуствовали стручни сарадник Комисије Љиљана Пецелј Лубурић, дипл.инж.грађ. и секретар Комисије Љубица Ћулибрк, дипл.инж.арх., као и одговорни урбаниста Марија Самарцијевић, дипл.прост.план. и Синиша Берар, дипл.инж.саобр. из ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин. Седници су присуствовали и представници подносиоца пимених примедби: Паркајић Миодраг, Паркајић Предраг, Павлов Бранислава, Лабанац Бранислава, Новковић Момчило, Крндија Љиљана, Лојпур Слободан и адвокат Димитријевић Бојан.

Седницу је отворио и водио Драган Вујовић, Председник Комисије, који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум. Председник Комисије констатује да су у току трајања Јавног увида у Нацрт Плана генералне регулације "ДОЉА" на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле следеће примедбе:

- Примедбе Јованов Митре од 04.05.2015.год.
- Примедбе Групе грађана- власника њива у Оповачкој улици од 12.05.2015.год
- Примедбе Милорада Бабића од 12.05.2015.год.
- Примедбе Доо Еко свет плус мг Зрењанин од 14.05.2015.год.
- Примедбе Паркајић Предрага од 15.05.2015.год.
- Примедбе Паркајић Предрага од 15.05.2015.год.
- Примедбе доо Браћа Илић од 15.05.2015.год.
- Примедбе Паркајић Миодрага од 18.05.2015.год.
- Примедбе Паркајић Миодрага од 18.05.2015.год.
- Примедбе Раденке Лабанац од 18.05.2015.год.
- Примедбе "Уније послодаваца Србије" од 18.05.2015.год.
- Примедбе Градске управе града Зрењанина од 18.05.2015.год.

Председник Комисије констатује да је Одељење за урбанизам, Одсек за урбанизам и просторно планирање у складу са чланом 72 став 2 Правилника, доставило Комисији за планове образложење да је у току трајања јавног увида на Нацрт Плана генералне регулације "Доља" у Зрењанину на адресу ЈП "Дирекције за изградњу и уређење града Зрењанина" пристигла представка коју је поднео адвокат Еде Гетел. Како је Правилником регулисано да сва заинтересована правна и физичка лица подносе примедбе искључиво у писаном облику, на писарници органа локалне самоуправе која је изложила плански документ на јавни увид, ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" проследила је Одељењу за урбанизам Градске управе града Зрењанина поднету примедбу на надлежно поступање. Примедба је на писарници органа запримљена 21.05.2015. године. Одељење за урбанизам предлаже Комисији за планове да у складу са Правилником уз наведено образложење размотри накнадно пристиглу примедбу, која из оправданог разлога није била благовремено поднета.

Комисија прихвата накнадно пристиглу примедбу:

-Представка коју је поднео адвокат Еде Гетел од 21.05.2015. год.

Председник Комисије је дао реч обрађивачу, одговорном урбанисти Марији Самарцијевић, да прочита став обрађивача по свакој поднетој примедби као и подносиоцима примедби да пред Комисијом додатно образложе своје примедбе.

Комисија за планове је на ЗАТВОРЕНОЈ седници која је одржана 28.05.2015. године, у сали Градског већа разматрала и формирала Извештај о обављеном Јавном увиду Нацрта Плана генералне регулације "ДОЉА".

У седници Комисије за планове учествовали су следећи чланови:

1. Драган Вујовић, дипл.инж.ел., "СМ Инжењеринг" Зрењанин, Председник Комисије,
2. Бранка Бајовић, дипл.прост.планер, ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин
3. Владимир Солдо, дипл.инж.саоб., ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин
4. Оливера Пауновић, дипл.инг.арх., Перлез
5. Споменка Урошевић, дипл.инж.арх., Завод за заштиту споменика културе Зрењанин
6. Силвија Каценбергер, Дипл.инж.арх., из Новог Сада, представник Покрајинског секретаријата
7. Бојана Божић, Дипл.простор.план. из Бечеја, представник Покрајинског секретаријата
8. Бисерка Илијашев, Дипл.инж.арх. из Кикинде, представник Покрајинског секретаријата

Седници су присуствовали стручни сарадник Комисије Љиљана Пецељ Лубурић, Дипл.инж.грађ. и секретар Комисије Љубица Ћулибрк, Дипл.инж.арх., одговорни урбаниста Марија Самарцијевић, дипл.прост.план. и Синиша Берар, дипл.инж.саобр. из ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин. Члан Комисије Владимир Солдо доставио је своје мишљење путем електронске поште, које ће Председник Комисије прочитати пре дискусије за сваку поднету примедбу.

Седницу је отворио и водио Драган Вујовић, Председник Комисије, који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум од 7 чланова. Председник Комисије је приступио процедури доношења закључка по свакој примедби претходним излагањем сваке примедбе и одговора обрађивача плана и отварањем даље дискусије.

III ПРИМЕДБЕ И ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ

ПРИМЕДБА БР. 1: Јованов Митра од 04.05.2015.год.

Молимо Вас да у оквиру правила грађења омогућите изградњу помоћног објекта на парцелама мање површине од дозвољеног, како је уређено у ПГР Берберско.

"На постојећим грађевинским парцелама које су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине и изградња једног помоћног објекта максималне површине до 30m², уколико укупан индекс заузетости парцеле није већи од прописаног."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба се прихвата.

"У наслову 3.3.11 ПОСЕБНИ УСЛОВИ, испод поднаслова који се односи на постојеће парцеле које су мање од минималних утврђених правилима грађења, додаје се нов пасус који гласи: "На постојећим грађевинским парцелама које су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине и изградња једног помоћног објекта максималне површине до 30 м², уколико укупан индекс заузетости парцеле није већи од прописаног."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 1 се ПРИХВАТА уз образложење обрађивача.

ПРИМЕДБА БР. 2: Група грађана- власници њива у Оповачкој улици од 12.05.2015.год

"Нацртом плана је предвиђен пут ширине 16м од пруге према поседима. Већина власника имања, преко којих се планира пут, је улагала у своје поседе преко 30 година. Људи од тога живе, хране своје породице. Са предвиђеном ширином пута директно се долази до самих кућа, пратећих објеката, септичких јама и осталог. Секло би се најлепше дрвеће у граду, воће, рушиле ограде, уништили повртњаци... На основу посматрања других путева у најближим улицама, тј. ширине пута, које су много уже, не видимо разлог да је на овом делу пута потребна толика ширина (пратећи захтеви) јер је дужина пута релативно кратка, с обзиром да је у непосредној близини предвиђена изградња обилазнице. Које је у интересу, да ли граду, или неком другом да се тај краћи део део пута у односу на околне, ради по тој ширини, што изискује и већа улагања и средства за реализацију истог. Пут јесте неопходан, јер сваки град треба да има што бољу инфраструктуру."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба се не прихвата.

"У ПГР "Доља" задржана је намена овог простора као и у ГП града Зрењанина **радна зона** те је за новопланиране саобраћајне површине поштована прописана регулација од

16м за нову уличну мрежу а све према условима добијеним од стране управљача путева за израду ПГР на територији града Зрењанина."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 2 се **ПРИХВАТА** уз образложење:

Условима ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" бр. 3900/2 од 21.02.2012. дефинисано је "за нову уличну мрежу (ако се планира) регулациона ширина min 16m". Овде се не ради о новој уличној мрежи, него о побољшању постојеће уличне мреже. У складу са тим може се прихватити и регулациона ширина од мања од 16m на деоници од државног пута до индустријског колосека и на деоници уз индустријски колосек, али тако да се испуне услови заштите индустријског колосека, тј. услови АД "Железнице Србије", уз обавезно поштовање и услова ЈП "Путеви Србије" у делу који се односи на прикључке.

ПРИМЕДБА БР. 3: Милорад Бабић од 12.05.2015.год.

"Примедба се односи на планирану ширину пута од 16м која се са парцеле 12996 проширује на мој посед за око 8м. Сматрам да за тако мали земљишни посед који обухвата предметни пут у облику троугла није потребна толика ширина која мени и комшијама причињава већу штету него корист. Молим Вас да погледате овај детаљ и ширину пута и путног појаса сведете на разумну меру, која по мом мишљењу не би требала прећи 8м. Напомињем да се на том делу моје парцеле налази и сва моја постојећа инфраструктура, струја, вода, плин, канализација."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба се не прихвата.

"У ПГР "Доља" задржана је намена овог простора као и у ГП града Зрењанина **радна зона** те је за новопланиране саобраћајне површине поштована прописана регулација од 16м за нову уличну мрежу а све према условима добијеним од стране управљача путева за израду ПГР на територији града Зрењанина."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 3. се **ПРИХВАТА** уз образложење:

Условима ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" бр. 3900/2 од 21.02.2012. дефинисано је "за нову уличну мрежу (ако се планира) регулациона ширина min 16m". Овде се не ради о новој уличној мрежи, него о побољшању постојеће уличне мреже. У складу са тим може се прихватити и регулациона ширина од мања од 16m на деоници од државног пута до индустријског колосека и на деоници уз индустријски колосек, али тако да се испуне услови заштите индустријског колосека, тј. услови АД "Железнице Србије", уз обавезно поштовање и услова ЈП "Путеви Србије" у делу који се односи на прикључке.

ПРИМЕДБА БР. 4: Доо Еко свет плус мз Зрењанин од 14.05.2015.год.

"Планом није прецизно регулисана изградња објеката за складиштење и третман секундарних сировина (чврстог неопасног отпада). Планом је дозвољена изградња складишта и магацинских простора у радним зонама и пословним комплексима. С обзиром да је подносилац регистрован код АПР-а за поновну употребу разврстаних материјала, тј. да се бави складиштењем и третманом секундарних сировина (чврстог

неопасног отпада: метални отпад, папир, пластика, гуме), подносилац овим путем предлаже:

да се на стр. 111 у делу 3.3.3. "Правила грађења за радне зоне и пословне комплексе" у поднаслову "Врста и намена објеката који се могу градити" изврши допуна и унесе: Изградња објеката за складиштење секундарних сировина и објеката за третман секундарних сировина."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба се прихвата.

"У наслову 3.3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ ЗОНЕ И ПОСЛОВНЕ КОМПЛЕКСЕ у поднаслову "Врста и намена објеката који се могу градити", постојећи текст који се односи на радне зоне у првом пасусу, у петом реду, иза реченице: "складишта и магацински простори и пратећи садржаји", ће се допунити реченицом ".... и изградња објеката за складиштење секундарних сировина и објеката за третман секундарних сировина - чврстог неопасног отпада."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 4 се **ПРИХВАТА** - уз образложење које је дао обрађивач.

ПРИМЕДБА БР. 5: доо Браћа Илић од 15.05.2015.год

"Стављамо примедбу на План генералне регулација "Доља" у Зрењанину који је на јавном увиду, да се на делу парцеле кат. бр. 5085/1 КО Зрењанин I, која је у власништву "Браћа Илић" доо, дозволи изградња објеката колективног становања. Овим планом парцела 5085/1 се налази у намени породично становање у оквиру којег је дозвољена изградња породичног објекта са максимално 3 стамбене јединице.

Урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу објекта супермаркета, на парцели катастарски број 5085/1, КО Зрењанин I, (угао улица Милетићеве и Томићеве) предвиђен је део парцеле уз Томићеву улицу у површини 1844,70 m², као резервисана површина, за будућу изградњу објеката колективног становања, која би била разрађена одговарајућим пројектом.

Урбанистичким пројектом ова површина је резервисана из разлога што је Генералним планом Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин", бр. 19/2007 измена и допуна бр. 01/2008 и 24/2008) и Одлуком о усклађивању Генералног плана са одредбама Закона о ланирању и изградњи ("Службени лист града Зрењанина", бр.17/2009) дата могућност да се изузетно у зони породичног становања може дозволити изградња већег броја станова на постојећим парцелама ширине мин. 20 m и површине веће од 2000 m² уз обавезну израду Урбанистичког пројекта. Планом генералне регулације "Доља" који је на јавном увиду дозвољена је изградња максимално 3 стамбене јединице на свим парцелама у породичном становању, па и оним које су веће од 2000 m², што је у супротности са Генералним планом и оним што смо ми планирали да градимо на нашај парцели када смо приступили детаљној разради локалитета. Парцела 5085/1 има површину од 1ha 11a 80m², од чега смо Урбанистичким пројектом планирали следеће:

-површина планираних објеката 2.140,40m² (пословни објекат 2105,40+ ТС 35,00 m²) што представља индекс заузетости под објектима од 19,2%

-планиране саобраћајне површине 5.520,50m² - 49,3% (саобраћајнице, паркинг и тротоари) што представља индекс заузетости под саобраћајним површинама од 49,3%
-зелене површине 1.674,40m² - што представља индекс заузетости под зеленим површинама од 15%

-резервисана површина за будућу изградњу објеката колективног становања која ће бити разрађена одговарајућим пројектом 1844,70m² - што представља индекс заузетости од 16,5%

Због свега наведеног тражимо да се у делу парцеле 5085/1, који је тачно назначен у Урбанистичком пројекту као резервисана површина у површини од 1844,7 m², Планом генералне регулација "Доља" предвиди намена вишепородично становање, уз могућност израде Урбанистичког пројекта."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба се делимично прихвата.

"Планом генералне регулације "Доља" парцела кат.бр. 5085/1 КО Зрењанин има намену-породично становање као и у ГП Зрењанина, али правила грађења и уређења за породично становање нису идентична ГП-у Зрењанина. Промена намена из породичног становања у мешовито становање се може прихватити за ову парцелу и биће измењена у графичком прилогу бр. 5 како ова парцела својом величином и положајем задовољава правила прописана за зону мешовитог становања. "

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 5 се **ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА** - уз образложење:

"На целој парцели кат. бр. 5085/1 мења се намена из породичног у мешовито становање. Према правилима грађења за мешовито становање за величину предметне парцеле (а и за површину назначеног дела парцеле) дозвољена је изградња објеката вишепородичног становања, али до максималне висине 12м."

ПРИМЕДБА БР. 6: Паркајић Предраг од 15.05.2015.год.

"Примедба на планирани прелаз преко пруге у Сремској улици. На Лазаревачком друму догодило се више саобраћајних незгода чак са смртним исходом. Отварањем прелаза добили би црну тачку , а разлози су следећи:

-прелаз има два колосека

-налази се у депресији према Сремској улици 50см, а према Лазаревачком друму 150 см, преко године прелаз буде потопљен водом која се задржава и сада су видљиви знаци поплаве

-од осе задње шине колосека до коловозне траке Лазаревачког друма има мање од 6м, што је велика висинска разлика и приступни пут би требао да буде велике ширине до 50 см, што је неизводљиво

-На 180м даље постоји прелаз у улици Барањска који функционише"

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба се не прихвата.

"Индустријски прелаз са детаља 7б, у улици Сремска, се задржава."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 6 се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

ПРИМЕДБА БР. 7: Примедбе Паркајић Миодрага од 18.05.2015.год.

"Предлажем продужење улице Олге Петров, власник сам парцеле 12558/1 кроз њу пролази подземни кабл високог напона за спајање насеља са трафостаницом Исток. Проширењем улице кабл би избацили са парцеле. Парцелацијом би добио земљиште за изградњу, а са друге стране се налази градско земљиште, парцела 12557/1, која би такође могла да се парцелише на 7 плацева за изградњу."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба се не прихвата.

"Проширењем регулације Уљарске улице задовољени су минимални услови регулације, а самим тим омогућено је квалитетније повезивање улица Милентија Поповића и Барањске. Планираном категоризацијом Уљарска улица постаће сабирно – дистрибутивна и тако задовољити услове у погледу уређења овог локалитета и прилаза свих постојећих парцела јавној површини. "

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр.7 се **ПРИХВАТА** уз следеће образложење:

"Прихватањем примедбе постиже се рационалније коришћење предметног простора. Неопходно је исправити и графичке прилоге који се односе на намену простора, регулацију и потребно је дефинисати нови детаљ."

ПРИМЕДБА БР. 8: Примедбе Паркајић Миодрага и Предрага од 18.05.2015.год.

Примедба на детаљ 17- подносиоца Паркајић Миодрага

"Пројектовањем пута око стамбеног насеља нису решени проблеми житељима тог дела града, чак су и угрожени. Изградњом пута насеље би било одвојено као острво:

- не би били задржани постојећи објекти, чушило би се два објекта чврсте градње, три гараже, два темелја и одузело би се земљиште дужине 10,5m за проширење пута.
- оправдано предлажем изградњу прелаза преко пруге из улице Милентија Поповића приступног пута 3м, којим би се решили витални проблеми насеља
- одлазак деце у обданиште, школе, аутобус
- одлазак становништва у продавницу, пијацу, здравствену установу и месну заједницу
- спајање приступног пута са путем у улици Милентија Поповића не би долазило до одузимања земљишта и рушења објеката"

Примедба на детаљ 17- подносиоца Паркајић Предрага и групе грађана

"Примедба је да се обрише пројектовани пут око насеља уз Лазаревачки друм и Индустијски колосек.

- да се насеље повеже прелазом преко пруге са улицом Милентија Поповића
- да се изгради тротоар преко општинских парцела 12586/8 и 12576 и повеже улица Милентија Поповића до бензинске пумпе која се налази на Лазаревачком путу због мештана и запослених у фирмама Халас, Мецапласт, Иско, Старчевић има преко 300 запослених
- да се уз тротоар изгради кружни ток, вода, канализација са црпном станицом на парцели 12576
- да се улица Стрњице исправи, има пуно кривина за индустријски пут, све су њиве."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба се не прихвата.

"Анализом простора са детаља број 17, стручна служба ЈП "Дирекције за изградњу и уређење града Зрењанина" при анализи и изради Плана поштовала је услове које је добила од надлежних институција у погледу градње будуће инфраструктуре, укрштања, и отварања нових прикључака, а у **радној зони** у којој се налази предметни детаљ.

Постојећом регулацијом и положајем грађевинских парцела нису задовољени услови у погледу функционисања простора. Разрада простора, у детаљу 17, омогућила је задржавање постојећих прикључака као и захтевану ширину регулације за новоформиране површине јавне намене а такође и поједине катастарске парцеле добијају излаз на јавну површину.

Планирана ширина регулације ће омогућити градњу саобраћајница и остале неопходне инфраструктуре за радну зону што је и превасходно циљ самог планског решења.

На основу свега наведеног, предметни локалитет је планирано повезати на два постојећа прикључка на државни пут чиме се избегла изградња окретнице унутар предметног локалитета па самим тим и затварање простора.

Улица Стрњике није предмет детаља 17. Образложење: новопланирана регулација улице Стрњике задовољава све потребе и услове управљача пута. "

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр.8 се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

ПРИМЕДБА БР. 9: Примедба Раденке Лабанац од 18.05.2015.год.

"Да се изанализира парцела 12995/1 са детаља број 8а, због делатности продаје механизације пољоопреме и резервних делова коју бих обављала на овој парцели потребна ми је већа површина парцеле, а све према графичком прилогу који сам приложила. Примедба се односи и на део где бицикличке и пешачке стазе намењене за јавну намену улазе у моју парцелу 12995/1 па Вас молим да се планским документом исправи граница јавног земљишта, а мени за ту површину прошири парцела."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба се не прихвата.

"Поновном анализом простора, након достављене примедбе, утврђено је да на тој локацији нема просторних могућности за проширење тражене парцеле јер ће се угрозити услови управљача пута у погледу ширине регулације."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр.9 се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

ПРИМЕДБА БР. 10: "Унија послодаваца Србије" од 18.05.2015.год.

10.1.Примедба се односи на чињеницу да је парцела 7066 у сукорисништву ЈП "Србијагас" и "Нафтагас-монтажа" ад Зрењанин у стечају. Такође, "Нафтагас-монтажа" ад Зрењанин у стечају је сувласник са уделом од ½ дела на свим објектима који су изграђени на предметној пацели. Како је "Нафтагас-монтажа" ад Зрењанин у стечају приватно правно лице које не подлеже режиму који важи за јавна предузећа, установе и институције, то је потребно да се одреди друга намена за предметну парцелу, па предлажемо да се иста парцела у погледу планске намене сврста у пословне комплексе.

10.2.Надаље, када су у питању правила грађења за пословне комплексе, полазећи од чињенице да објекти могу бити слободно стојећи и објекти у прекинутом или

непрекинутом низу, сматрамо да је, када је у питању међусобна удаљеност објеката, као изузетак, потребно предвидети могућност да, у ситуацији када постоји затечено стање (нпр. објекат је у сувласништву више лица која су етажни власници посебних делова, па се споразумеју да изврше развргнуће и поделе објекат на два посебна објекта и линијом поделе изврше парцелацију), се објекти позиционирају на бочној граници парцеле. У прилог томе, сматрамо да се аналогно могу применити правила прописана за зоне породичног становања где је могућа изградња и пословних објеката. Сходно наведеном, предлажемо да се код правила грађења за радне зоне и пословне комплексе у делу који прописује положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, изузетно, предвиди могућност да се уз сагласност власника, односно корисника суседне парцеле објекат изгради на међи.

10.3. Коначно, сматрамо да је неопходно да се пропишу правила за постављање мањих монтажних објеката на парцелама које нису површине јавне намене. Наиме, Закон о планирању и изградњи у чл. 146. прописује надлежност јединице локалне самоуправа да уреди постављање и уклањање мањих монтажних објеката на јавним и другим површинама.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

10.1. Примедба **се прихвата**, биће измењена у графичким прилозима бр.5 и 6.

10.2. Примедба **се не прихвата**.

"Објекти се не могу позиционирати на ободу парцела у радним зонама и зонама пословања, неопходно је задржати ободно зеленило, поштовати прописана удаљења од суседне међе, поштовати противпожарне услове и то се не може анулирати сагласношћу суседа."

10.3. Примедба **се не прихвата**.

"Мањи монтажни објекти нису предмет планова генералне регулације."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр.10.1. се **ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр.10.2. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр.10.3. се **НЕ ПРИХВАТА**, односно примедба није основана јер постављање мањих монтажних објеката није предмет плана.

ПРИМЕДБА БР. 11: Градске управе града Зрењанина од 05.11.2014.год.

11.1. Назначити у плану да Урбанистички пројекти- урбанистичко архитектонске разраде локације остају на снази.

11.2. Навести обавезу израде Урбанистичког пројекта - урбанистичко архитектонске разраде локације за неизграђене комплексе у радним зонама.

11.3. Дозволити реконструкцију и доградњу постојећих изграђених објеката и изградњу помоћних објеката и портирница без израде урбанистичког пројекта - урбанистичко архитектонске разраде локације за изграђене комплексе унутар простора обухваћеног ПДР радне зоне "Југоисток I" и за остале комплексе у радним зонама.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

11.1. Примедба се прихвата.

Извршиће се допуна у граф.прилозима и у тексту наслова:

3.2.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС, тако што ће први пасус гласити : "У обухвату

Плана, Урбанистички пројекти-урбанистичко архитектонске разраде локације остају на снази".

Из претходно наведених разлога, извршиће се измена и допуна на графичким прилозима, 5.6.и 11. на локацији постојећег комплекса "Agrotradinga doo", и 2 локација у насељу зелено поље "нова амбуланта" и локација СРЦ "Бамби" у складу са постојећим Урбанистичким пројектом-урбанистичко архитектонске разраде локације. Такође, намеће се потреба да се у наслову 3.2.4 СПРОВОЂЕЊЕ ВАЖЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ у првом пасусу, у којем се набраја постојећа документација дода тачака 4, 5 и 6 у којима ће се навести, претходно набројани Урбанистички пројекти-урбанистичко архитектонске разраде и да ће се ти пројекти у потпуности спроводити".

11.2.Примедба се прихвата.

Извршиће се допуна текста у наслову: 3.2.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС, тако што ће се иза последњег пасуса додати нови пасус који гласити: "За неизграђене комплексе у радним зонама, обавезна је израда Урбанистичког пројекта-урбанистичко архитектонске разраде".

11.3.Примедба се прихвата.

Извршиће се допуна текста у наслову: 3.2.4 СПРОВОЂЕЊЕ ВАЖЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ. У другом пасусу, тачки један, додаје се нова реченица: "Дозвољава се реконструкција и доградња постојећих изграђених објеката и изградња помоћних објеката и портирница без израде урбанистичког пројекта-урбанистичко архитектонске разраде. Такође, у наслову 3.2.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС иза првог пасуса додаје се нов пасус, који гласи: "За комплексе у радним зонама, дозвољена је реконструкција и доградња постојећих изграђених објеката и изградња помоћних објеката и портирница без израде урбанистичког пројекта-урбанистичко архитектонске разраде."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр.11.1. се **ПРИХВАТА** тако што ће се само извршити допуна у текстуалном делу, а не и у графичком, и то у наслову 3.2.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС, додаје се први пасус који гласи: "У обухвату Плана, Урбанистички пројекти-урбанистичко архитектонске разраде локације остају на снази". Из текста у наслову 3.2.4 СПРОВОЂЕЊЕ ВАЖЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ брисаће се наведени Урбанистички пројекат-урбанистичко архитектонске разраде, из разлога што није плански документ.

Примедба бр.11.2. се **ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача, тако што ће се текст у наслову 3.2.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС и наслову 3.3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ ЗОНЕ И КОМПЛЕКСЕ допунити пасусом који гласи: "За неизграђене комплексе у радним зонама, обавезна је израда Урбанистичког пројекта-урбанистичко архитектонске разраде".

Примедба бр.11.3. се **ПРИХВАТА** тако што ће се само извршити допуна у текстуалном делу у наслову 3.3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ ЗОНЕ И КОМПЛЕКСЕ иза првог пасуса додаје се нов пасус, који гласи: "За изграђене комплексе у радним зонама дозвољена је реконструкција и доградња постојећих изграђених објеката и изградња помоћних објеката и портирница без израде урбанистичког пројекта-урбанистичко архитектонске разраде."

ПРИМЕДБА БР. 12: *Представка коју је поднео адвокат Еде Гетел од 21.05.2015. год*

"Одељење за урбанизам Града Зрењанина, Одељење за имовинско- правне послове, по предлогу ЈП"Путеви Србије", води поступак експропријације непокретности на такозваном "обилазном путу око Зрењанина- обилазница". Скупштина града Зрењанина План детаљне регулације донела је на седници која је одржана 17.12.2010. године и објављен је у "Службеном листу Града Зрењанина" бр. 21/10 и 22/10. Решењем Владе Републике Србије 05 бр. 465-9985-2011 од 29.12.2011. године утврђен је јавни интерес за експропријацију. Одлуком о експропријацији обухваћене су парцеле које су наведене у самој одлуци, али не и кат. парц. бр. 3206 која се налази непосредно до експроприсаних парцела, и које чини искључиву својину подносиоца представке, а која је уписана у лист непокретности бр. 1893 КО Зрењанин ИИИ. Наиме, предметна парцела се налази са једне стране до катастарске парцеле бр. 3504/3 која је експроприсана а са друге до парцеле кат.бр. 15009/12 која није експроприсана. Ради се о парцели која има излаз на клечки друм са предње стране а са задње стране се простире све до обале реке Бегеја. На парцели се налази сазидана породична стамбена зграда.

Увидом у план заобилазнице види се да је испланиран тако да је подносиоцу представке потпуно онемогућен приступ својој парцели. Наиме, на кат. парц. бр. 15009/12 налазе се силоси и иста је ограђена тако да кроз ту парцелу подносилац не може пролазити, не може проћи ка Бе геју нити ка клечком друму. С обзиром на такву ситуацију, подносилац представке је доведен у ситуацију да нема приступа својој некретности, јер исту неће бити у могућности да због наведеног користи. С тога предлаже да се и његова некретнина експроприше, да му се плати новчана накнада и омогући да некретнину стекне на другом месту.

Према ПГР Доља предметна парцела се налази у зони утилитарног зеленила, с тим да је предвиђено да објекти у тим зонама морају имати прилаз са јавне саобраћајне површине директно или индиректно. Ти пролази и земљиште које се ту налази чине површину јавне намене. Правилима грађења за зоне утилитарног зеленила предвиђено је да је могућа изградња објеката, као што су стакленици, пластеници, објекти за гајење печурки и др., али не и стамбене зграде. У конкретном случају подносилац представке има истакнуту стамбену зграду, тако да не испуњава горе наведене услове па и због овог разлога тражи да се предлог подносиоца представке усвоји, те изврши експропријација и његове некретнине."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба се не прихвата.

"Став стручне службе је да се задржава намена утилитарно зеленило за ову парцелу и да је ЈП"Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" не може прогласити јавном."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 12. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење да не постоји објективни разлог да се за предметну парцелу утврди површина јавне намене, јер нема потребе за проширењем регулације Обилазнице.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Драган Вујовић

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Љиљана Пецељ Лубурић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Споменка Урошевић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Оливера Пауновић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Бојана Божић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Бисерка Илијашев

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Силвија Каценбергер

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Бранка Бајовић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Владимир Солдо



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ДОЉА”

Ј.П. „ ДИРЕКЦИЈА
ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ
ГРАДА ЗРЕЊАНИНА” ЗРЕЊАНИН

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Марија Самарцијерин
дипл.просторни планер

ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДСКА УПРАВА

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ:

Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.инж.грађ.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ДОЉА”

Усвојен на седници Скупштине града Зрењанина

дана _____

одлуком бр. _____

Ј.П. „ ДИРЕКЦИЈА
ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ
ГРАДА ЗРЕЊАНИНА” ЗРЕЊАНИН

Директор:

Горан Краварушић

СКУПШИНА ГРАДА
ЗРЕЊАНИНА

Председница:

Елеонора Марјановић



одговорни урбаниста:

Марија Самарџијевић, дипл.просторни.пл.

стручни тим:

Весна Грбић, дипл.инж.арх.

Јелка Ђорђевић, дипл.инж.арх

Наталија Попов, дипл.п.планер.

Емилија Јонаш Куручки, дипл.инж.арх.

Јелена Пурков, дипл.инж.пејз.арх.

Љиљана Томовић, дипл.инж.грађ.

Будимир Дрмончић, дипл.инж.маш.

Синиша Берар, дипл.инж.саоб. мастер

Елвира Рошивал Ханђа, дипл.инж.ел.

Горан Крстић, дипл.инж.пољоп.

Жељко Попов, маст.инж.арх.

Слободан Давидовић, инж. геодезије

Арпад Секе, геометар

Пал Даниел, геометар

Оливера Опала, грађ.техничар

Медић Петар, грађ.техничар

САДРЖАЈ

1.	УВОД.....	1
2.	ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	2
2.1	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
2.2	ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	2
2.3	СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА	3
3.	ПЛАНСКИ ДЕО	4
3.1	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	4
3.1.1	ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ	4
3.1.2	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА СА ОПШТИМ ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	10
3.1.3	РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	20
3.1.4	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	24
3.1.5	УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	32
3.1.6	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	76
3.1.7	ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОЖАРА И ПОТРЕСА	76
3.1.8	ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ	83
3.1.9	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	83
3.1.10	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	87
3.1.11	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ.....	88
3.1.12	ЗОНЕ ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ	89
3.2	МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА.....	91
3.2.1	ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊИХОВОГ ДОНОШЕЊА	91
3.2.2	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС.....	92
3.2.3	УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ КОЈИ ПРЕСТАЈУ ДА ВАЖЕ.....	93
3.2.4	СПРОВОЂЕЊЕ ВАЖЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ.....	95
3.3	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	95
3.3.1	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	95
3.3.2	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА	104
3.3.3	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ ЗОНЕ И ПОСЛОВНЕ КОМПЛЕКСЕ	110
3.3.4	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ УТИЛИТАРНОГ ЗЕЛЕНИЛА	116
3.3.5	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ КОМПЛЕКСЕ	117
3.3.6	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ.....	120
3.3.7	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ	121
3.3.8	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА	121
3.3.9	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКАТ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ -ГЕРОНТОЛОШКИ ЦЕНТАР	121
3.3.10	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНИ ОБЈЕКАТ- ПИЈАЦЕ	121
3.3.11	ПОСЕБНИ УСЛОВИ	122
4.	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	124
5.	ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА	124

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ДОЉА“ У ЗРЕЊАНИНУ

1. УВОД

Основни циљ израде Плана је спровођење стратегије развоја Генералног плана, просторног уређења целине као и унапређење комуналне и саобраћајне инфраструктуре, становања и радних зона.

Један од циљева израде Плана је и одређивање постојеће важеће планске документације која се задржава, утврђивање делова простора за даљу разраду – израдом Планова детаљне регулације, израдом урбанистичких пројеката и израдом арх.урбанистичког конкурса, као и утврђивање делова простора којима ће основ за реализацију бити овај План.

Планом се утврђују: граница обухвата грађевинског подручја, урбанистичке целине и зоне, намена простора, инфраструктурни правци и коридори и одређују правила грађења и уређења.

Просторни развој овог дела градског подручја се базира пре свега на принципу континуитета са основним наменама (рад, пословање, становање) и правилима уређења простора утврђеним у урбанистичкој документацији на основу које се овај простор градио и уређивао.

Површина обухвата предметног Плана износи 960,0 ha.

За потребе израде Плана коришћена је: постојећа планска, информациона и техничка документација и подаци добијени од надлежних органа и јавних служби.

Нацрт Плана је урађен на основу Концепта плана генералне регулације „Доља“ усвојеног на Комисији за планове одржаној 30.09.2013. године.

2. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

2.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС и 98/13 Одлука УС, 132/14 и 145/14),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената – измене и допуне (Сл. гласник РС 31/10, 69/10 и 16/11– измене и допуне)
- Одлука о изради Плана генералне регулације „Доља“ у Зрењанину бр. 06-155-6/09-I-10-01 од дана 10.12.2009. (Сл. лист града Зрењанин бр. 17/09). Саставни део ове Одлуке је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације „Доља“ у Зрењанину на животну средину бр. 501-231/09-IV-03-01 од дана 20.11.2009. (Сл. лист града Зрењанин бр. 17/09).

Плански основ за израду Плана је:

- Генерални План Зрењанин 2006-2026, (Сл лист Општине Зрењанин бр.19/07,01/08, Сл лист града Зрењанина бр.24/08) и Одлуке о усклађивању ГП Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл .лист Града Зрењанин бр.17/09) - (у даљем тексту Генерални план), којим је утврђена генерална намена површина и дате смернице за даљу планску разраду.

2.2 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се великим делом у КО Зрењанин I и једним мањим делом у КО Зрењанин III унутар описане границе.

За почетну тачку (П) описа границе плана утврђена је најсевернија тачка која се налази на тромеђи парцела катастарски број 2599, 2600 и 3021 (насип реке Бегеј), све парцеле су у КО Зрењанин III. Од ове тачке надаље граница плана иде изломљеном линијом пратећи границу Генералног плана у правцу југа све до њеног пресека са осовином пута Зрењанин-Београд (парцела катастарски број 12991/1) У овој тачки граница плана се ломи за око 270°, надаље иде изломљеном линијом пратећи осовину пута Зрењанин-Београд (парцела катастарски број 12991/1, 12990 и 8432/3), пресеца пругу Кикинда-Панчево (парцела катастарски број 9497/1) и надаље иде изломљеном линијом пратећи осовину улица Београдска и Николе Пашића (парцела катастарски број 9638/1) све до њеног пресека са средином Бегеја (парцела катастарски број 9417/1). У овој тачки граница плана се ломи за око 270°, надаље иде узводно пратећи средину Бегеја (парцела катастарски број 9417/1) све до њеног пресека са замишљеним продужетком границе Генералног плана која се поклапа са међном линијом између парцеле катастарски број 13839/2 КО Зрењанин I и парцеле катастарски број 2511 КО Зрењанин III. У овој тачки граница плана се ломи за око 90°, надаље иде у правцу севера све до тромеђе између парцела катастарски број 13839/2 КО Зрењанин I, парцеле катастарски број 2511 КО Зрењанин III и парцеле катастарски број 3021 КО Зрењанин III (насип реке Бегеј). У овој тачки граница плана се ломи за око 270°, надаље иде границом насипа у правцу североистока све до почетне тачке (П) која се налази на тромеђи парцела катастарски број 2599, 2600 и 3021 (насип Бегеја), све парцеле су у КО Зрењанин III.

2.3 СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Просторна целина која је обухваћена Планом лоцирана је у источном делу града. Претежна намена је рад и пословање и становање. Локалитет је дефинисан границом коју са северозапада чини Бегеј, са југозапада улице Николе Пашића и Београдска и са истока обилазни пут око Зрењанина.

Концептом за израду плана генералне регулације „Доља“ обухваћено је подручје површине 960, 08 ha

Концепција уређења простора обухваћеног Планом је дефинисана уз поштовање Услови добијених од надлежних органа и установа, уз уважавање развојних циљева, захтева корисника простора а у складу са Генералним планом.

Обухваћен простор Плана чине: стамбено насеље „Доља-Црни шор“, стамбено насеље „Зелено поље“ и југоисточна радна зона града.

У насељима: „Доља“, „Црни шор“ и „Зелено поље“ данас живи око 14.000 становника. Просечна густина насељености је око 68 ст/ha.

Простор Плана је полифункционалан и огледа се у различитим наменама. Преовлађујућа намена је рад и пословање (са садржајима секундарне делатности: индустрије и производног занатства).

Поред намене за рад и пословање, заступљено је: становање (породично и мешовито).

Остале намене су: централни садржаји и објекти јавног карактера, спорт и рекреација, саобраћајни комплекс (железничка станица „Зрењанин-фабрика“ са депоом), пословни комплекси, комуналне површине (два гробља), зелене површине, водене површине (Бегеј и Александровачки канал) и саобраћајне површине.

Сви елементи Концепта плана који се односе на: уређење простора, комуналну и другу инфраструктуру и услове надлежних институција се преузимају и основ су за разраду Плана.

3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1.1 ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Простор обухваћен предметним Планом је подељен на седам урбанистичких целина чиме се створио основ за даљу планску разраду поштујући потребе становништва и просторне потенцијале подручја.

- I. Урбанистичка целина „Доља“
- II. Урбанистичка целина „Црни шор“
- III. Урбанистичка целина „Београдска“
- IV. Урбанистичка целина „Зелено поље 1“
- V. Урбанистичка целина „Зелено поље 2“
- VI. Урбанистичка целина „Радна зона Исток“
- VII. Урбанистичка целина „Радна зона Југоисток“

Репери за формирање урбанистичких целина су:

- морфологија терена - просторне карактеристике, створене, односно, изграђене границе, попут саобраћајне инфраструктуре;
- доминантни саобраћајни токови који повезују функције у граду;
- величина и облик блокова који су настали као последица природних и створених услова;
- врста урбане структуре која је доминантна у урбанистичкој целини, начин и услови изградње и претежна намена одређеног простора као што су: становање, зеленило, пољопривредно земљиште, радни комплекси и др.

3.1.1.1 Урбанистичка целина I – „Доља“

Обухвата простор који се налази јужно од водотока Бегеј, северно од Милетићеве улице, западно од радне зоне „Исток“ и источно од СУП-ског моста на булевару Милутина Миланковића.

Површина урбанистичке целине износи око 52,93 ha.

Преовлађује породично становање, а нешто мање је заступљено мешовито становање са садржајима терцијарне и кварталне делатности.

Заступљене намене у урбанистичкој целини 1 су:

- **становање** - породично и мешовито. Објекти су претежно изграђени на регулационој линији као и објекти у непрекинутом и прекинутом низу. Преовладава традиционална градња и савремена архитектура са краја двадесетог и почетка 21. века.

Породично становање у овој целини обухвата и нестандартно социјално становање – ромско насеље „Дудара“.

У овој целини налази се објект под претходном заштитом са заштићеном околином у Милетићевој улици бр.48 и археолошки локалитет (сарматски период).

- **пословни комплекси** - на обали Бегеја у Далматинској улици лоцирано је предузеће АД Дунав група „Агрегати“ из Новог Сада. Предузеће обавља услуге транспорта шљунка, песка и камена. Пословни објекти изграђени су унутар формираног комплекса и задржавају се на овој локацији.

- **станица за снабдевање горивом**- станица за снабдевање горивом „НИС Петрол“ је постојећа, лоцирана у уличном коридору Милетићеве улице и задржава се на овој локацији.
- **спорт и рекреација** - одвија се на спортским теренима ФК „Борац“ и дечијим игралиштима унутар блокова становања.

површине јавне намене:

- **јавни објекти:** Општинско удружење пензионера и Међуопштинска организација слепих и слабовидих.
- **комунални објекти и површине** – Темишварско гробље са објектом-капелом под претходном заштитом и комплекс црпне станице.
- **зелене површине**- односно заштитно зеленило које имају значајну улогу за зону становања због контакта овог простора са државним путевима IБ реда и обалом Бегеја.
- **саобраћајне површине:** представљају улични коридори и државни пут IБ реда (Милетићева лица) одн. главна градска саобраћајница која осим становања има капацитета за изградњу пословних садржаја, садржаја центра, терцијалне делатности и услужно занатство.
- **водене површине** - Бегеј

Сви објекти и површине јавне намене се задржавају на овој локацији.

3.1.1.2 Урбанистичка целина II - „Црни Шор“

Обухвата простор који се налази јужно од урбанистичке целине I - „Доља“, северно од Бирчанинове улице у продужетку са улицом Банатска до Принципове улице, западно од радне зоне „Исток“ и источно од улице Житни трг.

Површина урбанистичке целине износи око 49,05 ha.

Претежна намена је породично становање.

У овој целини заступљен је и реонски центар.

Заступљене намене у урбанистичкој целини II су:

- **становање** - породично и мешовито. Објекти су претежно изграђени на регулационој линији као и објекти у непрекинутом и прекинутом низу. Карактеристике ове урбанистичке целине су веће грађевинске парцеле унутар блокова за намену породичног становања. Породично становање у овој целини обухвата и породично становање пољопривредног типа, које испуњава услове за квалитетно организовање пољопривредног домаћинства.
- У овој целини налазе се два објекта под претходном заштитом са заштићеном околином. Један објекат је у Милетићевој улици бр.48 а други је у улици Николе Пашића бр.5. Такође је присутан археолошки локалитет из сарматског периода.
- **станица за снабдевање горивом** - на углу улица Житни трг и Милетићеве, лоциран је мултифункционални сервисни центар са бензинском и гасном станицом „OMW“. Комплекс се задржава на овој локацији.

површине јавне намене:

- **објекти јавних служби** - Месна заједница „Доља-Црни шор“;
- **објекти образовања**- ОШ „Жарко Зрењанин“ и ПУ „Полетарац“- комбинованог типа;
- **објекти социјалне заштите** - Геронтолошки центар;
- **објекти здравствене установе** - II здравствена станица и апотека
- **саобраћајне површине:** улични коридори и главне градске саобраћајнице (Милетићева, Банатска и Београдска улица) које осим становања имају капацитете

за изградњу пословних садржаја, садржаја центра, терцијалне делатности и услужно занатство.

3.1.1.3 Урбанистичка целина III - „Београдска“

Границу ове целине чине улице: Београдска, Бирчанинова, Херцеговачка и Раде Трнића.

Површина урбанистичке целине III износи око 38,02 ha.

Претежна намена је породично становање.

Заступљене намене у урбанистичкој целини III су:

- **становање** – породично,
- **објекат јавних функција:** комплекс верског објекта-православни храм са парохијским домом.
- **пословни комплекси:**
 - ДОО „Тишма“, налази се у улици Београдска бб. Делатност предузећа је производња и трговина кућанских апарата. Продајни простор је површине 800m². Површина комплекса 1930 m².
 - ДОО „Флорида“, је комплекс који је заузимао површину од 3950 m², данас у овом простору фигурирају три предузећа (Enmon доо- трговина опремом за купатила, ДОО Малеш-Рилић-агенција за регистрацију возила и ауто центар за поправку и технички преглед возила)
 - Објекти оперативно дистрибутивног центра ЈП „Србијасад“ Нови Сад.

Постојећи пословни комплекси се задржавају на својим локацијама.

површине јавне намене:

- **објекти јавних служби:** МУП- саобраћајна полицијска испостава, Ватрогасни савез Зрењанин, ЈКП „Чистоћа и зеленило“. Комплекси се задржавају на тренутним локацијама.
- **јавни објекат осталих намена** се налази на углу улица Милентија Поповића и Херцеговачка, у продужетку комплекса ЈКП „Чистоћа и зеленило“. Постојећи објекат представља некадашњи комплекса ОНО и ДСЗ, који је од значајаног потенцијала за изградњу.
- **спорт и рекреација-** одвија се на просторима СРЦ „Партизан“ које одржава ЈП „Спортски објекти“.
- **саобраћајне површине:** улични коридори и главне градске саобраћајнице (Банатска и Београдска улица) које осим становања имају капацитете за изградњу пословних садржаја, садржаја центра, терцијалне делатности и услужно занатство.

3.1.1.4 Урбанистичка целина IV - „Зелено поље 1“

Обухвата простор који се налази западно од урбанистичке целине „радна зона Исток“, опасана је индустријским колосеком и државним путем IB реда. Од урбанистичке целине III одваја је Херцеговачка улица а од урбанистичке целине V „Зелено поље 2“ - улица Раде Трнића.

Површина урбанистичке подцелине IV износи око 117,30 ha.

Претежна намена је породично становање.

У овој целини заступљен је и реонски центар.

Заступљене намене у урбанистичкој целини IV су:

- **становање** - породично ,
- **пословни комплекси:**

- доо “РАЦА”, бави се трговином на велико и мало и врши продају нове и половне механизације. Лоциран је на углу улица Херцеговачка и Милентија Поповића. Пословни објекти су изграђени у близини зоне породичног становања, спорта и рекреације и локалног центра те је пожељно овакве садржаје дислоцирати у просторе резервисане за рад и пословање.

- Комплекс мерно редуковане станице НИС ад Нови Сад са објектима пратећих служби.

• **рад и пословање:**

- Комплекс аутомеханичарске радионице „Радионица“

• **спорт и рекреација:** одвија се и на просторима који нису јавни, а то су: терени спортског центра „Бамби“ у реонском центру, спортски терени и дечија игралишта са справама унутар блокова становања и новопланирана површина у продужетку десне стране улице Мирослава Антића.

површине јавне намене:

- **објекти јавних служби:** месна заједница „Зелено поље“,

- **објекти образовања:** ПУ комбинованог типа „Биберче“,

- **објекти здравствене заштите:** IIа здравствена амбуланта,

• **површина резервисана за јавне комуналне објекте** - налази се у продужетку формираног реонског центра и од значајног је потенцијала за изградњу (пијаца).

• **зелене површине:** слободне површине уз индустријску пругу представљају зелене површине заштитног зеленила. У продужетку леве стране улице Мирослава Антића одржавати зелену површину као парковско зеленило.

• **спорт и рекреација:** спортски терени и дечија игралишта са справама распоређени у реонском центру. Ове површине одржава Месна заједница

• **саобраћајне површине:** улични коридори и главна градска саобраћајница (Банатска улица) која осим становања има капацитете за изградњу пословних садржаја, садржаја центра, терцијалне делатности и услужно занатство.

3.1.1.5 Урбанистичка целина V - „Зелено поље 2“

Обухвата простор који се граничи индустријским колосеком, железничком пругом. Налази се југозападно од урбанистичке целине VI „радна зона Исток“. Од урбанистичке целине „Зелено поље 1“ одваја је улица Раде Трнића.

Површина урбанистичке целине V износи око 41,26 ha.

Претежна намена је породично становање.

Заступљене намене у урбанистичкој целини V су:

• **становање** – породично,

• **пословни комплекси:**

- уз индустријску пругу смештени су расадници који се баве производњом садница, пројектовањем и уређењем простора.

- Комплекс НИС ад Нови Сад са објектима пратећих служби.

- У близини царинарнице у Царинској улици планира се изградња ауто-базе са царинским терминалом и од значајног је потенцијала за изградњу.

површине јавне намене:

- **објекти јавних служби:** У царинској улици лоциран је МФП-Управа царина, царинарница Зрењанин. Објекат задовољава функционалне потребе. Комплекс није у потпуности формиран. Могућа је реконструкција постојећих објеката и изградња нових.

• **зелене површине:** слободне површине уз индустријску пругу представљају јавне зелене површине заштитног зеленила,

- **спорт и рекреација:** дечија игралишта у блоковима становања.
- **саобраћајне површине:** улични коридори.

3.1.1.6 Урбанистичка целина VI - „радна зона Исток“

Обухвата простор који је са севера окружен Бегејом, са истока зоном „Обилазнице“ са југа железничком пругом и са запада индустријском пругом.

Карактеристично за ову целину је висока концентрација производно-пословних садржаја. Неизграђени простори за рад и пословање могу се посматрати као локације за Brownfield инвестиције.

Превасходно је дозвољена изградња објеката са садржајима секундарних делатности (индустрије и производног занатства) и у функцији пољопривредне производње (стакленици, пластеници, узгајалишта пужева, објекти за чување и лагеревање пољопривредних производа, оставе за алат, силоси, млинови, колске ваге и сл.), као и производни објекти намењени преради пољопривредних и прехрамбених производа, производњи и промету семенске робе, средстава за заштиту биља и вештачких ђубрива и сл.

У овој целини плански су изграђене и задржавају се две станице за снабдевање горивом са пратећим објектима: магацином и гаражама.

Дефинисана је зона утилитарног зеленила и зона ограничене изградње због присуства транспортног гасовода и далеководна високог напона. У зони утилитарног зеленила затечени су изграђени бесправни стамбени објекти, комунално недовољно опремљени.

Посебно осетљиво подручје ове целине је где зону за рад и пословање од зоне становања одваја само појас индустријске пруге па су се временом уз државни пут (Пазаревачки друм) бесправно, у радној зони, изградили стамбени објекти. Овај простор је неопходно, комунално опремити и обезбедити излаз на јавну саобраћајну површину.

Зелене површине у овој целини је веома важно: повећати, задржати и адекватно одржавати. Посебну пажњу обратити на заштитно зеленило на контактної зони између: пословних комплекса и становања, између самих пословних комплекса, између пословних комплекса и канала, државног пута и обилазнице. Неопходно је форсирати формирање масивних зона заштитног зеленила да би се заштитили градски простори од могућег негативног еколошког утицаја производних активности.

У оквиру ове целине налазе се археолошка налазишта: „Циглана“, „Би-ма“, „Фабрика тепиха“, „Потес Мали Закуп“, „Пут Зрењанин-Клек“.

Површина урбанистичке целине VI износи око 329.88 ha.

Претежна намена је рад и пословање.

Заступљене намене у урбанистичкој целини VI су:

- **рад и пословање:**
Објекти радних комплекса:
 - „Дијамант“ и „Бима“,
 - „Унион-пласт“,
 - РЈ „ПТТ саобраћај“,
 - ДОО „Агротрејдинг“,

- АД „Пролетер“,
- машинска радионица ВДП „Средњи Банат“,
- „Млекопродукт“,
- радни комплекси „ISCO“ и „MECAPLAST“ и
- радни комплекс НИС-а АД „Нови Сад“.

Објекти пословних услуга:

- производња намештаја „ХАЛАС“,
- објекти за прикупљање секундарних сировина,
- објекти производног занатства и
- складишни и продајни објекти АД „Огрев“.
- **утилитарно зеленило:** површине условљене делимичном изградњом због одређивања зоне ограничене изградње односно присуства транспортног гасовода и далеководна високог напона. Затечена је бесправна изградња стамбених објеката, лоше комуналне опремљености.
- **пословни комплекси:**
 - парцеле на раскршћу два прилазна правца из Румуније и Вршца које својом величином могу примити само садржаје дозвољене у намени пословни комплекси.
- **станица за снабдевање горивом:**
 - станица за снабдевање горивом „Прогрес“,
 - станица за гориво „GAS-STATION“,

површине јавне намене:

- **објекти јавних служби:** ветеринарски специјалистички институт,
- **комплекси трафостаница,**
- **зелене површине:** јавне зелене површине заштитног зеленила уз Бегеј.
- **водене површине:** Бегеј и отворени канали за одводњавање
- **саобраћајне површине:** улични коридори и индустријска пруга.
- **зона обилазнице**

3.1.1.7 Урбанистичка целина VII - „радна зона Југоисток“

На северу, ове урбанистичке целине, налази се саобраћајни комплекс железничке станице „Зрењанин-фабрика“ и железничка пруга, са западне стране целина се граничи државним путем Iб реда бр.13 (Београдски пут). На истоку се граничи зоном Обилазнице а на југу са ванграђевинским рејоном.

Неизграђени простори за рад и пословање могу се посматрати као локације за Brownfield инвестиције. Превасходно је дозвољена изградња објеката са садржајима секундарних делатности (металске индустрије и производног занатства) и у функцији пољопривредне производње (стакленици, пластеници, узгајалишта пужева, објекти за чување и лагеревање пољопривредних производа, оставе за алат, силоси, млинови, колске ваге и сл.), као и производни објекти намењени преради пољопривредних и прехранбених производа, производњи и промету семенске робе, средстава за заштиту биља и вештачких ђубрива и сл.

У овој целини дефинисана је зона утилитарног зеленила која се поклапа са зоном ограничене изградње због присуства транспортног гасовода и далеководна високог напона. Тај дефинисан простор налази се уз пут за Лукићево. Такође, зони утилитарног зеленила, припали су стамбени објекти радника пољопривредног добра „Аеродром“ и нису обухваћени постојећим Планом детаљне регулације радне зоне „Југоисток I“. Имаоц права над стамбеним објектима и њеним парцелама је град Зрењанин.

Зелене површине у овој целини је веома важно: повећати, а постојеће адекватно одржавати. Посебну пажњу обратити на заштитно зеленило између самих пословних комплекса, између пословних комплекса и канала, државног пута и обилазнице. Неопходно је форсирати формирање масивних зона заштитног зеленила да би се заштитили градски простори од могућег негативног еколошког утицаја производних активности.

У оквиру ове целине налази се археолошко налазиште „Радна зона Југоисток“ (средњи век).

Површина урбанистичке целине VII износи око **331.56 ha**.

Претежна намена је рад и пословање.

Заступљене намене у урбанистичкој целини VII су:

- **рад и пословање:**

Објекти за прикупљање и рециклажу сировина ДОО „Центар за рециклажу“ Београд, пословно складиштен објекти ГИК „Банат“, складиштени објекти АД „Огрев“, фабрички комплекси металске индустрије: АД „Радијатор“ и АД „Шинвоз“, објекат у функцији прикупљања и рециклаже сировина „Сировинабанат“.

У новоформираној радној зони „Југоисток I“ постојећи пословни објекти су: Alpin, OM Inženjering, Eurowind, MG Remedy, ITS Balkan, Altis Chemicals, доо Ћирком, доо Јовановић, Гомекс доо.

- **пословни комплекси:**

- пословно услужни објекти (ауто плац, угоститељски објекат и др.).

- **утилитарно зеленило,**

- **станица за снабдевање горивом.**

површине јавне намене:

- **саобраћајни комплекси:** железничка станица "Зрењанин фабрика" са станичним тргом, паркинг простором за кориснике железничких услуга и запослене, пратећим услужним објектима, простором за аутобуско стајалиште градског саобраћаја, зелене површине, 11 станичних колосека, индустријским колосецима за фабричке комплексе и простор намењен за железнички депоо са објектима за складиштење.

- **комуналне површине:** Ново гробље

- **зелене површине:** слободне површине уз државне путеве IB реда представљају јавне зелене површине заштитног зеленила.

- **водене површине:** Александровачки канал и др. отворени канали за одводњавање.

- **саобраћајне површине:** улични коридори и пруге.

- **зона обилазнице**

3.1.2 КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА СА ОПШТИМ ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

На основу услова Генералног плана, анализе важеће планске урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и других надлежних институција, поштовања изражених захтева корисника простора, поштовања Стратегије одрживог развоја и Локалног еколошког акционог плана општине Зрењанин утврђена је основна концепција просторног развоја и уређења овог простора.

Заступљене намена на подручју обухваћеног Планом је: зона становања (породично и мешовито), површине за објекте за јавне или остале намене, пословни комплекси, зона утилитарног зеленила, радна зона, зона саобраћајних комплекса, зона спорта и рекреације, зона заштитног зеленила и зона обилазнице.

3.1.2.1 Зона становања

У Зони становања преовлађује породично становање, а нешто мање је заступљено мешовито становање. Од укупне површине обухвата Плана становање чини 19,1%.

Зону становања чине постојећа насеља претежно породичне стамбене изградње. То су насеља старијег периода грађења (Доља - Црни шор) и новијег периода грађења (Зелено поље).

Квалитет становања није уједначеног нивоа опремљености. Потребно је у што већој мери изједначити услове становања и подићи их на виши ниво, посебно у насељу Зелено поље, посматрајући различите критеријуме као што су: инфраструктурна и комунална опремљеност, степен загађености, пратећи садржаји становања и др.

На основу услова Генералног Плана, анализе постојећег стања и Концепта овог Плана најважнији циљеви усмерени су на будући развој и организацију простора, на санирање нежељених и започетих процеса, тако да:

- најоптималнији облик становања се реализује кроз погушћавање постојећих стамбених површина и изградњу два стамбена објекта на парцели;
- оријентација на изградњу мешовитих стамбених блокова дефинише се кроз давање услова за изградњу објекта вишепородичног становања ограничених параметара и породичних стамбених објеката;
- комплетирање постојећих стамбених блокова у циљу заокруживања просторно временских целина изградњом објекта на слободним парцелама;
- омогућити хуманизацију градских простора у смислу одрживе изградње поштујући мото и предходних ГП „град по мери човека“ кроз реализације препознатљивих градских блокова, применом елемената малог урбанизма.

На основу постављених циљева у оквиру одређених урбанистичких целина у складу са идентификованим врстама становања на основу постојећег стања и планске документације, одређени су различити типови становања и правила уређења у оквиру целина.

Породично становање

Породично становање је најзаступљенија намена, како у оквиру града, тако и у обухвата предметног Плана.

Обликовање ових зона условљено је наслеђем и тенденцијама за формирање нових препознатљивих амбијената.

Традиционална градња на регулацији и у низу уступа место повученим објектима ка унутрашњости парцеле и слободностојећим објектима.

Не треба занемарити традицију градње на регулацији и изградњу кућа у низу које чине препознатљиве амбијенте.

У складу са предходним периодима планирања и реализације, углавном се задржавају постојећи блокови са наменом за породично становање које се као најоптималнији облик становања реализује кроз погушћавање постојећих стамбених зона и могућности изградње два стамбена објекта на парцели са максимално три стамбене јединице што зависи од величине парцеле. За сваку стамбену јединицу неопходно је обезбедити 1 паркинг или гаражно место.

Спратност породичних стамбених објеката је П+1+Пк.
Минимална квадратура једне стамбене јединице је 27,5 m².

Поред ове основне намене могуће је градити и објекте који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима градње. Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебан објекат.

Породично становање обухвата и породично становање пољопривредног типа и социјално становање.

Породично становање пољопривредног типа

Подразумева становање у оквиру намене породичног становања које испуњава услове за квалитетно организовање пољопривредног домаћинства. Пољопривредно домаћинство може се организовати на парцели која има одговарајућу површину и ширину прописану правилима грађења. Изградња објеката пољопривредног домаћинства се може предвидети на парцели на којој се морају поштовати мин.удаљења од суседних и сопствених објеката различитих намена прописаних правилима грађења.

Породично становање пољопривредног типа не може се предвидети у намени мешовитог становања.

Социјално становање

Социјално становање као категорија непрофитабилног становања представља опредељење државе да утиче на несавршеност тржишта и покуша да оствари основно Уставно право сваког човека да обезбеди место за становање за себе и своју породицу. У том смислу је изградња ове врсте становања веома важна.

Социјално становање може бити предвиђено у свим зонама становања, поштујући правила уређења и грађења претежне намене простора. Међутим, ради боље искоришћености земљишта и капацитета инфраструктуре, прописана су посебна правила градње за социјално становање која могу поспешити изградњу.

Димезионисање ових површина мора бити усклађено са нормативима и стандардима у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање (Сл. гласник РС, бр. 26/13).

Програми социјалног становања које буде усвајала Држава или градска Управа, морају бити урађени у складу са Законом о социјалном становању, поштујући националну стратегију социјалног становања, локалну стратегију социјалног становања и акциони план. На основу усвојених програма, водити рачуна да се планирањем омогући формирање становања различитих социјалних категорија и спречи могућа гетоизација, која има за последицу сагрегацију становништва и стварање нових социјалних проблема.

Када је Инвеститор Држава, односно Град, важно је поспешити рад свих структура које могу бити учесници у изградњи.

Правила грађења, прописана овим Планом за ову врсту становања су основ за разраду и израду урбанистичких услова програма урбанистичко-архитектонског конкурса и урбанистичког пројекта разраде, на основу којих се у складу са овим Планом могу израдити правила градње, као саставни део дозвола за изградњу у складу са важећим Законом о планирању и изградњи.

Изградња станова социјалне стамбене изградње може се дозволити и за приватна лица али и као приватно-јавно партнерство. За овај облик организовања финансирања стамбене изградње потребно је поштовати исте услове као и за

изградњу коју финансира Држава или Град, односно потребно је за изградњу ове врсте становања изградити Програме поштујући националну стратегију социјалног становања, локалну стратегију социјалног становања и акциони план.

Мешовито становање

Мешовито становање присутно је од почетка Милетићеве улице до Томићеве улице. Оријентација на изградњу мешовитих стамбених блокова је преузета из стратегије ГП кроз погушћавање постојећих блокова породичног становања, да би се рационално искористила постојећа инфраструктура и извршило повезивање са блоковима постојећег и планираног вишепородичног становања.

Обухвата претежно изградњу породичних и вишепородичних објеката у оквиру једног грађевинског блока.

Поред ове основне намене могуће је градити у приземљу објекте који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима градње.

Формирање блокова мешовитог становања, које ће се одвијати углавном по границама постојећих парцела, потребно је у просторном смислу, оријентисати на градњу полуотворених блокова. Димезионисање ових површина мора бити усклађено са нормативима али и са положајем објеката у оквиру стамбеног блока и у односу на намену простора са којим се граничи.

Зрењанин има богату историју грађења грађанских кућа и препорука је да се традиционална градња на регулацији допуни планирањем објеката који би се у стилском смислу наслањали на ове позитивне принципе, као и савремену архитектуру са краја двадесетог и почетка 21. века.

Реонски центри

На простору обухвата Плана налазе се два **реонска центра**. Реонски центар „Доља- Црни шор“ служи за бољу ефикасност у задовољењу основних потреба становника у урбанистичким целинама I и II а реонски центар „Зелено поље“ у урбанистичким целинама III, IV и V. То су простори са свим пратећим садржајима становања, објектима јавне намене: месна заједница, предшколска установа, амбуланта, пошта и др. јавни садржаји и терцијални садржаји везани за задовољење свакодневних и повремених потреба становништва (снабдевање, услуге, угоститељство и сл.). Реонски центри имају добру везу са градским центром и са осталим деловима града.

Објекти јавних функција

Верски објекти

Верски објекти се граде у оквиру зоне становања, по својој намени су објекти јавног карактера у којима религиозни део становништва испуњава духовне потребе у складу са конкретном конфесијом а који се не граде на површинама јавне намене.

Верски објекти се могу градити на захтев одређене верске заједнице у оквиру намене становања. Због своје архитектуре, намене, уређења и духовног значаја за заједницу ови објекти у просторном смислу представљају често реперне објекте који су од посебне амбијенталне вредности и који најчешће представљају централне објекте.

Локација за изградњу верског објекта се обавезно разрађује Урбанистичким пројектом на основу функционалних, локационих и амбијенталних услова. Потребно је проверити подобност локације (број и концентрација верника, гравитационо подручје верника, веза комплекса са садржајима центра, саобраћајна

приступачност, место где се сустичу кретање и интереси становника одабране локације, близина садржаја која по традицији, функцији и обележју припадају верском комплексу, повезаност са амбијенталним и природним целинама, визурама и сагледивост,...).

Локација православног храма, у Барањској улици, је претходно разрађена урбанистичким пројектом архитектонске разраде простора. Комплекс обухвата површину од 3483m². У оквиру пројекта, планирана је фазна изградња. Прва фаза представља изградњу православног храма, а друга фаза изградњу парохијског дома.

Поред објекта храма и парохијског дома слободне површине комплекса треба уредити :

- инфраструктуром за потребе функционисања објеката,
- приступним саобраћајницама, тротоарима, зеленим површинама и паркинг простором,
- комплекс верског објекта се може оградавати.

3.1.2.2 Радне зоне

Простор радне зоне подељен је на две урбанистичке целине 6 и 7 и заузима 43,3% укупне површине Плана. Обухвата постојеће и планиране површине за рад и пословање.

Радна зона лоцирана је на југу и југоистоку града. Анализирајући ружу ветрова ова локација није најповољније место јер је најизразитији ветар на овим просторима кошава која дува из југоисточног и источног правца, због тога у просторима радних зона потребно је постићи урбо-економски ефекат у уређењу неизграђених простора и лоцирању сродних садржаја из области привредних делатности који захтевају велике површине грађевинских парцела намењених за производњу, пословање, трговину, складиштење.

У радним зонама дозвољени су сви садржаји индустрије, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за смештај прехранбене робе, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), пословни објекти, магацини, сервиси и услуге, производно занатство, трговина на велико. Као пратећи садржаји дозвољени су: угоститељски објекти, објекти спорта и рекреације.

Радна зона у урбанистичкој целини VI

Простор радне зоне у обухвату Плана (дефинисан ГП Зрењанина 2006-2026 као радна зона 5,4 и 3), граничи се са водотоком Бегеја, зоном обилазнице и једноколосечном неелектрифицираном пругом (Панчево-Зрењанин-Кикинда) пресецају је државни путеви IБ реда (Лазаревачки и Темишварски друм). Претежно су заступљени садржаји секундарних делатности (индустрија и производно занатство), терцијалних делатности и комерцијални садржаји. На овим просторима има слободних површина за даљу изградњу.

- У северном делу овог простора (дефинисана ГП Зрењанина 2006-2026 као радна зона 5), изграђени су: сервисни и металопрерађивачки погони „Металопрогреса“, радни комплекси прехранбене индустрије „Дијамант“ и „Бима“, погони Унион-пласта, поштанско логистички центар тзв. ПТТ слагалиште, комплекс складишта и силоса „Агротрејдинг“ Нови Сад. Заштитно зеленило је присутно веома мало и то у зони приобаља Бегеја и зони Обилазнице. Између два државна пута IБ реда (Лазаревачки и Темишварски друм) присутни су садржаји секундарних

делатности (индустрија и производно занатство); заступљена је и пољопривредна производња (стакленици, пластеници, складишта, силоси, млинови).

- На простору (дефинисаном ГП Зрењанина 2006-2026 као радна зона 4), уз државни пут IБ реда (Темишварски друм) плански су уређени и изграђени: комплекс индустрије за прераду млека „Млекопродукт“, Ветеринарски специјалистички институт, радионица и магацини ВДП „Средњи банат“ и комплекс индустрије тепиха АД „Пролетер“. Постојећи стамбени објекти временом су прерасли у пословне (складишне) објекте.

Уз државним пут Iб реда (Лазаревачки друм) изграђени су: складишни и продајни објекти АД „Огрев“, више објеката за прикупљање секундарних сировина, електроенергетски објекти (две трафостанице) и објекат пословних услуга-производња намештаја „ХАЛАС“. Већи проценат ове радне површине је неизграђен и слободан за уређење и изградњу. Претежно је заступљена пољопривредна производња. Заштитног зеленила у овом радном простору нема довољно, осим планско уређеног зеленила (парковска површина) унутар комплекса бивше фабрике тепиха и у зони Обилазнице.

- У радној зони (дефинисаном ГП Зрењанина 2006-2026 као радна зона 3) уз државни пут Iб реда (Лазаревачки друм) затечени су бесправни објекти породичног становања. Са запада се радна зона граничи зоном породичног становања одн. стамбеним насељем „Зелено поље“. Границу између породичног становања и радне зоне представља индустријски колосек. Иако је претежна намена овог простора рад и пословање (у функцији пољопривредне производње: стакленици, пластеници и сл.), простор није довољно комунално опремљен, бесправно изграђени објекти се задржавају.

- Идући ка истоку, уз државни пут (Лазаревачки друм), изграђен је радни комплекси „MECAPLAST“ (француске аутокомпаније за производњу делова ентеријера за опремање аутомобила) и „ISCO“ доо Зрењанин са производним и пословно складишним. У југоисточном делу налазе се погони НИС „Нафтагас“-а Нови Сад: „Специјални радови“ и „Транспорт и изградња“, комплекс је површине 18ha и 62ar. Дозвољени садржаји су: металска индустрија и производно занатство.

Радна зона у урбанистичкој целини VII

- Посматрајући простор радне зоне, у јужном делу урбанистичке целине 7, (која је дефинисана ГП Зрењанина 2006-2026 као радна зона 8), на улазу у град из правца Београда формирана је тзв. радна зона „Југоисток I“. Обухвата површину од 72,04 ha. Новоизграђени пословни објекти радне зоне „Југоисток I“ су: Alpin, OM Inženjering, Eurowind, MG Remedy, ITS Balkan, Altis Chemicals, доо Ћирком, доо Јовановић.

Простор површине 22,00ha, на контакту са комплексом „Ново гробље“, је неизграђен. Дозвољени садржаји су индустрија и производно занатство. Заштитног зеленила има у појасу државног пута уз саобраћајнице унутар комплекса и уз обилазницу, али недовољно.

- Простор радне зоне, (дефинисана ГП Зрењанина 2006-2026 као радна зона 2), омеђана је границом Александровачког канала, државним путем IБ реда (Београдски пут), саобраћајним комплексом железничке станице „Зрењанин фабрика“ и зоном обилазнице. Присутни и дозвољени су садржаји секундарних делатности (металске индустрије и производног занатства), затим пољопривредна

производња (стакленици, пластеници, складишта, силоси, млинови). Овај простор има веома добру везу са друмски и железничким саобраћајем.

На северу ове урбанистичке целине, лоциран је саобраћајни комплекс - железничка станица Зрењанин-фабрика са станичним и индустријским колосецима и депоом. Јужно од саобраћајног комплекса је формиран радни простор са објектима у функцији: прикупљања и рециклаже сировина ДОО „Центар за рециклажу“ Београд, затим пословно складиштени објекат ГИК „Баната“ и складиштени објекат АД „Огрев“. За ове радне комплексе планиран је нови саобраћајни прикључак на државни пут IБ реда (Београдски пут).

Постојећи фабрички комплекси су металске индустрије: АД „Радијатор“ и АД „Шинвоз“. У наставку ових фабрика у функцији је објекат за прикупљање и рециклажу сировина „Сировинабанат“.

Југ ове радне зоне омеђен је путем Зрењанин-Лукићево-Ботош, и државним путем IБ реда (Београдски пут).

Заштитно зеленило је заступљено у појасу државног пута и око већих фабричких комплекса попут „Радијатора“ и „Шинвоза“.

Постојећи комплекси се задржавају или се реструктурирају и деле на мање комплексе.

На слободним- неизграђеним површинама радне зоне у обухвату Плана планира се изградња нових радних комплекса. Простор је специфичан због покривености зоном ограничене изградње која штити инфраструктурни електроенергетски и термоенергетски коридор.

Приликом планирања и изградње у оквиру радне зоне, треба водити рачуна о лоцирању сродних производних технологија које би се међусобно употпуњавале, које не угрожавају животну средину и интензивирати подизање зелених површина у циљу заштите животне средине.

3.1.2.3 Пословни комплекси

У оквиру територије обухвата Плана постоје пословни комплекси који су дисперзивно распоређени. Укупна површина пословних комплекса је 5,1 ha.

У оквиру намене пословни комплекси могу се градити објекти намењени за малу привреду, трговину, изложбено-продајни салони, објекти занатства, пословни садржаји, складишта и сервиси, магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, као и остали садржаји који својим радом не угрожавају животну средину и други објекти као што су специјализовани школски објекти, туристичко- угоститељски објекти, садржаји за спорт и рекреацију, комунални објекти и сл.

Опште смернице које важе за све пословне комплексе су:

- потенцирати осавремењавање постојећих фабричких комплекса уз примену максималних мера заштите човекове средине (ваздух, вода, бука);
 - примењивати оптималне видове енергетике (гасификација и топлификација);
 - променити намену комплекса у циљу што бољег уклапања у преовладавајуће садржаје просторних целина и подцелина уз максимално поштовање мера заштите човекове средине;
 - оплемењавати слободне површине у пословним комплексима озелењавањем и ликовним садржајима (скулптуре у простору и др.), као и спортским теренима и сл.
- За све пословне комплексе који се налазе у близини намене становања, при експлоатацији, или приликом планирања, пројектовања и избора технологије, обавезно је осигурати прописане мере заштите околине.

Постојећи пословни комплекси:

- АД Дунав група „Агрегати“ Нови Сад,
- ДОО „Тишма“,
- ДОО „Флорида“,
- Објекти оперативно дистрибутивног центра ЈП „Србијас“ Нови Сад,
- доо „РАЦА“,
- Комплекс мерно редукционе станице НИС ад Нови Сад,
- расадници уз индустријску пругу,
- НИС ад Нови Сад са објектима пратећих служби,
- Уз Београдски пут, изграђени су: пословно услужни објекти и угоститељски објект.

Постојећи пословни комплекси се задржавају на својим локацијама.

Кроз урбану рециклажу могуће је извршити реактивирање појединих локалитета увођењем нових садржаја прикладних близини становања као што су тржни центар, услужне делатности, услужни занати, угоститељство, здравствене услуге, едукација и образовање, спорт и рекреација, пословање и др.

У зони пословних комплекса могуће је вршити изградњу и доградњу до дозвољеног максималног индекса заузетости, као и реконструкцију објеката.

Планирани пословни комплекс је:

Комплекс ауто-базе са царинским терминалом. За возила у транзиту, у непосредној близини града, најбоље је у близини државних путева, организовати аутотеретне станице, док је за другу врсту теретних возила потребно применити принцип изградње аутобазе у оквиру комплекса предузећа за које раде. Изградња комплекса ауто-базе у улици Царинска у близини постојеће царинарнице на улазно – излазном правцу ка Београду у свом саставу треба да има:

- безбедан улаз, односно излаз;
- ограђен паркинг простор;
- станицу за снабдевање горивом;
- ресторан са одговарајућим хотелским блоком и услугама који употпуњују основну намену.

За будући саобраћајни комплекс планира се саобраћајно повезивање са државним путевима IB реда чиме би се значајно омогућило брже и лакше пословање и давање услуга постојеће царинарнице на једном месту.

3.1.2.4 Зоне утилитарног зеленила

Планиране површине утилитарног зеленила су у урбанистичкој целини VI и VII, окружене су радним зонама и зоном обилазнице а испресецане зоном ограничене изградње. Воћњаци, виногради и баште (и др. обрадиве површине) чине посебну веома важну категорију овог зеленила.

Постојећи објекти изграђени без грађевинске дозволе у овој зони се, задржавају уколико се прибави сагласност надлежних установа и јавних предузећа, а све у складу са Законом о легализацији објеката.

У зони утилитарног зеленила могућа је изградња објеката у функцији пољопривредне производње (стакленици, пластеници, узгајалишта пужева, објекти за чување и лагероване пољопривредних производа, оставе за алат и сл.). Могућа је изградња одгајивачница паса која мора бити одвојена од околине појасом зеленила одговарајуће ширине и високим зидом (око 2,5 m) и објекти за обуку и чување коња са рекреацијским јахањем и сл.

3.1.2.5 Зоне спорта и рекреације

Садржаји за спорт и рекреацију планирани су у оквиру Урбанистичке целине I, III, IV и V.

У зонама за спорт и рекреацију могуће је градити отворене и затворене спортске терене, спортске дворане, отворене и затворене базене и сл. Могуће је градити комерцијалне и трговачко-угоститељске објекте.

Објекте спорта и рекреације је дозвољено градити и у оквиру других намена, а у складу са правилима грађења за преовлађујућу намену.

Отворени спортски терени се могу реализовати, поред простора намењених спорту и рекреацији и у оквиру намене јавног зеленила и у оквиру других намена, у складу са правилима уређења и грађења преовлађујуће намене.

Спортски мобилијар (справе за вежбање, кошеви и сл.) се може постављати у зонама спорта и рекреације у складу са важећим градским одлукама.

Постојећи локалитети са теренима за спортске активности, уз одржавање и реконструкцију задржаће се, а даље уређење и грађење ових површина вршиће се на основу овога плана.

Постојећи локалитети су :

- **СРЦ „Партизан“**, задовољава потребе становништва капацитетом и пратећим садржајима, има просторних потенцијала да обезбеди развој врхунског спорта, аматерских и рекреативних активности и да обезбеди спорт и рекреацију инвалидних лица. У оквиру постојећих могућности, неопходно је вршити допуну, реконструкцију и адекватно опремање спортских објеката и пратећих неопходних садржаја.
- **Спортски терени и Дечија игралишта** са спортским мобилијаром распоређени су унутар блокова становања и у реонском центру.

Објекти спорта и рекреације могу бити уређени и у оквиру приватних парцела. Организација и уређење планираних садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору у зависности од врсте планираних спортских активности.

Постојећи објекти су :

- **Спортски терени ФК „Борац“**, овим Планом се задржавају уз неопходно одржавање и осавремењавање спортског садржаја у складу са потребама ФК.
- **Спортски центар „Бамби“** са затвореним и отвореним спортским теренима, задржава се на постојећој локацији у оквиру реонског центра.

Планирани објекти са спорт и рекреацију у оквиру других облика својине лоцирани су у продужетку десне стране улице Мирослава Антића.

3.1.2.6 Објекти јавне намене

Постојећи објекти јавне намене су:

- предшколске установе: „Биберче“ и „Полетарац“;
- основна школа: „Жарко Зрењанин“;
- објекти јавних служби: месне заједнице „Доља-Црни шор“ и „Зелено поље“; МУП-саобраћајна полицијска испостава, ватрогасни савез Зрењанин, ЈКП „Чистоћа и зеленило“, МФП „Управа царина“, Ветеринарски специјалистички институт и др.

- социјалне заштите „Геронтолошки центар Зрењанин“;
- општинско удржење пензионера и међуопштинска организација слепих и слабовидих
- објекти здравствених установа „II и IIa здравствена амбуланта“ и апотека;
- комунални објекти: црпна станица, трафо станица, гробље;
- саобраћајни комплекс: Железничка станица „Зрењанин фабрика“

Планирани објекти јавне намене су:

- комунални објекти: пијаца у реонском центру „Зелено поље“;

Под површинама јавне намене подразумевају се површине за које је утврђен јавни интерес у складу са Законом (улице, тргови, паркови и др.) као и површине одређене за изградњу објеката јавне намене.

Предложене јавне површине у оквиру овог Плана обухватају површину од 262,2 ha а то су: улице, тргови, зона обилазнице, железничка пруга, саобраћајни комплекси површине под објектима за јавне намене, комуналним објектима, спортским објектима, заштитно и јавно зеленило, водене површине и водни објекти. Површина за јавне намене се повећала за око 70,5 ha. (6,7%)

У складу са Генералним планом 2006-2026 који је дефинисао стратегију развоја јавних објеката, планирана је изградња нових јавних објеката у јавној својини (пијаца). Планира се задржавање објеката јавне намене уз могућност реконструкције, доградње, адаптације и изградње до дозвољених урбанистичких параметара као и због постизања услова енергетске ефикасности објеката и прилагођавања за особе са посебним потребама у простору.

Изградња објеката јавне намене у свим облицима својине, могућа је у оквиру зона где се могу градити нови или реконструисати постојећи објекти за планирани садржај, ако парцеле и објекти својом површином задовољавају прописана правила грађења и стандарде за одређену врсту објеката јавних функција.

Табела: БИЛАНС ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
комуналне површине- гробља	44,2	4,4	44,2	4,6
комуналне површине- пијаца	-	-	0,5	0,05
комуналне површине- црпна станица	-	-	0,04	0,004
комуналне површине- трафо станица	-	-	1,3	0,1
јавно зеленило- парк	-	-	0,1	0,01
заштитно зеленило	25,2	2,7	13,0	1,3
спорт и рекреација	9,5	1,0	10,6	1,1
саобраћајне површине	85,8	9,2	135,3	15,2
зона обилазнице	-	-	21,3	2,2
водене површине – Бегеј	24,5	2,5	12,2	1,3

водни објекат – Александровачки канал	-	-	1,3	0,1
водни објекат – отворени канал за одводњавање	-	-	3,0	0,3
саобраћајни комплекс - железничка станица	2,0	0,2	6,0	0,6
површине за објекте јавне намене	0,5	-	9,8	1,0
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
породично становање	210,0	22,6	185,9	19,36
мешовито становање	4,8	0,5	4,7	0,5
површина за комплекс верског објекта	-	-	0,3	0,03
површине за спорт и рекреацију	-	-	1,7	0,2
утилитарно зеленило	-	-	83,2	8,5
станица за снабдевање горивом	-	-	1,7	0,2
пословни комплекси	4,7	0,5	8,7	0,9
радне зоне	519,5	55,2	415,2	43,3
УКУПНО	930,7	100	960,0	100

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	191,7	20,6	258,6	26,9
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	739,0	79,4	701,4	73,1
УКУПНО	930,7	100	960,0	100

3.1.3 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Регулациона линија је линија разграничења између површина одређених за јавне намене и површина предвиђених за изградњу објеката јавне и површина за остале намене.

Растојање између регулационих линија утврђена је у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре.

План у највећој мери преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржани су регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинске линије из важећих урбанистичких планова.

Јавне површине су разграничене у односу на површине за остале намене. Планом парцелације и препарцелације формираће се грађевинске парцеле за површине јавне намене.

Нове регулационе линије уличних коридора су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама.

На простору обухвата плана образоваће се 21 нова површина јавне намене и то:

Детаљ 1 у урбанистичкој целини I „Доља“

Спајањем улица Томићеве и Принципове формирају се нове површине јавне намене за саобраћајне површине од парцела катастарски број 9623 (улица Принципова), 3578/2, 3579/2 (део) и 3642 (део).

Детаљ 2 у урбанистичкој целини I „Доља“

Од парцеле катастарски број 5013 (део) формираће се нова површина јавне намене која ће бити у функцији саобраћаја.

Детаљ 3 у урбанистичкој целини II „Црни шор“

Формирање нове површине јавне намене у улици Дане Пајића од парцела катастарски број: 5127, 5186/2, 5192/1 и 5192/2 (део) и спајање исте са Томићевом улицом.

Детаљ 4 у урбанистичкој целини III „Београдска“

Формирана је нова површина јавне намене за повећање комплекса МУП-а саобраћајне полицијске испоставе и ватрогасног савеза Зрењанин, тако што се парцели катастарски број 7226/2 и 7226/4 припаја део кат. парцеле бр. 7226/1

Детаљ 5 у урбанистичкој целини III „Београдска“

Формирана је нова површина јавне намене за повећање регулације улица Милентија Поповића и улице Београдска, тако што се катастарској парцели бр. 7089/1 припајају делови катастарских парцела комплекса ЈП „Чистоћа и зеленило“, бр. 7089/10 (део) и 7089/2 (део).

Детаљ 6 у урбанистичкој целини IV „Зелено поље 1“

Од једног дела парцеле катастарски број 7082/1, формира се нова површина јавне намене за приступну улицу и нова површина јавне намене за објекте јавних садржаја (пијаца, спорт и рекреација) .

Од другог дела парцеле катастарски број 7082/1 и целе парцеле катастарски број 7083/1 формираће се нова површина јавне намене за потребе повећања површине комплекса предшколске установе „Биберче“ .

Од катастарске парцеле број 7086/2 формирана је нова површина јавне намене за здравствену амбуланту.

Детаљ 7 у урбанистичкој целини IV „Зелено поље 1“

Детаљ 7а- Од дела парцеле катастарски број 12311/1 и 12310/4, формира се нова површина јавне намене за продужетак улице Мирослава Антића

Од дела парцеле катастарски број 12311/1 формира се нова површина јавне намене за површину јавно зеленило-парк.

Детаљ 7б -Од дела парцеле катастарски број 12993/1 формира се нова површина јавне намене за продужетак улице Сремска (парцела катастарски број 12982/1) преко индустријске пруге .

Детаљ 7в -Исправка регулације улице Уљарска, тако што се у регулацију укључују парцеле катастарски број 12557/7, 12558/15 и 12560/2 (парцеле кат. број 12558/16 и 12559/3 се не укључују у регулацију улице) и формира се нова регулација приступне улице од делова парцела кат. бр. 12557/1, 12558/1 и 12563/1.

Детаљ 8 у урбанистичкој целини VI „радна зона Исток“

Детаљ 8а- Од парцеле катастарски број 12996 (део) формира се нова регулација. На Лазаревачком друму кат парц. бр.12980/2 и 12995/2 придодаје се део парцеле кат бр. 12995/1 за проширење регулације Лазаревачког друма.

Детаљ 8б - Од парцела катастарски број: 15403/1, 9625/9, 9625/8, 9625/15, 9625/14, 9625/3, 9625/2, 9625/11, 9625/16, 9625/17, 13884/2, 3735/4, 9627/5 и 9633/2 (део) формира се регулација нове секундарне саобраћајнице.

Детаљ 9 у урбанистичкој целини IV „Зелено поље1“

Продужава се регулација улице 13.војвођанске бригаде до индустријске пруге са парцелама катастарски број 12638/5 (део), 12638/11 (део), 12585/5 (део), 12585/4 (део), 12585/3 (део) и 12585/2 (део).

Продужава се регулација улице Петра Ковалића до индустријске пруге са парцелама катастарски број 12985 и 12639/1 (део).

Продужава се регулација улице Багремова до индустријске пруге са парцелама катастарски број 12670/22, 12640/17, 12640/7 (део) и 12639/1 (део).

Детаљ 10 у урбанистичкој целини V „Зелено поље2“

Детаљ 10а Продужава се регулација улица Наде Димића и Царинска до индустријске пруге и спајање истих паралелно уз индустријски колосек уз припајање парцела катастарски број 12693/1, 12693/37 и 12693/23.

Детаљ 10б

Исправка регулације улице Оповачка припајањем парцеле катастарски број 12733(део).

Детаљ 11 у урбанистичкој целини V „Зелено поље2“

Детаљ 11а- Исправка регулације улице Станични пут на контакту са улицама: Царинска, Кајманчаланска, Миленка Бојанића, Едуарда Ериоа и Оповачка са учешћем парцела катастарски број 7124/1 и 7125/1. Парцела катастарски број 8415/3. Парцела катастарски број 8425/4 (део). Парцеле катастарски број 12793/2, 12792/2, 12988/4 и 12988/5. Парцеле катастарски број 12988/2 и 12988/3. Парцеле катастарски број 9639, 9494/1 (део), 9514 (део) и 9517 (део).

Детаљ 11б- Продужава се регулација улица Драгице Правице до улице Станични пут, проширује се регулација уличног пролаза између улица Драгице Правице и Царинске и формира се нова јавна површина намене за спорт и рекреацију. У овом детаљу учествују парцеле катастарски број 7133/1, 7132/1, 7131/1, 7130/1 и 7122/1 (део).

Детаљ 12 у урбанистичкој целини VI „радна зона Исток“

Формирање регулације за улицу Стрњике и проширење регулације ленија катастарски бр. 15420 и 15407 са прикључком на Државни пут I б реда бр.18. (лазаревачки друм) са учешћем парцела за формирање нове јавне површине катастарски број: 15088/2, 12579 (део), 12580 (део), 12581 (део), 12582 (део), 12583 (део), 12584 (део), 15063 (део), 15604 (део), 15065 (део), 15066 (део), 15067/1 (део), 15067/2 (део), 15068 (део), 15069 (део), 15070 (део), 15071 (део), 15072 (део), 15073 (део), 15074 (део), 15075 (део), 15076 (део), 15077/1 (део), 15077/2 (део), 15077/3 (део), 15077/4 (део), 15078 (део), 15079 (део), 15080 (део), 15081 (део), 15082 (део), 15083 (део), 15085/1(део), 15085/2 (део), 15085/3 (део), 15086/1 (део), 15087/1 (део), 15088/1 (део), 15089/1 (део), 15090/1 (део), 12726 (део), 12727/2 (део), 15090/1 (део), 15407 (део), 12272/2 (део) и 12996 (део) .

Детаљ 13 у урбанистичкој целини VI „радна зона Исток“

Формирање нове регулације за пут катастарски број 8431(стари пут за Томашевац) са прикључком на Државни пут I б реда бр.13 (београдски пут) са учешћем парцела

катастарски број: 8432/3 (део), 8441 (део), 9506 (део), 9507, 9508 (део), 9522/5, 9497/1, 8432/1 (део) и 15324/1 (део).

Детаљ 14 у урбанистичкој целини VI и VII „радна зона Исток и Југоисток“

Од парцела катастарски број: 14510/8, 15091(део), 15420(део), 12794/1 (део), 12794/2 (део), 15237/3 (део), 15238 (део), 15412/2, 15414/1 (део), 15249 (део), 15416/2, 15309/2 (део), 15314 (део), 15316/1 (део) и 15317/1 (део) формира се нова јавна површина за намену канала за одвођење отпадних вода.

Од парцела катастарски број: 15229/2 (део), 15233/4 (део), 15233/3 (део), 15234/2 (део), 15235/2 (део), 15236/8 (део), 15236/7 (део), 15236/6 (део), 15233/5 (део), 15237/4 (део), 15237/3 (део), 15251 (део), 15419/1 (део) и 15308/2 формира се регулација нове јавне површине за пут до комплекса за прикупљање отпада.

Детаљ 15 у урбанистичкој целини VII „радна зона Југоисток“

Од парцела катастарски број 15370/6, 12991/1 (део) и 15365/92 (део) формираће се нова регулација за прикључак радне зоне Југоисток на Државни пут Iб реда бр.13 (београдски пут).

Детаљ 16 у урбанистичкој целини II „Црни шор“

Од парцеле катастарски број 5636/2 формираће се нова површина јавне намене која ће бити у функцији саобраћаја.

Детаљ 17 у урбанистичкој целини VI „радна зона Исток“

Од парцеле катастарски број: 12245/1 (део), 12245/2 (део), 12246 (део), 12247 (део), 12248 (део), 12249 (део), 12250 (део), 12251/1 (део), 12251/4 (део), 12251/2, (део), 12251/3 (део), 12564 (део), 12565 (део), 12566 (део), 12567 (део), 12568 (део), 12569/2 (део), 12570 (део), 12571 (део), 12572, 12573, 12579 (део) 12578/4 (део), 12578/2 (део), 12578/3 (део), 12578/1 (део), 12577/4 (део), 12577/3 (део), 12577/2 (део), 12577/1 (део), 12576 (део), 12575/2 (део), 12575/1 (део), 12285, 12284, 12258 (део), 12259 (део), 12260 (део), 12262 (део) формираће се нова површина јавне намене која ће бити у функцији саобраћаја.

У случају неусаглашености наведених катастарских парцела и делова кат. парцела са графичким прилогом меродаван је графички прилог.

Подручје обухваћено овим Планом се налази на апсолутној надморској висини од 75,16m нв до 81,91m нв.

Задржавају се постојеће коте нивелете осовина саобраћајница као и нагиби нивелете осовина саобраћајница.

Планом нивелације дати су кота прелома нивелете осовине саобраћајнице, приказане у графичком прилогу 6. површине јавне намене и саобраћајно решење са регулационим линијама улица и нивелационим котама раскрсница улица и на детаљима графичких прилога од 1-16.

У висинском погледу простор је углавном уређен, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном.

Приликом планирања саобраћајних површина у оквиру парцеле, 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 са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

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

3.1.4 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У оквиру подручја обухваћеног планом објекти јавне намене су:

- предшколска установа „Биберче“,
- предшколска установа „Полетарац“,
- основна школа: „Жарко Зрењанин“,
- објекат здравствене установе -II Здравствене амбуланте Дома здравља „Др. Бошко Вребалов“ и апотека
- објекат здравствене установе -IIa Здравствене амбуланте Дома здравља „Др. Бошко Вребалов“
- објекат социјалне заштите „Геронтолошки центар Зрењанин“;
- објекат за спорт и рекреацију СРЦ „Партизан“;
- објекат јавних служби: месна заједница „Доља-Црни шор“,
- објекат јавних служби: месна заједница „Зелено поље“,
- објекат јавних служби: ЈП „Србија-гас“,
- објекат јавних служби: МУП-саобраћајна полицијска испостава,
- објекат јавних служби: Ватрогасни савез Зрењанин,
- објекат јавних служби: ЈКП „Чистоћа и зеленило“,
- објекат јавних служби: МФП „Управа царина“,
- објекат јавних служби: Ветеринарски специјалистички институт,
- објекат општинског удржења пензионера,
- објекат међуопштинске организације слепих и слабовидих,
- комунални објекат : „Темишварско гробље“,
- комунални објекат : „Ново гробље“;
- саобраћајни комплекс: Железничка станица „Зрењанин фабрика“ са депоом

Планирани објекти јавне намене у обухвату плана су:

- комунални објекат : пијаца у реонском центру „Зелено поље“;

За уређење и изградњу објеката јавне намене неопходно је придржавати се Правилника о техничким стандардима приступачности (Службени гласник РС, бр. 46/2013), као и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Службени лист СРЈ број 8/1995).

Изградња објеката јавне намене вршиће се на основу овог Плана и урбанистичког пројекта.

На грађевинским парцелама на којима се налазе објекти јавне намене могућа је изградња помоћних објеката, у складу са законима и прописима и условима из плана. Реконструкција и доградња објеката вршиће се на основу услова и правила грађења из овог Плана.

3.1.4.1 Предшколске установе

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 10 m² по детету, од чега најмање 3 m² травнатих површина.

Приликом планирања објеката предшколских установа, обезбедити услове:

- површина комплекса 30 – 45 m² / детету;
- површина објекта је мин. 6,5 – 8 m²/ детету;
- индекс заузетости парцеле максимално 30%;
- спратност објекта максимално П+1;
- комплекси предшколских установа се огорађују.

Одређени број деце овог узраста биће 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.

Реконструкција, санација и адаптација 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 комплекса предшколске установе планирати терене за физичке активности, дечија игралишта, помоћне реквизите и сл.

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

На подручју обухвата Плана постоје 2 предшколске установе комбинованог типа. Према условима ГП просечан број деце овог узраста је 6,4%. Укупна број становника насеља је 14000 становника, што значи да је потребно обезбедити смештај за 896 деце. Постојеће установе задовољавају норматив, за смештај 400 деце. Како се, према условима ГП очекује смештање одређеног броја деце у приватним дечијим установама, Планом није предвиђено проширење капацитета објеката ових установа, нити изградња нових.

ПУ „Полетарац“ (МЗ „Доља-Црни шор“) изграђена је 1985.г. Површина комплекса је 528 m², површина објекта је 378 m². Број деце, узраста 2-7 година је 126.

Спратност објекта је П+Пк, опремљен је одговарајућом инфраструктуром.

Према нормативима објекат је предвиђен за 84 деце а величина парцеле не може да задовољи параметре за проширење комплекса.

ПУ „Биберче“ (МЗ „Зелено поље“), изграђена је 1978.г. Површина објекта је 1469 m², површина комплекса 5631 m², спратност П, број деце, узраста 2-7 година је 251. Објекат је опремљен одговарајућом инфраструктуром.

Норматив, површина објекта: 4,5–5,5m²/детету је задовољен. Норматив, површина комплекса: 30–45m²/детету није задовољен. Локалитет, на ком је смештена ПУ „Биберче“ има просторних могућности за проширење. Овим Планом- детаљ бр.6 је дато решење проширења комплекса.

3.1.4.2 Основно образовање

Услови за изградњу објеката основног образовања су:

- узраст деце 6-15 година - 100%;
- изграђена површина min 8.0 m² / ученику;
- слободна површина 25-30 m²/ ученику;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- индекс заузетости парцеле макс. 30%;
- спратност објекта макс. П+1+Пк.

Приликом изградње објеката из домена образовања поштовати прописе и нормативе из области образовања.

Реконструкција, санација и адаптација постојећих објекта је могућа у складу са прописима и нормативима из области образовања, а у складу са важећим правилницима за ову област.

У простору обухвата Плана основно образовање је организовано је у **ОШ „Жарко Зрењанин“**. Школа је изграђена 1980.г., површина објекта је 5120 m², површина комплекса 11190 m², спратност П+1, број ученика 946, поседује фискултурну салу, површине 1660 m².

Просторно, школа опслужује оба насеља и функционално задовољава потребе основно школског образовања, деце узраста 6-15 год.

Према условима ГП просечан број деце овог узраста је 7.8% а укупан број становника оба насеља је 14000, што значи да је школски објекат потребно обезбедити за 1092 деце.

Оно што чини неповољност код овог објекта у односу на целокупно насеље је локација. Наиме, удаљеност је већа од 500 m од граничних стамбених насеља, па деца гравитирају ка школама у другим насељима.

3.1.4.3 Здравствена заштита (амбуланте, апотеке и сл.)

Услови за изградњу објекта здравствене заштите су:

- индекс заузетости парцеле макс. 50%;
- спратност објекта макс. П+1+Пк;
- једно паркинг место на 70m² корисног простора;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило.

Могућа је реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката.

У обухвату Плана постојећи објекти су:

II Здравствена амбуланта смештена је у реонском центру „Доља-Црни шор“, приземан објекат, бруто површине око 235 m². Површина парцеле је 945 m². Колски и пешачки прилаз је из Томићеве улице. У склопу амбуланте је и апотека те је здравствена заштита становника овог реонског центра задовољена.

IIa Здравствена амбуланта у реонском центру „Зелено поље“ налази се на углу Шумадијске и улице Милентија Поповића. Колски и пешачки прилаз парцели је из Шумадијске улице. Објекат је приземан, бруто површине око 370m², површина парцеле је 2.653m² са уређеним саобраћајним површинама, паркинзима, тротоарима и простором за медицински отпад. Амбуланта је новоизграђени објекат и задовољава потребе становника.

3.1.4.4 Социјална заштита

Објекат социјалне заштите у обухвату Плана је дом за стара и одрасла лица **“Геронтолошки центар Зрењанин“**, грађен у фазама, од 1963. до 1988.год. Бави се домском заштитом и смештајем старих и одраслих лица покретних, полупокретних и непокретних. Центар има 305 смештајних места.

Колски и пешачки прилази комплексу су из Милетићеве и Принципове улице. Комплекс чине два главна објекта „А“ и „Б“, помоћни објекти, манипулативне површине и зеленило. Постојећи објекти одговарају намени али комплекс нема довољно смештајног капацитета за потребе града.

Парцела комплекса је површине 7991 m².

Корисници дома су смештени у:

- објекту „А“, (површине 1123 m²), спратности П+4 и у
- монтажном објекту „Б“, (површине 916 m²) , спратности П+2.

Помоћни објекти за потребе објеката социјалне заштите су спратности П, (површине 692 m²).

Објекти се задржавају и дозвољава се реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката. У наредном периоду уклањањем монтажног објекта „Б“ могућа је изградња савременијег објекта тако да капацитети и квалитет смештаја морају одговарати прописаним условима и параметрима према Закону и Правилнику за установе социјалне заштите а према правилима уређења и грађења прописаним овим Планом.

У наредном планском периоду, треба имати у виду учешће приватне иницијативе у изградњи домова за стара и одрасла лица, у оквиру реонских центара и у зонама становања, а све према правилима уређења и грађења за објекте социјалне заштите.

3.1.4.5 Објекти за спорт и рекреацију

Изградња објеката за спорт и рекреацију планира се у складу са важећим законима и правилницима из ове области.

Дозвољена је, у оквиру спортског комплекса, изградња трговинских и угоститељских објеката.

Забрањена је изградња објеката услужног и производног занатства и других делатности рада, робно-тржних центара, veleprodajних објеката, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, ауто перионице, и сл.).

У оквиру постојећег **СРЦ „Партизан“**, предвиђени садржаји могу бити специјализоване школе, клубови или спортски кампуси који користе садржаје спортско рекреативног центра „Партизан“. Планирани садржаји у СРЦ могу бити:

- отворени и затворени спортски објекти: базени, клизалиште, стрелиште и сл.;
- отворени и затворени спортски терени;
- терени за мале спортове;
- трим стазе, стазе здравља, шеталишта, справе за вежбање у природи, површине за играње деце, простори за одмор, сунчање и сл.;
- зеленило;
- локали (туристичко-комерцијални и трговачко-угоститељски објекти);
- паркинг простори и друге манипулативне површине .

Изградња, доградња и реконструкција објеката за спорт и рекреацију, отворених, уређених простора, погодних за различите врсте спортских активности, са уређеним санитарним просторијама, потребним пратећим просторијама и сл. могућа је под следећим условима:

- индекс заузетости парцеле максимално 30%, осим код затворених спортско-рекреационих објеката, трговинских и угоститељских објеката, када заузетост може бити до 50%;
- спратност објекта максимално П+1+Пк;
- 40-50% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- потребе за паркирањем решити на сопственој парцели или на паркиралишту у непосредној близини;
- спортска хала једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;

- за трговинске и угоститељске објекте 1 паркинг место на 70 m² корисног простора;
- 10% места за паркирење обезбедити за лица са инвалидитетом;
- висина оgrade може бити до 2 m, осим у случајвима када је неопходна посебна врста оградивања.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле.

За постављање соларних колектора и соларних ћелија не израђује се урбанистички пројекат.

Приликом градње објеката у већ изграђеном блоку, неопходно је уклапањем поштовати затечено стање у непосредном окружењу, у односу на регулациону линију-улични фронт.

3.1.4.6 Комунални објекти

У обухвату Плана од комуналних површина заступљена су 2 гробља и планира се изградња зелене пијаце. Управљање и одржавање ових објеката мора бити у складу са Законском регулативом и на начин који обезбеђује њихово квалитетно коришћење.

Гробља

Услови за уређење и сахрањивање умрлих на подручју општине Зрењанин, дефинисани су Одлуком о уређењу и одржавању гробља и сахрањивању.

„**Темишварско гробље**“ налази се у Милетићевој улици. Опремљено је свим објектима, неопходним уређајима и инфраструктурним трасама, обзиром да му је капацитет попуњен (4800 гробних места) временом постаје значајан зелени комплекс.

Задржава се постојећа површина за гробна места, са могућношћу изградње прилазних стаза и озелењавање.

Могућа је замена постојећих објеката, као и реконструкција, санација и адаптација.

За објекат-капелу под претходном заштитом, смернице и услове техничке заштите прописује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

У планском периоду неопходно је редовно одржавање гробних места, зелених површина и прилазних стаза.

„**Ново гробље**“ је предвиђено као мултиконфесионално и нема посебна обележја вера, како у објекту тако ни на главној и прилазним стазама. Конципирано је са објектом као улазним мотивом и гробним пољима која су предвиђена у продужетку. Функције гробља су јасно одређене, као и комуникације у оквиру комплекса.

Прилаз објекту је остварен са главне стазе за пешачки прилаз људи који долазе у посету гробљу, док је други прилаз предвиђен, као колско-пешачки, прилаз техничких возила и довоз умрлих.

Планирани садржаји су били предвиђени за изградњу у фазама.

- Прва фаза реализације је завршена. Првом фазом изградње обухваћен је објекат са две капеле, продајним просторима и пратећим садржајима са паркингом (део) и 12 гробних поља. Објекат је изграђен као јавни објекат са свим потребним садржајима и задовољава потребе града.

- Другом фазом изградње предвиђена је изградња још две капеле у продужетку прве фазе објеката и наставак реализације још 12 гробних поља, као и завршетак паркинг простора у улазном делу. Наставак реализације може се

дозволити искључиво у маниру постојећих објеката којим се задржава препознатљив архитектонски израз, који подразумева изградњу фасадном црвеном опеком, задржавање постојећих висина објекта. Доминанта целог комплекса мора остати главна капела, која је изграђена.

- Трећа фаза реализације подразумева изградњу преосталих гробних поља и релазацију кустурнице.

У свакој фази реализације предвиђена је изградња оgrade, која се наставља и проширује у складу са фазном изградњом.

Приликом реконструкција објекта морају се поштовати сви функционални захтеви постављени приликом пројектовања и изградње.

У оквиру објекта могу се одредити просторије за коришћење различитим конфесијама уз стриктно поштовање услова функционисања објекта гробља, функционалних целина и могућности да се обред сахрањивања може обављати за све конфесије уз поштовање толеранције према свима.

Гробна поља подразумевају површине за сахрањивање 75m x 75m са појединачним и двојним сахрањивањем.

У оквиру гробних поља могу се предвидети колумбаријуми и розаријуми у првим гробним пољима према објекту. Прва гробна поља су предвиђена за реализацију гробних места у којима се обезбеђују места за сахрањивање у виду алеје великана, значајних људи града.

У оквиру гробних места предвиђене су прилазне стазе, организоване зелене површине.

Главна стаза која води од објекта ка гробним пољима је двострука стаза ширине 3 m са обострано организованим дрворедом

Потребно је констатно одржавање објекта, прилазних стаза и комуникација.

За реализацију планираних фаза изградње, реконструкцију, доградњу, промену намене, потребно је предвидети израду УП разраде.

Пијаца

У оквиру реонског центра насеља „Зелено поље“ предвиђена је изградња комуналног објекта јавне намене –пијаце, на површини од око 0,5 ha.

Пијаце су посебно уређени простори, опремљени одговарајућом инфраструктуром, објектима и продајним местима намењеним за промет производа и пружање других пијачних услуга.

Продајна места за промет производа и пружање услуга на пијаци су:

- објекти пословног простора који морају да буду прикључени на подземну нисконапонску електричну мрежу и мрежу водовода и канализације;
- киосци и други монтажни објекти чије се постављање регулише посебним градским Одлукама,
- тезге за излагање и продају производа које се лако чисте и одржавају,
- боксови и продајни пултови и
- друга продајна места уређена у складу са прописима .

У оквиру комплекса се обезбеђују:

- пијачна продајна места,
- службене просторије за рад надлежних инспекција и других надзорних и контролних органа,
- службене просторије са санитарним чвором за запослене у предузећу,
- чесме са водом за пиће, довољан број хидраната и потребну количину воде за прање пијаца,

- санитарни чвор за јавно коришћење, који се састоји од женског и мушког одељења са предпросторијама опремљеним уређајима и прибором за прање руку.

Пијацу предвидети као зелену пијацу, што подразумева продају:

- пољопривредно-прехрамбених производа: свежег и сушеног воћа, јужног воћа поврћа, шумских плодова, јаја и меда,
- меса, месних прерађевина и млечних производа, кора за питу и др.
- цвећа, украсног и лековитог биља, садног материјала, семенске робе, украсних јелки и омота за паковање намирница и
- непрехрамбених производа занатских радњи и домаће радиности.

Остале делове слободних јавних простора предвиђених планским документом за пијацу, уредити за потребе функционисања пијаце, као уређене пешачке и колске комуникације, паркинг просторе, простор за одлагање смећа и сл.

За изградњу пијачног комплекса потребно је предвидети израду УП разраде.

3.1.4.7 Објекти саобраћајних комплекса

У обухвату плана постојећи саобраћајни комплекс је: Железничка станица „Зрењанин фабрика“ са депоом.

Железничка станица „Зрењанин-фабрика“ са депоом

Комплекс железничке станице „Зрењанин-фабрика“ са депоом се задржава. Тренутно задовољава потребе града, а чине га: колосеци, перони, сигнално сигурносни уређаји, телекомуникациони уређаји и постројења, зграде, пешачки мост преко колосека који представља везу овог дела града и фабрике „Радијатор“, магацини, рампе, радионице, станични трг са приступном друмском саобраћајницом. Постојеће зелене површине око споменика и испред станичне зграде се задржавају. Постојећи дрворед лишћара и постојеће зелене површине треба редовније одржавати.

Простор железничког депоа чине: један зидани објект површине 30m² и 11 лакочеличних засводних монтажних објеката у низу, основе 11,00 m x 34,50m који се изнајмљују у складиштене сврхе.

Постојећи објекти се задржавају. У оквиру комплекса железничке станице могућа је изградња нових објеката, реконструкција, адаптација и доградња постојећих у складу са правилима грађења датих за ову намену.

Поред објеката који су у служби железнице, могу се планирати: услужни, трговачки, туристички и слични садржаји који употпуњују основну намену.

Уз поштовање техничко-технолошких и еколошких фактора, постоји могућност лоцирања и других делатности.

3.1.4.8 Остали објекти јавне намене

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти);

Објекти јавних служби, управе, државних органа и институција

Јавним службама сматрају се установе које обављају делатности, послове остваривања права грађана и задовољавање потреба грађана и организација (месна заједница, пошта, МУП-саобраћајна полицијска испостава, ватрогасни савез, ЈП „Србијагас“, ЈКП „Чистоћа и зеленило“, МФП „Управа царина, Ветеринарски специјалистички институт и др.).

Локација нових објеката јавних служби одредиће се водећи рачуна о функцији коју ти објекти испуњавају у просторној организацији. Неопходно је задржати центричну опремљеност јавним службама.

Простори за развој јавних служби постоје у оквиру обухвата Плана под следећим условима:

- индекс заузетости парцеле максимално 50%;
- спратност објекта максимално П+1+Пк;
- 1 паркинг место на 150 m² корисног простора;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;

За изградњу, доградњу или реконструкцију објеката, неопходно је придржавати се важећих прописа, норматива и стандарда који регулишу ову област.

- **Објекти месне заједнице „Доља-Црни шор“ и месне заједнице „Зелено поље“** са пратећим садржајима представљају реонске центре насеља и задовољавају функционалне потребе.
- **МФП-управа царина- царинарница Зрењанин.** Објекат задовољава функционалне потребе. Комплекс ће се у потпуности формирати изградњом ауто-базе са царинским терминалом у Царинској улици .
- **МУП- саобраћајна полицијска испостава,** је изграђен комплекс и задржава се. Задовољава функционалне потребе.
- **Ватрогасни савез Зрењанин,** је изграђен комплекс и задовољава функционалне потребе.
- **ЈКП “Чистоћа и зеленило“** је изграђен комплекс и задовољава функционалне потребе.
- **ЈП “Србијагас“** је изграђен комплекс и задовољава функционалне потребе.
- **Ветеринарски специјалистички институт „Зрењанин“** са седиштем у Зрењанину делује и на подручју других Општина. Површина објекта је 713 m². Намена објекта је у складу са Законом о здравственој заштити животиња а опрема и уређаји овог института служе за обављање лабораторијске дијагностике у

ветеринарству. Комплекс задовољава потреба Града, задржава се на локацији уз државни пут 16 реда, површине 5911 m². Колски прилаз је из улице „1 ред иза Млекаре“.

- **Објекат некадашњег комплекса ОНО и ДСЗ,** налази се на углу улица Милентија Поповића и Херцеговачка. Објекат је значајног потенцијала за изградњу, како по површини парцеле, тако и капацитета објекта.

Објекат је површине 704 m², а парцела 11.119 m², спратности П.

Приликом реконструкције и доградње објекта могу се предвидети различите јавне намене објекта за јавне садржаје, објекат културе, социјалне заштите, школски објекат и др. у зависности од планираних програма, као и услова које објекат у односу на планирани садржај може да испуни, у складу са важећим Правилницима за изградњу објеката планираног садржаја.

Приликом одређивања више намена објекта водити рачуна да се предвиде компатибилне намене, и да функционисање једне не угрожава функционисање друге (нпр. уколико се предвиде објекти социјалне заштите).

У оквиру комплекса може се за формирање различитих садржаја формирати ограда комплекса за сваки садржај, као и извршити парцелација у складу са Законом, али

и Правилником потребним прописаним површинама за одређени садржај и стандардима приступачности.

Према постојећим јавним садржајима (комплекс ЈКП „Чистоће и зеленило“ и СРЦ „Партизан“) предвидети јачи појас зеленила, мин 10m ради заштите корисника јавних садржаја.

За реконструкцију, доградњу, промену намене, потребно је предвидети израду УП разраде.

Објекти јавних садржаја у оквиру осталих намена

Објекти јавних садржаја у оквиру осталих намена у обухвату Плана су објекти локалних удружења и организација (лоцирани су и задржавају се у зони становања, за њих важе правила уређења и грађења ове зоне) а то су :

- **Општинско удружење пензионера**, користи просторије у градском објекту у Милетићевој улици бр.11. Површина објекта задовољава потребе.
- **Међуопштинска организација слепих и слабовидих**, користи просторије у градском објекту у Милетићевој улици бр.43. Објект својом површином задовољава потребе.

Могућа је реконструкција и доградња постојећих јавних објеката у оквиру осталих намена у циљу побољшања услова рада.

За уређење и изградњу објеката јавне намене дозвољава се постављање соларних колектора за припрему топле воде и/или грејање /догревање простора на свим јавним објектима, као и припадајућим парцелама.

Планира се задржавање објеката јавне намене уз могућност реконструкције, доградње, адаптације и изградње до дозвољених урбанистичких параметара као и због постизања услова енергетске ефикасности објеката и прилагођавања за особе са посебним потребама у простору.

Изградња објеката јавне намене у свим облицима својине, могућа је у оквиру зона где се могу градити нови или реконструисати постојећи објекти за планирани садржај, ако парцеле и објекти својом површином задовољавају прописана правила грађења и стандарде за одређену врсту објеката јавних функција.

3.1.5 УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајна инфраструктура

3.1.5.1.1 *Инфраструктура друмског саобраћаја*

Основна концепција саобраћаја заснива се на задржавању већ дефинисаних уличних коридора, као и утврђивање нових коридора са свим захтеваним елементима попречног профила.

Планира се формирање нових коридора, у циљу повезивања и употпуњавања саобраћајне мреже просторне целине „Доља“.

Утврђивање нових ширина регулације, приликом пробијања нових коридора, захтеваће одређена прилагођавања, узимајући у обзир хијерархијски ниво улица, њихов положај у мрежи, могућности простора, конфигурације терена и услова постављених у Плану вишег реда.

Улична мрежа на простору обухваћеним Планом категорисана је у складу са Генералним планом 2006-2026 на:

- улице I реда кроз које пролазе државни путеви;
- улице I реда;
- улице II реда;
- сабирно дистрибутивне улице; и
- приступне улице.

Мрежа друмског саобраћаја предложена је у смислу веће пропусне моћи и бољих техничких решења.

Новопланиране улице:

• Улице II реда:

- Планира се нова улица II реда (од улице Јована Трајковића – као други крак петље у ПГР „Југоисток“) испод надвожњака, паралелно са железничком пругом бр. 46, поред комплекса за ремонт и поправку шинских возила (садашњег „Шинвоз“-а), паралелно са путем за Београд до новопланиране улице Зрењанин – Лукићево, што би омогућило боље повезивање садржаја са излазом према Београду,
- На постојећој раскрсници новопланиране улице II реда Зрењанин – Лукићево и државног пута IB реда број 13 саобраћај регулисати кружном раскрсницом која усмерава саобраћај ка непосредним индустријским комплексима: за ремонт и поправку шинских возила, ливнице и погон за сакупљање секундарних сировина као и правац пружања државног пута ка Београду. Планирана ширина регулације је 16m.
- Планира се нова улица II реда која би повезала индустријски комплекс - погон за сакупљање секундарних сировина, са новопланираном улицом Зрењанин – Лукићево, што би омогућило боље повезивање садржаја предметног комплекса са државним путем. Планирана ширина регулације је 16m.
- Планира се нова улица II реда која би повезала улицу Станични пут поред фабричког постројења (садашњи НИС) са државним путем IB реда број 18. Планирана ширина регулације је 16m.

• Приступне улице:

- Изградња приступне улице Дане Пајића и спајање са Томићевом улицом. Предметна улица је прикључена на Балканску улицу. Постојећа ширина регулације је 14 m.
- Изградња приступне улице која спаја улице Томићева и Принципова. Планирана улица се даље рачва, испод моста у Принциповој улици и прикључује на исту. Планирану ширину регулације преузети са детаља бр.1.
- Изградња приступне улице која ће повезати државни пут IB реда бр.18, са новопланираном улицом II реда. Планирана ширина регулације је 16m.
- Изградња приступне улице (сервисне саобраћајнице) од индустријског комплекса за прераду суноцкрета (садашњи „Дијамант“) до обилазнице, а паралелно са државним путем IB реда бр.12, на изграђени прикључак прилазног државног пута IB реда бр.12. Планирана ширина регулације је 16m.
- Изградња продужетка приступне улице Мирослава Антића са окретницом. Планирана ширина регулације је 18m.
- Изградња приступне улице уз индустријски колосек - планиране ширине регулације 13 m, све до новопланиране улице II реда (улица која спаја државни пут IB реда са станичним путем) - планиране ширине регулације 12 m.
- Изградња приступне улице која се протеже од западне стране комплекса трафостанице ЗР1 и својим делом обухвата део улице I и II реда иза млекарне све до државног пута IB реда. Планирана ширина регулације је 16 m.

– Изградња продужетка улице Олге Петров уз планирану ширину регулације од 13,50 m у складу са постојећом трасом регулације предметне улице. У склопу регулације планирано је проширење за окретницу у складу са важећим Правилником.

– У насељу „Зелено Поље“ већи број улица излази односно завршава своју траку на постојећи индустријски колосек па је самим тим било потребно извршити прилагођавање постојеће саобраћајне инфраструктуре са што квалитетнијим избором саобраћајног решења. Неке од улица су саобраћајно решене окретницом док су неке повезане приступним улицама са постојећим регулацијама уз што квалитетније коришћење простора. То су улице: Оповачка, део Драгице Правице, Багремова, Петра Ковалића, XIII Војвођанске Бригаде, део Милентија Поповића и новопланирана улица унутар реонског центра Зелено поље.

Табела: Услови за уређење и реконструкцију саобраћајне инфраструктуре

ВРСТА УЛИЦЕ	ОПТИМАЛНА ШИРИНА РЕГУЛАЦИЈЕ	ШИРИНА КОЛОВОЗА
улице I реда кроз које пролазе државни путеви	20 m	7,0 m (мин 6,6 m)
улице II реда	(20) m 11 m	6,0 m
сабирно- дистрибутивне ул.	16 m	6,0 m (мин.5,5 m)
приступне улице	12 m	6,0 m (мин.5,5 m)
приступне улице (једносмерне)	10 m	
приступне улице (прилазне)	8 m	

У свим улицама, све садржаје на јавној површини планирати у складу са могућностима постојеће ширине регулације.

За ширину регулације приступних улица мању од 8m мора се применити одређени режим саобраћаја.

Категоризација друмског саобраћаја у обухвату Плана:

• Улице I реда кроз које пролазе државни путеви

Улице I реда кроз које пролазе државни путеви су оне улице које су у складу са чланом 6. Закона о јавним путевима одређене као улице кроз које пролазе трасе државних путева.

Мрежа друмског саобраћаја предложена је у смислу веће пропусне моћи и бољих техничких решења.

- **Улице I реда кроз које пролазе трасе државних путева IB реда бр. 12:** Булевар Милутина Миланковића, Милетићева, Индустриска, део Банатске и Темишварски друм. Оне обезбеђују везу према државној граници са Румунијом.

- **Улице I реда кроз које пролазе трасе државних путева IB реда бр. 13:** Булевар Милутина Миланковића, ул. Николе Пашића и део Београдске улице. Оне обезбеђују везу према Београду.

- **Улице I реда кроз које пролазе трасе државних путева IB реда бр.18:** Лазеревачки друм. Оне обезбеђују везу према Вршцу, односно државној граници са Румунијом.

Начин обраде јавног простора, улица I реда кроз које пролазе трасе државних путева, са повећаним интезитетом саобраћаја и привлачењем већег броја корисника простора мора се прилагодити активним уличним фронтима објеката тако да омогући преклапање функције саобраћаја и зеленила уз максималну заштиту зелених површина (коловоз, поплочани паркинзи растер коцкама са дрворедима, прикључци прилазних путева изграђени растер и бехатон коцкама изузетно асфалтом код прилаза објектима радних зона и парцелама којима гравитира већи интезитет теретних возила, а тротоар изграђен по могућству уз природне материјале, поплочавањем). У ове улице спадају: Београдска, Николе Пашића, Милетићева и Банатска.

Сви прикључци на државни пут се задржавају уз поштовање категоризације путева у Републици Србији. Уколико временом дође до прекатегоризације путева неопходно је поштовати исту.

Изградњом обилазног пута око Зрењанина, уследиће измештање транзитног саобраћаја из Зрењанина и измештање делова траса државних путева на обилазницу. Не планира се прикључивање градских улица на обилазницу. Зона обилазнице уређиваће се према Плану детаљне регулације „Обилазног пута око Зрењанина-Обилазница“.

• **Улице I реда**

На предметном подручју плана не постоје улице овог карактера које повезују активно градско ткиво са трасама државног пута.

• **Улице II реда**

Улице II реда служе за повезивање појединих делова града међусобно и са централном градском зоном. У односу на ванградску путну мрежу могу се повезивати на општинске путеве. У ове улице убрајају се део ул. Београдска, Херцеговачка, Принципова, Барањска, Црногорска, Бирчанинова, део Банатске, улица општинског пута Зрењанин – Лукићево, новопланирана улица око надвожњака државног пута IB реда бр.13 као и улица до индустријског комплекса – погон за сакупљање секундарних сировина.

Улице II реда треба да прихвате индивидуални путнички и јавни градски путнички превоз, као и превоз који омогућава нормално функционисање појединих делова града.

Улице II реда истовремено представљају и делове трасе општинских путева који пролазе кроз Зрењанин.

Правила грађења за улице II реда

Општи елементи попречног профила улица II реда су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3 m;
- обострани ивичњаци;
- обострани зелени заштитни појас минималне ширине 1m;
- обострани тротоари минималне ширине 2m, а код реконструкције постојећих улица II реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једностранни попречни пад максимално 2,50%;
- у зони раскрсница траке за престојавање;
- аутобуска стајалишта;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Улице II реда треба да буду оспособљене да поднесу осовинско оптерећење од најмање 11.5t / осовини.

На овим улицама где постоје просторне могућности, дозвољена је и изградња обостраних бициклистичких стаза минималне ширине 1.50m.

• **Сабирно – дистрибутивне улице**

Сабирно – дистрибутивне улице представљају везни елемент између улица I и II реда са приступним улицама. Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру одређених делова града.

У сабирно – дистрибутивне улице спадају: Чарнојевићева, Томићева улица, Бачка, део Сремске до раскрснице са улицом Аугуста Цесарца, улица Аугуста Цесарца, Шумадијска улица, део Милентија Поповића, Уљарска, Едуарда Ериа и део Царинске. Поред ванградске путне мреже могу се повезивати и на општинске путеве.

Правила грађења за сабирно – дистрибутивне улице

Сабирно – дистрибутивне улице представљају везни елемент између улица I и II реда са приступним улицама. Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру одређених делова града.

Општи елементи попречног профила сабирно – дистрибутивних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани тротоари минималне ширине 2m, код реконструкције постојећих сабирно – дистрибутивних улица ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једностранни попречни пад максимално 2.5%;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Ако просторни услови омогућавају, дозвољено је да попречни профил садржи:

- обостране бициклистичке стазе минималне ширине 1.50m;
- аутобуске нише;

У овим улицама дозвољено је и паркирање ван коловоза и применити концепт умирујућег саобраћаја.

• **Приступне улице**

Приступне улице чине најбројнију категорију улица и чини их сплет интерних улица које служе за приступ до одређених конкретних циљева. Приступне улице се ближе дефинишу према основној функцији коју обавља (стамбене, пословне, трговачка и сл.), а намењене су индивидуалном и снабдевачком саобраћају, као и паркирању а поред ванградске путне мреже могу се повезивати и на општинске путеве.

У оквиру приступних улица издвојена је категорија:

- приступних једносмерних и
- приступних прилазних улица.

Правила грађења за приступне улице

У овим улицама дозвољена је изградња паркинг места у оквиру њиховог попречног профила, уколико просторне могућности то дозвољавају.

Елементи попречног профила приступних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m, изузетно, ради заштите амбијенталних, културних или историјских целина, као и због ограничених просторних могућности могу се дозволити и једносмерне улице са коловозом минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани тротоари минималне ширине 1m;
- обострани или једностранни попречни пад максимално 2.5%;

- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Могуће је да поједине приступне улице буду намењене кретању искључиво једног вида саобраћаја.

У појединим деловима града могу се примењивати концепт умирујућег саобраћаја у циљу смањења броја возила и њихове брзине кретања, а решавају се одређеним режимским и грађевинско-техничким мерама.

Путни објекти (надвожњаци и мостови)

Од постојећих путних објеката изграђених у обухвату Плана налази се надвожњак за друмски саобраћај на Државном путу IB реда бр.13 и мостови преко Бегеја у улицама: Принципова и Булевар Милутина Миланковића.

Од путних објеката пешачког саобраћаја у оквиру плана налази се пасарела преко пружног прелаза ознаке број 46 код Фабрике „Станица“ која служи за прелаз пешака до индустријске зоне и пословних комплекса који се налазе у непосредној околини.

Мостови, надвожњак и пасарела у обухвату Плана се задржавају, а могућа је њихова реконструкција, адаптација и санација.

Планирани путни објекти у оквиру плана су: мост преко Бегеја на будућој „Обилазници“ око града Зрењанина до трасе државног пута IB реда бр.13; надвожњак преко железничког колосека Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - државна граница – (Јимболиа), која носи ознаку 46; као и мост преко „Александровачког“ канала.

Такси стајалишта

Планирају се такси стајалишта у складу са просторним могућностима у постојећим регулацијама улица лоцирана у близини објеката јавне намене уз обавезну израду Пројекта такси стајалишта и Одлуке о ауто – такси превозу путника на територији града Зрењанина.

Пешачки саобраћај

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елементи попречног профила свих градских улица. Оне се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја. Ширина тротоара зависи од категорије улице и просторних могућности, с тим да је за све категорије улица дефинисана минимална ширина тротоара.

Бициклистички саобраћај

Због прилагођавања постојећим ширинама регулације улица на терену планира се изградња бициклистичких стаза кроз постојеће попречне профиле улица у оквиру постојећих регулација којима ће се повезати већ постојеће изграђене трасе бициклистичких стаза у обухвату Плана, формирањем издвојених безбедних стаза, где просторне могућности то дозвољавају.

Ако је улица већег ранга и прилагођена бржем кретању моторног саобраћаја, пешачки и бициклистички саобраћај захтева већу безбедност и издвојене трасе. Формирање адекватног комфора безбедности у кретању пешака и бициклиста кроз улице већег ранга, захтева постојање веће ширине регулација.

Ако је улица пројектована за мале брзине, пешаци, бициклисти и моторна возила се могу безбедно регулисати.

Планира се изградња издвојених траса бициклических стаза кроз зелене површине регулација улица.

За потребе повезивања већ изграђених бициклических стаза у Банатској улици, делу Принципове улице, Индустријској улици и бициклическе стазе ка Клеку, потребно је изградити и бициклическе стазе дуж следећих траса:

- бициклическа стаза дуж Милетићеве улице кроз коју пролази траса државног пута IB реда број 12 од раскрснице са Принциповом улицом па све до Индустријске улице,
- бициклическа стаза од моста код „СУП-а“ дуж улице Николе Пашића до раскрснице са улицом Бирчанинова и наставак дуж Београдске улице до СРЦ „Партизан“, испод надвожњака веза са постојећом трасом у Београдској ул. поред грађевинске парцеле индустријског комплекса за прераду меса (садашњи „Бек“), или други крак испод надвожњака паралелно са железничком пругом бр. 46, непосредно поред комплекса за ремонт и поправку шинских возила, паралелно са путем за Београд до новопланиране улице Зрењанин–Лукићево, што би омогућило боље повезивање садржаја са излазом према Београду и даље спајање у заједничку трасу према „Новом гробљу“ до радних зона укључујући и радну зону „Југоисток I“,
- траса бициклическе стазе кроз Бирчанинову улицу,
- траса бициклическе стазе кроз Шумадијску улицу,
- траса бициклическе стазе кроз део улице Милентија Поповића од Шумадијске до Београдске улице и наставак до СРЦ „Партизан“,
- трасу бициклическе стазе кроз улицу Едуарда Ериоа.

Изградњом наведених бициклических стаза повезали би активно градско ткиво са индустријским зонама и побољшали рекреацију и развијање овог вида саобраћаја.

Веома је важно обезбедити и безбедна места за одлагање бицикла у носаче за бициклеве а све у близини садржаја и објеката јавне намене.

Правила грађења за инфраструктуру бициклическог саобраћаја

Бициклическе стазе или траке су саставни елементи улица I реда. Уколико просторне могућности: улица II реда, сабирно – дистрибутивних и приступних улица дозвољавају, у њима је могуће градити бициклическе стазе и траке.

Минимална ширина бициклических стаза за двосмерно кретање је 2.00m.

Минимална ширина бициклических стаза је 1.50m.

Минимална ширина бициклическо-пешачке стазе је 3.00m (1.50m +1.50m).

Приликом изградње, реконструкције, одржавања (редовног, периодичног и ургентног) свих елемената (улице, тротоари, пешачке стазе и тротоари, бициклическе стазе, паркиралишта и сл) који чине мрежу друмског саобраћаја неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закона о путевима;
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима,
- услове надлежних предузећа, као и све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

Паркирање

На простору обухваћеног Планом паркирање је организовано на следећи начин:

- у зонама породичног становања– паркирањем у оквиру сопствених парцела;
- у зонама мешовитог становања– изградњом паркиралишта на јавним површинама и изградњом паркинг гаража у приватном власништву;
- у оквиру радних зона – паркирањем у оквиру сопствених радних комплекса.

На јавним површинама где то услови дозвољавају, иако није приказано у графичким прилозима, могућа је изградња нових паркинг места уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа.

Правила грађења за паркирање

Паркирање у оквиру парцела које се налази у зонама осталих намена:

- за становање: један паркинг на један стан;
- за пословне објекте: један паркинг на 70m² корисног простора.

Паркирање на јавној површини може се организовати:

- дуж регулације у улицама тако што ће се уређење јавних површина ових улица прилагодити паркирању возила у складу са просторним могућностима,
- дуж регулације у оквиру улица нижег ранга, а у близини објекта јавне намене.

Предвидети одређени број паркинг места или гаражних места за паркирање возила инвалидних лица мин. ширине 3,50 m која су лоцирана у близини улаза у објекат, прописно обележена, и испројектована у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник РС бр.46/13.).

Паркинг за бицикле изводи се са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m по бициклу.

За изградњу саобраћајних површина за мирујући саобраћај користити бетонске растер или пуне коцке са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима а могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине. Прилаз паркинзима обезбедити са обореним ивичњацима.

Планирање и пројектовање паркинг места или гаража, обавезно радити у складу са стандардима SRPS V. A9. 204. и SRPS U.S4.234 прописаним за ту област.

Приликом изградње, реконструкције, одржавања (редовног, периодичног и ургентног) свих елемената мреже друмског саобраћаја (улице, тротоари, пешачке стазе и тротоари, бициклистичке стазе, паркиралишта и сл) неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закона о путевима;
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима,
- услове надлежних предузећа, као и све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

Станице за снабдевање друмских возила погонским горивом

Јавни пут, радне зоне, зоне пословних комплекса и зоне станица за снабдевање горивом обухватају и комплексе станица за снабдевање моторних возила горивом.

Покривеност овог дела градског насеља станицама за снабдевање горивом је добра. У оквиру граница Плана у постојећим индустријским комплексима за сопствене потребе изграђене су интерне станице за погонско гориво. Нове интерне станице за снабдевањем горивом могу се градити у оквиру индустријских комплекса.

Станице за точење гаса могу се градити као засебни наменски, допунски и пратећи садржаји саобраћаја, у складу са нормативима и важећим правилницима који регулишу ову област, с тим да се појављују и функционишу у саставу станица за снабдевање горивом.

Правила грађења за станице за снабдевањем горивом

Постојеће станице за снабдевањем горивом се задржавају са могућношћу реконструкције, адаптације и доградње.

За изградњу нових станица за снабдевање горивом неопходна је израда Урбанистичког пројекта.

3.1.5.1.2 Инфраструктура железничког саобраћаја

У обухвату Плана налази се једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - државна граница – (Јимболиа), која носи ознаку 46, на којој је организован јавни путнички и теретни железнички саобраћај. Највећа допуштена брзина на овој прузи је 60 km/h.

У обухвату плана на железничкој прузи бр. 46 налази се:

– један путни прелаз на km 84+754 осигуран браницима и саобраћајним знацима на путу испод надвожњака.

За наредни период задржава се постојећа железничка пруга са свим капацитетима станице „Зрењанин – Фабрика“.

У обухвату Плана пролазе индустријски колосеци кроз некадашњи ИПК „Серво Михаљ“, „Шинвоз“, „Радијатор“, „Сиба“, „Дијамант“ и друга предузећа настала у саставу комбината. Индустријски колосеци прикључују се на железничку пругу бр. 46 у km 84+397 у станици Зрењанин – фабрика која је у обухвату плана, а били су трасирани у циљу опслуживања комбината за манипулацију сировинама. Индустријска пруга у обухвату Плана се задржава, служи за допремање и отпремање робе за АД „Дијамант“, који је уједно и власник индустријског колосека и прикључена је на јавну железничку инфраструктуру.

Железнички саобраћај ће се и даље задржати у оквиру утврђених коридора.

Активности на изградњи појединих капацитета овог вида саобраћаја пре саме реализације подразумевају претходну израду Студија и технолошких решења која ће у потпуности задовољити Закон о железници, Закон о безбедности у железничком саобраћају, Закон о безбедности и интероперабилности железнице, Правилник о техничким стандардима приступачности као и све друге релевантне нормативе.

На основу развојних планова АД "Железница Србије" планира се ревитализација и модернизација (респективно електрификација) постојеће железничке пруге Панчево-Главна – Зрењанин – Кикинда – државна граница - (Јимболиа) сагласно званичним програмима развоја инфраструктуре Републике Србије, односно у складу са финансијским потенцијалима.

Сва места укрштања железничког саобраћаја са друмским, пешачким и бициклическим саобраћајем морају се адекватно обележити и обезбедити ради

безбедности кретања. Дозвољена је изградња објеката у функцији пешачког и бициклистичког саобраћаја на местима укрштања ових видова саобраћаја (пасарела и сл.), у складу са условима надлежних предузећа у области железничког саобраћаја и у складу са важећим законима из области железнице.

Приликом изградње, реконструкције, одржавања и сл. свих елемената који чине мрежу железничког саобраћаја неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
- Закон о железници;
- Закон о безбедности и интероперабилности железнице;
- Условне надлежних предузећа, као и све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

Правила грађења за железнички саобраћај

Сва укрштање железничких пруга са градским улицама I реда градити денивелисано.

Укрштања железничких пруга са коловозима, пешачким и бициклистичким стазама решавати према условима ЈП "Железница Србије".

- Инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, који функционално служи за употребу, технолошки развој и одржавање капацитета инфраструктуре;
- заштитни пружни појас – је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 100m, рачунајући од осе крајњих колосека;
- пружни појас - је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 6m, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14m, обухвата и земљишни простор службених места који обухвата све техничко - технолошке објекте, инсталације и приступно пожарни пут до најближег јавног пута.
- Могуће је планирати „саобраћајнице“ паралелно са пругом тако да њихов размак буде такав да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења на путу и прузи, с тим да износи најмање 8 m рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута;
- За сваки планирани укрштај градске и железничке инфраструктуре појединачно, потребно је прибавити сагласност А.Д. „Железнице Србије“;
- При планирању денивелисаних укрштаја пруге и пута изградњом друмских надвожњака и подвожњака, сви елементи ових објеката требају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају.

Приликом изградње, реконструкције, одржавања и сл. свих елемената који чине мрежу железничког саобраћаја неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
- Закон о железници;
- Закон о безбедности и интероперабилности железнице;

3.1.5.1.3 *Инфраструктура водног саобраћаја*

Пристаниште је водни и са водом непосредно повезани копнени простор са објектима намењеним за пристајање, сидрење и заштиту пловила, на Бегеју, као и укрцавање и искрцавање путника и робе.

У обухвату плана постоји радна организација АД Дунав група „Агрегати“ Нови Сад, која се бави речним транспортом расутих терета. Располаже транспортним средствима и сидриштем на левој обали Бегеја, у оквиру радне организације. Опслуживање стоваришта обављају и други превозници.

Параметри нове изградње на овом простору, одсуство претоварне механизације и роба које су усмерене на речни транспорт, показатељи су постојећег стања. Повећањем производње и изградње нових објеката, што се очекује у наредном периоду, развиће се упоредне предности овог вида саобраћаја.

Правила грађења за водни саобраћај

У складу са условима Министарства за инфраструктуру и енергетику, Сектор за водни саобраћај и безбедност пловидбе-лучка капетанија Тител, на простору обухваћеним Планом на водотоку канала Бегеј, неопходно је:

- постојећи пловни пут ускладити са габаритима пловног пута датим препорукама Европске комисије о габаритима пловног пута (дубинама, ширинама, радијусима кривина, висинама надводних објеката преко реке), габаритима меродавног брода типа "Европа II Б" (76,50 x 11,40 x 2,50/3,50m) и габаритима објеката наутичког туризма;
- габарите акваторије ускладити са габаритима меродавног брода тако да је могућа безбедна пловидба и несметано стајање бродова, објеката наутичког туризма и пролазак осталих учесника у пловидби овим пловним путем;
- предвидети безбедан вез бродовима и објектима наутичког туризма при свим хидрометеоролошким условима и условима пловидбе, водећи рачуна о амплитуди водостаја (минимални, максимални водостај), осцилацијама водостаја, ветру, таласима, појави повлачења воде услед проласка путујућих бродова и леду, замућењу и сличном и све друге услове неопходне за приступ бродовима.

Изградња, реконструкција и одржавање пловног пута и пристаништа мора бити у складу са условима Министарства за инфраструктуру и енергетику, Сектор за водни саобраћај и безбедност пловидбе, лучка капетанија Тител број: 342-116/11 II од 19.08.2011.године., условима ЈВП „Воде Војводине“ број: I-895/5-11 од 02.11.2011.године и условима Покрајинског завода за заштиту природе број: 03-1394/2 од 30.6.2011.године.

3.1.5.1.4 *Инфраструктура ваздушног саобраћаја*

Локација Аеродрома Зрењанин налази се ван границе обухвата овог Плана, међутим на основу услова који су добијени од Министарства одбране, Управа за инфраструктуру, неопходно је поштовати зону ограничене градње у радијусу од 2.5 km око АРФ – а и максималне висине која је мања од 125 m надморске висине која залази у индустријску зону „Југоисток“.

3.1.5.2 Водна инфраструктура

3.1.5.2.1 Хидротехничка инфраструктура

Водоснабдевање

Потребе за водом појединих делова овог дела градског система, могућност реализације на терену, стање постојеће мреже, старост исте и статистика кварова, определиће избор улица у којима ће се изградити нова и делимично или потпуно реконструисати постојећа водоводна мрежа.

Да би се обезбедио захтевани притисак од 2.5 bara на прикључцима свих потрошача морају се доградити и реконструисати деоница транзитног вода (пролаза испод корита Бегеја цевоводима 2 x Ø350 у укупној дужини од око 160m), чиме би се повећала пропусна моћ поменутог пролаза, што је један од главних циљева доградње водоводне дистрибуционе мреже.

Подизање нивоа поузданости рада система у случају појаве нередовних стања, оствариће се реализацијом везе источног транзитног цевовода и главног довода у Банатској улици цевоводом Ø400 у дужини од 920m и везе источног транзитног цевовода и главног довода индустријске зоне „Клек“ цевоводом Ø200 у дужини од 410m.

На простору радних зона планира се изградња водоводне мреже на неизграђеном делу у погледу инфраструктуре, која ће задовољити све потребе за водом потенцијалних корисника. Мрежа се прикључује на главни постојећи цевовод унутар и ван радних зона.

У случају опремања инфраструктуром појединих локалитета ради привођења намени, било да се ради о стамбеним, пословним или радним зонама, могуће је укрштање цевовода водовода са постојећим и планираним трасама и микролокалитетима других инфраструктурних објеката, те је потребно водоводне цеви трасирати правцима на довољном хоризонталном растојању од осталих подземних инфраструктурних водова, а приликом укрштања са другим инсталацијама водити рачуна о прописном вертикалном растојању.

Правила грађења:

Реализацији прикључака на јавну водоводну мрежу од стране потенцијалних корисника за потребе снабдевања водом могуће је реализовати тек после услова за прикључење и сагласности надлежног комуналног предузећа. Такође, у случају потребе снабдевања водом за технолошке потребе и потребе хидрантске мреже преко аутономних изворишта неопходно је прибавити све услове и сагласности надлежних институција.

Водоводне цеви трасирати правцима на довољном хоризонталном растојању од осталих подземних инфраструктурних водова, а приликом укрштања са другим инсталацијама водити рачуна о прописном вертикалном растојању.

На траси хидрантске водоводне мреже ће се предвидети постављање довољног броја против пожарних хидраната чији ће тачан број, врсту и распоред у крајњој варијанти одредити пројектант у току израде техничке документације у зависности од потребе корисника.

Укрштање објеката пута, железнице и главних праваца третирањем инсталација при било каквим грађевинском радовима на водоводној мрежи решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације тј. изградње водоводне мреже, цевовода и објеката, треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, грађење, пријем и одржавање мреже.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити геодетско снимање изграђене водоводне мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране, бетонске и зелене површине вратити у првобитно стање.

Фекална канализација- одвођење употребљених отпадних вода

У наредном планском периоду, приликом опремања још малог броја неизграђених деоница градске канализационе мреже, треба заступати став одвођења отпадних вода по сепарационом систему тј. санитарно-фекалне и технолошке воде са подручја које обухвата ПГР треба одводити посебним затвореним каналским мрежама у односу на атмосферске отпадне воде.

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама посматране канализације, измештање истих извршити само ако то оправдавају хидротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за опремање нових локалитета до свих потрошача на подручју ПГР лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор.

На простору радних зона планира се изградња мреже фекалне канализације на неизграђеном делу у погледу инфраструктуре, која ће задовољити све потребе у погледу одвођења фекалних отпадних потенцијалних корисника. Мрежа се прикључује на главне постојеће цевоводе унутар или ван радних зона.

У случају опремања инфраструктуром појединих локалитета ради привођења намени, било да се ради о стамбеним, пословним или радним зонама, могуће је укрштање цевовода фекалне канализације са постојећим и планираним и микролокалитетима других инфраструктурних објеката

Правила грађења:

Реализацији прикључака на јавну канализациону мрежу од стране потенцијалних корисника за потребе одвођења отпадних вода могуће је реализовати тек после услова за прикључење и сагласности надлежног комуналног предузећа.

Положај објеката у систему фекалне канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.

Приликом реализације тј. изградње фекалне канализације, пречнике канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се омогући несметано одржавање мреже.

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама посматране канализације, измештање истих извршити само ако то оправдавају хидротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за опремање нових локалитета до свих потрошача на подручју ПГР лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор.

Главне трасе фекалне канализације трасирати кроз зелене површине и испод објеката саобраћајница, на довољној удаљености од постојећих објеката у зависности од дубине темељења истих и касније могућности несметаног одржавања канализационе мреже.

Укрштање објеката пута, железнице и главних праваца третирањем инсталација при било каквим грађевинским радовима на фекалној канализацији решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације тј. изградње објеката у систему фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, грађење, пријем и одржавање истих.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити геодетско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране, бетонске и зелене површине вратити у првобитно стање.

Системи за одводњавање терена- атмосферска канализација, отворени канали и цевна дренажа

Систем за одводњавање терена у оквиру овог плана сачињавају: атмосферска канализација, отворени канали и цевна дренажа. У циљу несметане изградње и правилног функционисања система потребно је поштовати прописане услове.

Одвођење атмосферских вода вршиће се атмосферском канализацијом и отвореним каналима.

У зависности од потреба могуће је вршити одржавање, санацију, реконструкцију и изградњу.

За обарање нивоа подземних вода планира се и изградња цевне дренаже.

Због комплексности решавања одводњавања, неопходно је извршити ревитализацију и редовно одржавање постојећих канала, док се не изгради затворена атмосферска канализација. Изградња система за одводњавање могућа је у свим деловима простора где је то потребно у складу са законском регулативом потребне претходне радове, студије, идејне и главне пројекте и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу потребних објеката за одвођење сувишних вода.. У радним зонама могућа је изградња ретензија са црпним станицама.

За изградњу нових деоница система за одводњавање потребно је обезбедити довољну – јавну површину и заштитни појас.

Обзиром да ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин није доставило услове и постојеће стање своје инфраструктуре, могуће је да се разликује стање на терену и учртано постојеће стање. Из тог разлога потребно је пре изградње објеката на некој локацији прибавити од ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин тачан положај постојеће атмосферске канализације и услове за изградњу или прикључење.

Правила грађења:

У наредном планском периоду, приликом опремања неизграђених деоница заступати став :

- Минимална дубина укопавања канализације је 0,80 m од коте терена;
- Минимална дубина укопавања друге инфраструктуре приликом укрштања са секундарним отвореним каналима мора бити 1 m од пројектованог дна канала;
- Укрштање друге инфраструктуре са каналом могуће је под углом од 90°;
- Дуж колектора атмосферске канализације мора се оставити тзв. манипулативни простор ширине мин. 5 m због одржавања цевовода;
- Приликом пројектовања и изградње атмосферске канализације придржавати се прописаних хоризонталних и вертикалних растојања од друге комуналне инфраструктуре;
- Настојати да изградња јавне атмосферске канализације претходи изградњи коловоза, ако за то постоје технички услови за прикључење на постојећу атмосферску канализацију;
- Ако је то могуће јавну атмосферску канализациону градити ван коловоза, у зеленој површини;
- Градити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;
- Коте шахтних поклопаца и сливничких решетки ускладити са котом околног терена;
- За сакупљање површинских атмосферских вода могу се користити разне варијанте ригола и сливника које се уклапају у урбанистичко решење уређења неке површине;
- Пре упуштања у реципијент, извршити пречишћавање атмосферских вода до потребног нивоа који је прописан важећим прописима;

- Атмосферске воде са зауљених и задржаних површина до потребног нивоа пречистити пре упуштања у градску атмосферску канализацију;
- Одвод атмосферских вода се не може прикључивати на мрежу фекалне канализације и обрнуто.
- У циљу заштите од сувишних унутрашњих вода спроводиће се редовно одржавање, реконструкција, санација и изградња водних објеката у функцији заштите од поплава. Неопходно је поштовање заштитног појаса уз водне објекте.
- У циљу заштите од поплава предузимати и друге мере и радње предвиђене Законом о водама (Сл. гласник РС, број 30/10, 93/12) и другим законима. Прибавити све потребне услове и сагласности.
- У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода, потребно је редовно одржавати канале и пропусте дуж канала за одводњавање.
- Спроводити мониторинг квалитета вода и стања система.
- У складу са законима и подзаконским актима постизање и очување потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода.
- Прибавити све потребне услове, сагласности и дозволе.
- Придржавати се закона и подзаконских аката који уређују ову област.

3.1.5.2.2 *Водопривреда-водна тела и водни објекти*

Границом Плана обухваћен је део водотока Бегеј од уласка у град до моста у Булевару Милутина Миланковића, затим деоница Александровачког канала у дужини од око 1970 m од западне (низводне) до источне (узводне) границе Плана, на који су повезани латерални канали.

- **Водоток Бегеј са приобаљем**, дуж северозападне границе Плана захваћено је једним својим делом корито водотока Бегеј. Према Водним условима на овом делу тока Бегеја радни водостај варира између 74,10 – 74,50 м.н.в., док је максимални водостај 77,14 м.н.в., а минимални 74,00 м.н.в. Максимални протицај Бегеја је 310 m³/s. Могућа је двотрачна пловидба пловилима до 1000 t носивости.

Зона Бегеја у оквиру овог плана обухвата водоток Бегеј са приобаљем. Сви планирани радови морају бити у складу са планским документима управљања водама, уклопљени у амбијент, очување и унапређење еколошких одлика коридора.

Обала у већем делу овог тока све до Балканске улице има природну форму. На једном делу постоји изграђен насип. Обала је углавном неуређена. Од Балканске улице низводно до моста у Булевару Милутина Миланковића обала је са обалоутврдом. Са каменим набачајем је од Балканске улице низводно око 220 m, а затим је обалоутврда од Ларсен талпи. Косине су обложене бетонским плочама. У већем делу косине су стрме и нема довољно простора од обале, односно корита, до изграђених објеката за пролаз радне механизације. Има доста дрвећа, барског и коровског билја. Мора се нагласити да је дно корита Бегеја замуљено и да је приобални део корита, где је корито шире и плиће, обрасло макрофитима. Заштита од поплава обезбеђена је системом устава и главним каналом ДТД који се укршта са Бегејом код Клека.

Вода Бегеја је лошег статуса. Може се приметити на неким местима отпад различитог порекла. Поред излива атмосферске канализације има и излива индустријских отпадних вода.

Планира се одржавање, санација, реконструкција и изградња водних објеката. Уређење корита Бегеја мора да обезбеди функционисање водотока у складу са

планским документима управљања водама, уклапање у амбијент и очување и унапређење еколошких одлика коридора.

У циљу заштите од поплава спроводиће се редовно одржавање, санација и изградња водних објеката у функцији заштите од поплава. Поштовање заштитног појаса уз водне објекте ради њиховог одржавања и неометане проходности, предузимати и друге мере и радње предвиђене Законом о водама (Сл. гласник РС, број 30/10, 93/12) и другим законима.

Мора се водити рачуна о заштити воде. Није дозвољено упуштање отпадних вода у водене средине. Такође, није дозвољено загађивати земљиште. У водоток Бегеј се могу упуштати воде одговарајућих количина и квалитета усклађене са важећим прописима. У складу са законима и подзаконским актима спроводити мере и активности у циљу постизања и очувања потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода.

Приликом пројектовања и изградње водних објеката и других објеката у зонама приобаља Бегеја придржавати се водних услова.

Према Водним условима поред корита Бегеја мора се поштовати заштитни појас ширине минимум 10 m за сталну проходност радно-инспекционе стазе за несметано уређење и одржавање корита Бегеја. Тамо где нема ове стазе потребно је изградити да би се омогућило несметано уређење и одржавање корита Бегеја. У овом појасу не могу се градити објекти.

Планира се израда плана детаљне регулације за зону приобаља Бегеја или само за најпроблематичније делове приобаља. Проблем су парцеле и објекти који залазе у приобаље Бегеја и заштитни појас од минимум 10 m за радно-инспекциону стазу.

Обале, одбрамбени насипи и обалоутврде морају се редовно одржавати, а према потреби, ради заштите од воде, реконструисати и дограђивати или градити нове.

Приликом изградње објеката мора се водити рачуна да се водни објекти не оштећују и да им се не угрози функционалност и стабилност.

Границе и намена земљишта чији је корисник ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад и ВДП „Средњи Банат“ Зрењанин или које им је поверено на управљање, не могу се мењати без посебне сагласности ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад.

Забрањено је у водене средине испуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у отворене токове морају по квалитету одговарати важећим прописима. Забрањено је загађење земљишта, подземних и површинских вода. У водене средине забрањено је убацивање комуналног чврстог отпада и опасног отпада.

У складу са законима и подзаконским актима постићи и очувати потребан еколошки, хемијски и квантитативни статус и еколошки потенцијал вода.

Спроводити мониторинг квалитета површинских и подземних вода и стања система.

Приликом реализације Плана придржавати се закона и подзаконских аката који регулишу ову област и прибавити све потребне услове и сагласности.

- **Александровачки канал**, одводњавање урбаног простора обухваћеног Планом врши се атмосферском канализацијом. Александровачки канал је главни мелиорациони канал на који су повезани латерални канали који одводњавају пољопривредно земљиште, земљиште у оквиру индустријских комплекса и саобраћајних површина. Из Александровачког канала све индустријске отпадне воде заједно са градском канализацијом се одводе у Бегеј низводно од града Зрењанина. У већем делу дуж канала приметна је барска, коровска и дрвенаста вегетација. Дужине је око 9600 m, од улива у Бегеј до пута Зрењанин – Вршац.

У планском периоду неопходно је :

- одржавање, санација, реконструкција и изградња система за одводњавање (отворених канала, атмосферске канализације и цевне дренаже),
- редовно одржавање постојећих канала, док се не изгради затворена атмосферска канализација,
- вршити мониторинг квалитета површинских и подземних вода и стања система,
- постизање и очување доброг еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала воде,
- изградити систем за заливање,
- уредити зону Александровачког канала у складу са плановима управљања каналима и водама, уклопљених у амбијент, у складу са мерилима очувања и унапређења еколошких одлика.

На графичком прилогу бр.11- Начин спровођења плана обележена је зона Александровачког канала за коју је планирана израда плана детаљне регулације. Зона Александровачког канала обухвата канал и простор поред канала за потребе извођења радова на Александровачком каналу.

Према Водним условима дуж Александровачког канала мора се поштовати заштитни појас са обе стране канала ширине од мин. 5 m (а у ванграђевинском мин. 10 m) за сталну проходност радно-инспекционе стазе и несметано уређење и одржавање канала. У овом појасу не смеју се градити објекти. Планом детаљне регулације би се на ажурној катастарско-топографској подлози тачно дефинисала ширина заштитног појаса канала и уређење простора у оквиру зоне Александровачког канала.

У зони Александровачког канала могућа је реконструкција и санација канала, а забрањена је изградња објеката до усвајања плана детаљне регулације.

Приликом изградње објеката мора се водити рачуна да се водни објекти не оштећују и да им се не угрози функционалност и стабилност.

Границе и намена земљишта чији је корисник ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад и ВДП „Средњи Банат“ Зрењанин, не могу се мењати без посебне сагласности ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад.

Забрањено је загађење земљишта, подземних и површинских вода. Забрањено је у отворене токове испуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у отворене токове морају по квалитету одговарати важећим прописима. У водене средине забрањено је убацивање комуналног чврстог отпада и опасног отпада.

У мелиорационе канале могу се упуштати само сувишне подземне и површинске воде атмосферског порекла, односно воде које по свим показатељима припадају прописаном квалитету за упуштање у отворене канале.

3.1.5.3 Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетика

Према плановима ЕД у току је реализација преласка са концепције четворонапонске 110/35/10/0,4kV на тронапонску трансформацију 110/20/0,4kV, то значи да ће 10 kV каблови бити промењени за 20kV каблове а то ће проузроковати гашење ТС 35/10 kV „Зрењанин Центар“, ТС 35/10 kV „Зрењанин-Север“ и ТС 35/20,10 kV „Зрењанин Индустрија“. Након гашења трансформације 35/10 kV, ТС 35/10 kV „Зрењанин Центар“, ТС 35/10 kV „Зрењанин Север“ и ТС 35/20,10 kV „Зрењанин Индустрија“ ће се реконструисати у РП 20 kV. Конзум зоне ће се

напајати 20 kV напоном из реконструисане - дограђене ТС 110/20kV „Зрењанин 1“ и из ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“.

Постојећа 35 kV мрежа ће се користити за рад под 20 kV напоном. Главни коридори 20 kV мреже ће се поклапати са постојећим коридорима 10 kV мреже. У обезбеђењу будућег напајања 20 kV напоном из реконструисане - дограђене ТС 110/20kV „Зрењанин 1“ као и очекиваног повећања снаге конзума у зони МЗ „Шумица“ и у Индустијској зони, уз Темишварски пут, планира се коридор 20 kV мреже која ће полазити од ТС 110/20kV „Зрењанин 1“ уз Лазаревачки пут па се грана ка Темишварском путу и наставља кроз Банатску и Принципову улицу ка МЗ „Шумица“ преко Принциповог моста.

Због могућег повећања снаге конзума (Фабрика тепиха, Асфалтна база) потребно је обезбедити напојни кабловски 20 kV вод из будућег РП 20 kV „Зрењанин Индустија“ уз изградњу напојних трафо станица 20/0,4 kV и нови кабловски 20 kV вод од ТС „Фабрика тепиха“ до ТС „Асфалтна база“.

Због најављеног повећања снаге „Радијатора“ планиран је 20 kV двоструки кабловски вод од напојне ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“. Планирана је и нова стубна трафо станица код раскрснице Лазаревачког пута и пута према Нафтагасу са пратећим кабловским нисконапонским расплетом у три правца: према Млекари, према Нафтагасу и према Лазареву, односно будућој раскрсници обилазнице.

Због повећања снаге „Радне зоне Југоисток“ планирано је проширење 20 kV кабловске мреже са узајамним резервирањем средњенапонских водова (све напајано из ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“). Поред ових, нови 20 kV кабловски водови ће се полагати у зависности од потребе будућих потрошача.

За новоизграђене објекте се предвиђа изградња трафо станица у оквиру објеката, односно на парцели власника. За све постојеће и планиране трафо станице неопходно је формирање грађевинске парцеле.

Постојећа НН мрежа је на територији обухвата плана пре свега ваздушна на бетонским, челично-решеткастим и дрвеним стубовима. Делови надземне мреже изграђени на дрвеним стубовима ће се првенствено реконструисати заменом бетонским стубовима а за проводнике ће се користити самоносиви кабловски сноп. У перспективи се планира потпуно каблирање мреже. У циљу веће урбанизованости зоне је потребно каблирати целокупну надземну мрежу полагањем нових траса 0,4kV каблова и уградњом кабловских прикључних кутија на фасадама појединих објеката. То подразумева да се за напајање купаца у једној улици уместо једне надземне трасе, планирају две подземне трасе (са обе стране улице). Пре свега се планира кабловски расплет из РТС 152 према улицама Ђурђа Смедеревца и Чарнојевићева. Реконструкција НН мреже у насељу „Иза Млекаре“ ће пратити степен урбанизације истих.

Правила грађења за мреже и објекте електроенергетске инфраструктуре:

- Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.
- Објекти становања и остали објекти морају имати обезбеђено снабдевање електричном енергијом са јавне мреже индивидуално решено.
- Прикључци објеката на електроенергетску мрежу граде се на основу услова прибављених од власника јавне инфраструктурне мреже и у складу са важећим законским прописима.

Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже:

- Подземни водови се полажу у тротоару на дубини од 1,0 m, на растојању 0,5 m од регулационе линије, у зеленој површини или путном земљишту на дубини од 0,8 m, или у профилу саобраћајнице, на дубини од 1,0 m.

- Подземни водови који се не полажу у регулационом појасу саобраћајнице, полажу се на најмањој удаљености 0,5 m од подземних делова објекта, на дубини од 0,8 – 1,0 m.
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.
- Стубови нисконапонске мреже до 1kV постављају се на 0,3 m од ивице коловоза у зеленој површини или у тротоару, с тим да не ометају улазе у дворишта и не угрожавају безбедност објекта и људи.
- Минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању треба да буде од 10-40 m у зависности од категорије пута, односно према условима надлежног предузећа за путеве.
- Минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0 m, а минимална висина најнижих проводника 7,0 m, односно према условима надлежног предузећа.
- Минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5 m при укрштању са путевима, односно према условима надлежног предузећа за путеве.
- У коридорима државних путева, каблови који се полажу паралелно са државним путем, морају бити положени минимално 3,00 m од крајње тачке

попречног профила пута односно према условима надлежног предузећа за путеве.

- Минимална дубина полагања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,5 m мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви.
- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом, вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити мин. 0,5 m.
- Паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопроводном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру.
- У истом рову никада не полагати електроенергетске водове и топоводе или пароводе.
- Прикључке објекта градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже и услова из плана.
- Растојање од прикључног стуба до места прикључка на објекту не треба да буде веће од 30m.
- Ако је нисконапонска мрежа подземна, кућни прикључак може бити само подземан, а ако је нисконапонска мрежа надземна, кућни прикључак може бити надземни или подземни.
- Код индивидуалних потрошача мерно место може да буде на граници парцеле у засебном орману или на фасади објекта (Техничке препоруке бр. 13 и 13а).

Правила грађења за комплексе трансформаторских станица:

- Минимална парцела за изградњу комплекса трансформаторске станице и високонапонског разводног постројења треба да буде минимално око 70x70 m.
- Објекат градити од чврстог стандардног материјала: седвич зидови од опеке и блокова са хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серклажима и одговарајућом термо и хидро изолацијом.
- За потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена. По потреби, телефонски прикључак обезбедити са најближе насељске ТТ мреже, према условима које изда надлежно предузеће.
- Обезбедити колски прилаз објекту минималне ширине 5,0 m за допрему, монтажу и одржавање опреме, као и приступ ватрогасном возилу са постојеће приступне саобраћајнице и пешачки прилаз.
- Обезбедити прикључак на водоводну и канализациону мрежу.
- Колско-манипулативне и пешачке површине извести од бетона, бехатона и сл.
- Трафо станице морају бити ограђене прописаном оградом. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије. Минимална висина ограде је 2,0 m.
- Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели адекватно озеленити и хортикултурно уредити.

Правила грађења за трафо станице:

- Трафо станице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС) за рад на 20 kV напонски ниво.
- Све постојеће трафо станице се задржавају и дозвољава се њихово проширење и реконструкција.
- Највећи број трафо станица градиће се у радним зонама и подручјима где је планирано становање.
- Површина парцеле за изградњу зидане или МБТС треба да буде око 5,0x6,0 m, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3 m.
- СТС се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника, најмање 3 m од стамбених и других објеката.

За објекте типске трансформаторске станице 10/0,4 kV, 20/04 kV и водови напонског нивоа 10(20) kV могуће је издавање решења у складу са чланом 145. закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

Јавно осветљење

Мрежа јавног осветљења ће се постепено и у потпуности каблирати како се буде и НН мрежа каблирала и светилке са постојећих стубова НН мреже ће се преместити на стубове јавног осветљења. Стубови и светилке јавног осветљења у амбијенталним целинама и парковима, морају бити саставни део архитектонског пројекта поштујући препоруке СІЕ и услове Завода за заштиту споменика културе. У циљу енергетске ефикасности приликом реконструкције јавног осветљења водити рачуна о избору светлосног извора поштујући препоруке СІЕ. Стубови и канделабри јавног осветљења се постављају уз регулациону линију или 0,3 m од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара.

3.1.5.4 Електронске комуникације

За сада се не планира изградња нових комутационих чворова јер постојећа два покривају целу зону са постојећом густином потрошача.

Фиксна телефонија

Целокупну ТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Општи услови и принципи грађења за телекомуникационе мреже фиксне телефоније су:

- Прикључке објеката градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже;
- Дубина полагања ТТ каблова треба да буде најмање 0,80 m на градском подручју,
- Ако постоје постојеће трасе, нове телекомуникационе каблове полагати у исте;
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,00 m од саобраћајница или поред пешачких стаза. Ако улица нема тротоар, каблови се полажу на 0,5 m од регулационе линије;
- Уколико није могуће другачије, каблови се могу полагати и испод тротоара, али у том случају обавезно у кабловској канализацији;
- Све заштитне цеви и шахте у којима се полажу водови извести благовремено при изградњи саобраћајница и тротоара, да се накнадно не би прекопавало;
- Међусобно растојање окана кабловске канализације је до максимално 150 m;
- При укрштању са саобраћајницама, каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања да буде 90°;
- У оправданим случајевима је телефонске каблове могуће полагати и у „Микроровове“ ;
- Мрежу полагати у супротној страни улице од планиране или изведене електроенергетске мреже увек где је то могуће;
- Телекомуникациона подземна мрежа се може градити и са обе стране улице;
- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите;
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове преко 10kV;
- При укрштању са гасоводом, водоводом и канализацијом, вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.

Мобилна телефонија

Општи услови и принципи грађења за телекомуникационе мреже мобилне телефоније су:

- Постојећи објекти базне станице се задржавају уколико су усклађени са свим важећим законским прописима, уредбама и правилницима.
- Нове базне станице, носаче антена на одговарајућим објектима као и слободностојећи антенски стубови се могу постављати у радним зонама и пословним комплексима и у зонама заштитног зеленила. Базне станице се могу постављати као главни објект у наведеним наменама, с тим што грађевинска парцела може бити мање површине и ширине од парцеле планиране за одговарајућу намену.
- Забрањено је постављање базних станица у "зонама повећане осетљивости" које су на основу Правилника о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса: подручја стамбених зона у којима се особе могу задржавати и 24 сата дневно; школе, домови, предшколске установе, дечија игралишта; болнице, породилишта; туристички објекти као и површине неизграђених парцела намењених, према урбанистичком плану, за наведене намене.
- Уколико се базна станица поставља у засебном комплексу, исти мора бити ограђен;

- Објекат за смештај опреме може бити зидани, монтажни или смештен на стубу;
- Напајање базних станица електричном енергијом решити са нисконапонске дистрибутивне мреже;
- У зонама заштите није дозвољено постављање базних станица.

Кабловско дистрибутивни систем

Приликом пројектовања, реконструкције, изградње и одржавања КДС-а или његових делова применити одредбе Закона о телекомуникацијама, Статута Републичке агенције за телекомуникације (Сл. гласник РС, бр. 78/2005) и Техничких услова за кабловске дистрибутивне мреже (Рател, 22.09.2009.) као и остале важеће законске одредбе.

Услови за изградњу антенских стубова и постављање антена:

- За постављање антена важе исти услови као за базне станице;

Услови за изградњу примарне КДС мреже:

- Примарна КДС мрежа повезује насељена места у Граду и за њу важе исти услови као и за мрежу фиксне телефоније на делу мреже која пролази кроз градско насеље.

Услови за изградњу дистрибутивне мреже:

- Дистрибутивна мрежа је у оквиру подручја просторне целине града где водове КДС мреже треба полагати истим трасама као водове фиксне телефоније. За ове водове важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније и додатно:
- Ваздушна КДС мрежа се може постављати на постојеће стубове електроенергетске и ТТ мреже као и на стубове јавног осветљења уз сагласност власника исте односно на властите стубове на основу прибављене дозволе.
- Самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, у случају стубова јавног осветљења без бушења истих.
- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 5 m.
- На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5 m при најнеповољнијим температурним условима.
- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1 m.
- Оптичке чворове поставити у ормариће, односно слободностојеће ормани од изолационог материјала степена заштите минимално IP 54 са бравом за закључавање.
- Слободностојећи ормани се постављају на основу прибављене дозволе тако да не ометају саобраћај и прилаз објектима.
- Слободностојећи ормани се не могу постављати изнад постојеће подземне инфраструктуре.

Услови за развод КДС мреже у објектима:

- Важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

Радио дифузни системи

За изградњу радиодифузног система неопходно је:

- За све радио-релејне коридоре израдити елаборат заштите слободних радио-релејних коридора.
- У свим пословним, стамбено-пословним и стамбеним објектима (са више од 3 стамбене јединице) планирати заједничке антенске системе (ЗАС).

- Инвеститор изградње ЗАС дужан је да за сваки објекат прибави услове за израду техничке документације од РДУ Радио Телевизије Србије (Закон о планирању и изградњи, Сл. Гласник РС 72/2009., члан 119.).
- За потребе техничког прегледа објеката и издавања употребне дозволе за ЗАС и КДС, мора се извршити преглед исправности изведених инсталација, а инвеститор је дужан да обезбеди сертификат о исправности тих система (Правилник о садржини и начину вршења техничког прегледа објеката и издавању употребне дозволе (члан 11., став 2., тачка 3., Сл. Гласник РС 111/2003.).
- За постављање антена важе исти услови као за базне станице.

Радио релејне везе

Поред једног постојећег, планира се изградња 2 нова комутациона чвора ради приближавања прикључка потрошачима у циљу побољшања квалитета услуга.

За изградњу радиорелејних веза неопходно је:

- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена градити у радним зонама и ободима насеља у заштитном зеленилу.
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у радним зонама.
- Пре изградње антенског стуба неопходно је прибавити мишљење и одобрење Директората цивилног ваздухопловства, Министарства одбране и Министарства за просторно планирање и заштиту животне средине.
- Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни.
- Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити оградени.
- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV, односно према условима надлежне Електродистрибуције.
- До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенског стуба са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.
- Слободне површине комплекса озеленити.
- Целокупну телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

За постављање дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже могуће је издавање решења у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

3.1.5.5 Термоенергетска инфраструктура

Задовољење термоенергетских потреба корисници простора могу, у складу са енергетском картом града Зрењанина, остварити коришћењем енергије из постојећих термоенергетских инфраструктура или изградњом сопствених термоенергетских објеката.

Постојећа термоенергетска инфраструктура на подручју обухваћеног планом је следећа:

- гасовод за транспорт природног гаса $50 \text{ (bar)} \geq p_{\text{max}} \geq 16 \text{ (bar)}$;
- гасоводи за дистрибуцију природног гаса $6 \text{ (bar)} \leq p_{\text{max}} < 16 \text{ (bar)}$ и

$$p_{\max} \leq 4 \text{ (bar)};$$

- систем даљинског грејања (СДГ) – дистрибуције топлотне енергије
- систем развода технолошке паре (паровод) на енергетским нивоима 0.63 МПа/180 – 210⁰ С и 1.7 – 2,7 МПа/250⁰ С,

Сопствени термоенергетски објекти примарну енергију могу обезбедити прикључењем на системе за транспорт или дистрибуцију природног гаса или коришћењем потенцијала Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ), а нарочито расположиве енергије сунца, био масе или геотермалне енергије из постојеће бушотине. Није дозвољено коришћење чврстих фосилних горива – угља као енергента.

Развој система за транспорт и дистрибуцију природног гаса и дистрибуцију топлотне енергије на планом обухваћеном подручју ће се остваривати бољим искоришћењем расположивих капацитета, реконструкцијом или доградњом појединих деоница и изградњом пратећих објеката.

У случају недовољног капацитета постојећих мрежа за дистрибуцију природног гаса и топлотне енергије, задовољење термоенергетских потреба будућих корисника простора вршити искључиво уз реконструкцију појединих деоница. На овим деоницама није дозвољено полагање нових водова уз постојеће водове.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетске инфраструктуре и објеката придржавати се одговарајућих одредби закона о енергетици, закона о ефикасном коришћењу енергије, закона о заштити од пожара, закона о заштити животне средине, и правилника о техничким нормативима донетих на основу ових закона.

Транспорт природног гаса 50 (bar) > p_{\max} ≥ 16 (bar)

У границама обухвата Плана се налазе делови система за транспорт природног гаса. То су делови ценовода за транспорт и Главне Мерно Регулационе Станице (ГМРС) преко којих се врши њихово снабдевање великих потрошача природним гасом.

Системи за транспорт природног гаса граде се по правилу ван грађевинске зоне насељених места. Услед тога, правила уређења и грађења система за транспорт природног гаса дефинишу се планским документима вишег реда (Просторним планом града или Просторним планом подручја посебне намене), тако да се овим планом неће посебно обрађивати.

Обзиром да се на подручју које обухвата овај план налазе делови система за транспорт природног гаса (Главна Мерно Регулациона Станица „Барањска“, ГМРС „ТЕ–ТО“ и ГМРС „Градска Топлана“ и њихова веза са транспортним системом), овим планом се преузимају мере заштите гасовода прописане у Просторном плану града Зрењанина. Овим мерама се постиже безбедан и поуздан рад гасовода и заштита људи и имовине, тј. спречава се могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

У појасу ширине од 200 метара са обе стране гасовода успоставља се заштитни појас гасовода. У овом заштитном појасу не смеју се изводити радови и друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 (м), без писменог одобрења енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса.

У склопу заштитног појаса успоставља се експлоатациони појас гасовода, чија ширина се одређује на основу називног пречника гасовода, према следећој табели:

Пречник гасовода (mm)	Ширина експлоатационог појаса (m)
< ДН 150	10
≥ ДН 150 < ДН 500	12
≥ ДН 500 < ДН 1000	15
≥ ДН 1000	20

Вредности у табели представљају укупну ширину експлоатационог појаса тако да се по једна половина дате вредности простира са обе стране осе гасовода.

Код паралелних гасовода чији се експлоатациони појасеви додирују или преклапају, укупна ширина експлоатационог појаса састоји се из збира растојања међу гасоводима и половина ширине експлоатационог појаса одговарајућих гасовода.

Ако експлоатациони појас једног гасовода потпуно обухвата експлоатациони појас другог гасовода укупна ширина експлоатационог појаса представља ширину експлоатационог појаса гасовода већег експлоатационог појаса.

У простору који обухвата експлоатациони појас гасовода не смеју се постављати трајни или привремени објекти или предузимати друге радње које би могле да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, осим објеката у функцији гасовода.

У експлоатационом појасу гасовода:

- могу се градити само објекти који су у функцији гасовода;
- не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортних материјала, као и постављање оградe са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 метара без писменог одобрења оператора транспортног система;
- забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1,0 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Прикључење на транспортни систем природног гаса

За прикључење на систем за транспорт природног гаса потребно је прибавити одобрење енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса. Прикључење на систем за транспорт природног гаса врши се на основу техничких и других услова садржаних у Правилима о раду транспортног система која прописује оператер транспортног система („Службени гласник РС“, број 73/13 и 14/14).

Дистрибуција природног гаса $6 \text{ (bar)} \leq p_{\text{max}} < 16 \text{ (bar)}$ и $p_{\text{max}} \leq 4 \text{ (bar)}$:

Дистрибуција и снабдевање природним гасом је уређена одредбама закона о енергетици (Службени гласник РС, број 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12). Јавна комунална предузећа и друга привредна друштва која врше дистрибуцију природног гаса, као и инвеститори новоизграђених објеката који се прикључују на мрежу за дистрибуцију природног гаса, дужни су да се придржавају одредби закона о ефикасном коришћењу енергије (Службени гласник РС, број 25/13) и других прописа донетих на основу закона.

Дистрибуција природног гаса на подручју обухваћеном планом врши се преко изграђених гасовода од поли етилена или челика на притиску $6 \text{ (bar)} \leq p_{\text{max}} < 16 \text{ (bar)}$ и $p_{\text{max}} \leq 4 \text{ (bar)}$.

Дистрибуција и снабдевање природним гасом врши се у складу са планом развоја енергетских субјеката који учествују у дистрибуцији и снабдевању природним гасом потрошача на територији града.

Дистрибуција и снабдевање природним гасом врши се на подручју које је енергетском картом града Зрењанина одређено као зона гасификације.

Нови и ревитализовани системи за дистрибуцију природног гаса, у зависности од величине система и у складу са законом којим се уређује заштита животне средине, морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности (минимални степен корисности и друго) према критеријумима које прописује влада Републике Србије.

За изградњу објеката за дистрибуцију природног гаса потребно је прибавити енергетску дозволу.

Уз захтев за издавање енергетске дозволе, за изградњу нових или реконструкцију старих система или делова система за дистрибуцију природног гаса, инвеститор је дужан да као саставни део техничке документације приложи и елаборат о енергетској ефикасности система, којим се доказује да ће бити испуњен захтев о прописаној минималној енергетској ефикасности система, односно да ће планирани степен корисности тих система бити већи или једнак вредности прописаној актом надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Садржај Елабората о енергетској ефикасности, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Јавна предузећа и друга привредна друштва која врше испоруку природног гаса купцима, дужна су да у мери у којој је то технички могуће, финансијски оправдано и пропорционално у односу на потенцијалне уштеде енергије, крајњим купцима природног гаса обезбеде уградњу уређаја за тачно мерење предате количине природног гаса који пружа податке о тачном времену предаје природног гаса.

Приликом подношења захтева за добијање дозволе за изградњу објеката за дистрибуцију природног гаса потребно је приложити мишљење оператера транспортног или дистрибутивног система са условима и могућностима њиховог прикључивања.

Енергетски субјекат који врши дистрибуцију природног гаса је дужан да спроводи мере безбедности и здравља на раду, мере заштите животне средине и мере заштите од пожара и експлозија у складу са законом, техничким и другим прописима.

Трасу гасовода одредити тако да се, у погледу природних и радом створених услова и применом прописа, обезбеђује безбедност цевовода и сигурност живота и здравља људи, животне средине и материјалних добара. Траса гасовода се обележава на прописани начин.

На трасу мреже за дистрибуцију природног гаса потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије, као и сагласности власника других инфраструктурних система са којима се дистрибутивна мрежа природног гаса укршта или води паралелно у односу на њих.

У заштитном појасу мреже за дистрибуцију природног гаса, на непрописној удаљености од ње, не смеју се градити објекти који нису у функцији дистрибуције природног гаса, садити дрвенасте биљке и вршити друге радње које могу угрозити сигурност и функционалност система за дистрибуцију природног гаса.

Забрањена је изградња објеката који нису у функцији дистрибуције природног гаса као и извођење радова испод, изнад и поред мреже за дистрибуцију природног гаса супротно закону, техничким и другим прописима.

Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе испод, изнад или поред мреже за дистрибуцију природног гаса, без претходне сагласности дистрибутера, не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућује или угрожава рад система за дистрибуцију природног гаса..

Дистрибуција природног гаса гасоводима од поли етилена

Поли етиленске дистрибутивне гасоводе изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област и других прописа које доноси министарство надлежно за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине, према условима дистрибутера природног гаса и према следећим правилима:

- При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни поли етиленски гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура поли етиленске цеви не буде већа од 20 °C;
- При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 cm, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 cm;
- При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20 cm, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0 m;
- Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 до 1,0 m (у зависности од услова терена). Дубина укопавања дистрибутивног гасовода може бити и 0,5 m, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.
- Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са:
 - железничким пругама износи 1,5 m рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага;
 - индустријским колосецима износи 1,0 m;
 - путевима и улицама износи 1,0 m.
- Дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2 m, при чему морају да се предузму додатне техничке мере заштите;
- Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал;
- Укрштање се може извести и без заштитне цеви, односно канала, ако се претходном прорачунском провером утврди да је то могуће;
- Гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. У изузетним случајевима, дистрибутивни гасовод поставља се дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Приликом пројектовања и градње дистрибутивних гасовода од поли етилена треба се придржавати одредби: Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Службени гласник РС, број 104/09), Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагања дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара (Службени лист СРЈ, број 20/92) и других прописа које доноси министарство надлежно за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

Дистрибуција природног гаса гасоводима од челика

Челичне гасоводе притиска до 16 бара изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област, прописима које доноси министарства надлежна за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине и условима дистрибутера, према следећим правилима:

- Гасоводи се постављају у заштитне појасеве ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја.

- У заштитним појасевима се за време постојања гасовода не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрозити стање или погон гасовода.
- Изградња нпр. паркиралишта изнад гасовода је дозвољена уз усаглашавање с надлежним предузећем за снабдевање гасом.
- Ширину заштитног појаса утврђује дистрибутер у зависности од пречника вода, као и од врсте погонских мера и мера одржавања гасовода.
- Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 m.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска са другим подземним инсталацијама је:

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска са другим подземним инсталацијама	Паралелно вођење (m)	Укрштање (m)
Нафтовод, продуктовод	0,8	0,3
Гасовод	0,5	0,3
Водовод	0,5	0,3
Вреловод или топловод	0,7	0,3
Канализација од бет.цеви	0,7	0,3
ТТ инсталације	0,6	0,3
ТВ и комуникациони каблови	0,5	0,3
Високонапонски водови	0,5	0,5
Нисконапонски водови	0,5	0,3
Вишегодишње дрвенасто растиње	1	не
шахтови	0,3	не

Изградња објеката изнад гасовода или друга врста градње, као и складиштења тешко транспортабилних материјала или садња дрвећа, који могу утицати на приступ гасоводу је недозвољена.

Надземни гасоводи су дозвољени само уз одговарајуће мере заштите.

Мин. дозвољено растојање гасовода до ближе ивице темеља објеката је 1m.

Код полагања у отворене ровове, препоручује се да минимално одстојање износи 0,2 m за паралелно положене или 0,1 m за укрштене водове с другим инсталацијама за снабдевање. При паралелном полагању минимално одстојање одговара половини спољног пречника вода с највећим пречником. Уколико се ово одстојање не може испоштовати, потребно је заштитити цеви са одговарајућим мерама.

Растојање од каблова до 1 kV

Код полагања у отворене ровове, у случају укрштања без посебних мера заштите, мора се држати одстојање од најмање 0,1 m. Код паралелног полагања, одстојање не сме бити мање од 0,2 m. без посебних мера заштите.

Растојање од каблова преко 1 kV

Код полагања у отворене ровове у случају укрштања без посебних мера заштите, мора се држати одстојање од најмање 0,2 m, а код паралелног полагања одстојање од најмање 0,4m. У каналима – пропустима се не сме прекорачити одстојање од 0,2m без посебних мера заштите. Ако се ово одстојање не може одржати, потребно је предвидети одговарајуће мере за заштиту гасних водова, нпр. постављање у међупростор термоизолационих облога или оплата. Ове мере се усаглашавају са оператором каблова (нпр. електродистрибутивна предузећа).

Растојање од надземних водова

За одстојања при укрштању и паралелном полагању са надземним водовима треба се придржавати одговарајућих прописа за електроинсталације.

Минимално дозвољено растојање од осе подземних гасовода до осе стубова надземних водова електроенергетске мреже је:

Називни напон (kV)	Минимално растојање при паралелном вођењу гасовода и трасе надземних водова (m)	Минимално растојање при укрштању гасовода и трасе надземних водова (m)
$U < 1$	1	
$1 < U < 10$	5	5
$10 < U < 35$	8	10

Полагање гасовода испод саобраћајница и железничких пруга или водотокова, може се изводити сходно условима надлежних институција на један од следећих начина:

- прокоповањем (са заштитном цеви или без заштитне цеви, са бетонском плочом)
- подбушивањем (са или без заштитне цеви)
- диригованим бушењем

Приликом пројектовања и градње челичних дистрибутивних гасовода треба се придржавати одредби Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Службени гласник РС, број 104/09) и других прописа које доноси министарства надлежна за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

Прикључење на дистрибутивни систем природног гаса

Прикључење објекта потрошача природног гаса на дистрибутивни систем природног гаса врши се према условима и на начин прописан законом, уредбом о условима за испоруку природног гаса, правилима о раду дистрибутивног система и у складу са техничким прописима који се односе на услове прикључења и коришћења уређаја или постројења.

За прикључење објекта на дистрибутивни систем природног гаса прибавити Одобрење за прикључење које издаје енергетски субјекат на чији систем се прикључује објект и које садржи сагласности оператора система за дистрибуцију природног гаса.

Одобрење за прикључење издаје решењем енергетски субјекат на чији се систем прикључује објект купца природног гаса.

Одобрење за прикључење садржи: место прикључења на систем, начин и техничке услове прикључења, одобрени капацитет, место и начин мерења и друге захтеве који су дефинисани Правилима рада дистрибутивног система. Правила о раду дистрибутивног система доноси се уз сагласност Агенције за енергетику Републике Србије.

За објекте који су већ прикључени на дистрибутивни систем природног гаса и код којих се врши спајање/раздвајање инсталација/мерних места или се повећава/смањује одобрена снага/капацитет, треба прибавити ново Одобрење енергетског субјекта на чији систем је прикључен објект.

Прикључење потрошача на поли етиленске дистрибутивне гасоводе вршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92).

Мерне, регулационе и мерно регулационе станице (МС, РС и МРС)

МС, РС и МРС, заједно са електронском комуникационом, информационом и другом инфраструктуром неопходном за дистрибуцију природног гаса, градити на свим тачкама испоруке природног гаса са дистрибутивног система. МС, РС и МРС изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област и условима оператера система.

МС, РС и МРС у зависности од њихове врсте и величине, могу се поставити:

- у посебном објекту,
- на отвореном простору,
- под земљом.

На улазном гасоводу, као и на свим излазним гасоводима из МС, РС или МРС морају се поставити против пожарне славине на најмањем растојању од 5,0m и могу бити смештене и изван оgrade.

МС, РС и МРС морају бити оградањене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима. Оgrade су мин. висине 2,0m и обухватају зоне опасности. Уколико је на отвореном простору, са или без надстрешнице, ограда мора бити удаљена минимално 10,0m од станице. Ако се станица налази у оградањеном простору индустријског објекта, може бити и без сопствене оgrade, под условом да буде видно обележена таблама упозорења и заштићена од удара возила.

Предвидети приступни пут ван или у оквиру оgrade МС, РС и МРС ширине 3,5m за ватрогасно возило осовинског оптерећења од 13 kN.

МС, РС и МРС се могу изградити и уз зид грађевинског објекта с тим што кров и зид грађевинског објекта не смеју имати отворе и морају да буду непропусни за гас у простору обухваћеном зонама опасности. Зид објекта мора имати минималну ватро отпорност од један час и мора да онемогући прескок пожара.

МС, РС и МРС не сме се градити на стамбеним зградама или уз њихове зидове.

Кровна конструкција зиданог објекта станице мора бити таква да у случају над притиска попусти пре зидова објекта.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација мора бити одвојена од помоћних просторија објекта зидовима који не пропуштају гас и имају минималну ватро отпорност од један час. Под помоћним просторијама се подразумевају просторије које су у функцији станице и у којима се не врши основно мерење и регулација притиска гаса. Ако су просторије спојене кровном конструкцијом, мора да се онемогући продор гаса у помоћну просторију.

Ако су просторије у објекту међусобно одвојене двоструким зидом, зидови који чине двоструки зид не морају бити непропусни за гас, али морају бити постављени на међусобном растојању од најмање 10cm, са природном вентилацијом међупростора.

Зидови, подови, таванска и кровна конструкција објекта морају бити изграђени од негоривог материјала и материјала без шупљина у којима би могао да се задржи гас.

Врата на спољним зидовима објекта морају се отворати према спољној страни, а браве са унутрашње стране морају се отворати без кључева.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса не сме имати стаклене површине.

Пролази цеви и електричних водова, кроз зидове непропусне за гас, између просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса и помоћних просторија морају бити непропусни за гас.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса морају имати горње и доње отворе - заштитне вентилационе решетке за природно проветравање. Отвори за проветравање морају бити постављени тако да спречавају сакупљање гаса у просторији, при чему доњи отвори морају бити смештени на висини од 15cm, изнад пода, а горњи на највишој тачки просторије.

Величину укупне површине вентилационих отвора одредити прорачуном. Површина доњих вентилационих отвора мора бити минимално 80% од површине горњих вентилационих отвора. Површина горњих вентилационих отвора, без обзира на прорачуном добијене вредности, не може бити мања од 1% од површине пода просторије станице. Вентилациони отвори морају бити опремљени заштитном мрежицом са окцима чија величине не прелази 1 cm².

Зоне опасности од експлозије станица дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против експлозивној заштити, у складу са техничким и другим прописима.

Потребно је прибавити сагласност на локацију MC, PC и MPC од Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије.

Приликом пројектовања и градње MC, PC и MPC треба се придржавати одредби:

- Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС“, број 104/09);
- Правилника о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт („Службени лист СФРЈ“, број 26/85) и других прописа које доносе министарства надлежна за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

Термоенергетски објекти

За задовољење потреба за топлотном енергијом корисници простора могу градити сопствене енергетске објекте у којима се као основни енергент користи природни гас или се топлотна енергија добија коришћењем појединих облика Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ) а нарочито расположиве енергије сунца, био масе и гео термалне енергије. Није дозвољено коришћење чврстих фосилних горива – свих врста угља.

За изградњу свих врста термо енергетских објеката морају се испунити услови у погледу коришћења земљишта, вода и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта, услови који се односе на безбедно и несметано функционисање, заштиту на раду и безбедност људи и имовине, услови за заштиту животне средине и енергетску ефикасност, односно:

- да се техничко-технолошким решењима за пројектовање, изградњу и коришћење објекта обезбеђује примена стандарда и техничких прописа којима су утврђени услови и мере за безбедност грађевина, постројења и опреме;
- да је извршена процена могућег утицаја објекта на здравље људи и да се предвиђеним техничко-технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;
- да је предвиђен начин прикључења тих објеката на дистрибутивни систем топлотне енергије у циљу обезбеђивања функционалне повезаности система;
- да су предвиђене противпожарне мере, мере заштите од експлозија, хаварија и сличних акцидената којима се обезбеђује сигурност људи и имовине;
- да се задовоље минимални услови заштите животне средине;

- да је утврђена процена утицаја изградње енергетског објекта на животну средину ако је у смислу закона којим се уређује област процене утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати израда студије о процени утицаја на животну средину;
- да се обезбеде минимални захтеви у погледу енергетске ефикасности (предвидети савремена техничко-технолошка решења којима се обезбеђује енергетска ефикасност једнака или већа од прописаних минималних захтева енергетске ефикасности).

Провера услова у погледу коришћења земљишта и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта на локацији планираној за изградњу утврдиће се на основу Урбанистичког пројекта.

Термоенергетски објекти се могу градити и по деловима - фазама, под условом да свака појединачна фаза представља техничко-технолошку целину.

За производњу топлотне енергије у објектима-постројењима снаге веће од 1 MW потребно је прибавити енергетску дозволу. За евентуално учешће овог објекта у системским услугама потребним даљинском грејању потребно је прибавити мишљење оператера дистрибутивног система о условима и могућностима прикључивања на систем дистрибуције топлотне енергије.

За постројења за производњу топлотне енергије снаге веће од 1 MW потребно је прибавити мишљење о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.

Нова и ревитализована постројења за производњу топлотне енергије морају, у складу са законом о ефикасном коришћењу енергије, да испуне минималне захтеве енергетске ефикасности које прописује надлежно министарство и Влада Републике Србије.

За изградњу/реконструкцију сопствених капацитета и уградњу уређаја за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса, потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије.

Опрема која се уграђује у термоенергетске објекте мора да одговара условима дефинисаним у Правилнику о техничким захтевима за пројектовање, израду и оцењивање опреме под притиском (Службени гласник РС, број 87/11).

Приликом подношења захтева за издавање дозволе за изградњу нових или реконструкцију постојећих постројења за производњу топлотне енергије, као и постројења за комбиновану производњу топлотне и електричне енергије сагоревањем фосилних горива, односно из Обновљивих Извора Енергије, подносилац захтева је дужан да приложи елаборат о енергетској ефикасности постројења, при чему елаборат постројења за производњу топлотне енергије мора да садржи и техно-економску анализу повећања енергетског степена корисности постројења који би се остварио коришћењем комбиноване производње електричне и топлотне енергије.

Елаборат о енергетској ефикасности постројења, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности постројења, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетских објеката придржавати се одговарајућих одредби Закона о ефикасном коришћењу енергије, Закона о заштити

од пожара, Закона о заштити животне средине, Закона о енергетици и Правилника донетих на основу ових закона.

Објекти за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива

На подручју обухваћеном планом могуће је користити природни гас, као основно гориво, и деривате нафте, као резервно гориво. Није дозвољена употреба чврстих фосилних горива (свих врста угља) за производњу топлотне енергије.

Приликом подношења захтева за изградњу нових или реконструкцију постојећих морају се поштовати законске одредбе за изградњу ових објеката.

Садржај претходне студије оправданости са генералним пројектом, као и студије оправданости са идејним пројектом такође морају бити у складу са законом којим се уређује просторно планирање и изградња објеката. Студије треба да садрже и мере које енергетски субјект мора да примени у случају престанка рада, односно коришћења енергетског објекта (рок, трошкови уклањања енергетског објекта, санација локације и друго).

Приликом изградње/реконструкције постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива придржавати се одредби:

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (Сл.лист СРЈ, број 10/90 и 52/90);
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл.лист СРЈ, број 20/1992 и 33/92);
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара (Сл.лист СРЈ, број 24/93);
- Правилник о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar (Службени гласник РС, број 37/13).

Зоне опасности од експлозије у термоенергетским објектима дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против експлозивној заштити, у складу са техничким и другим прописима.

На техничку документацију за изградњу/реконструкцију постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије.

Приликом изградње/реконструкције постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса прибавити мишљење оператера транспортног или дистрибутивног система природног гаса о условима и могућностима прикључивања.

Објекти за производњу топлотне енергије коришћењем Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ)

На подручју обухваћеном планом топлотна енергије се може добијати коришћењем расположиве енергије сунца, био масе и гео термалне енергије.

Коришћење енергије сунца је могуће на свим изграђеним и неизграђеним осунчаним површинама у обухвату плана.

За постављање опреме за производњу топлотне 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 организације надлежне за послове заштитте културних добара.

Коришћење обновљивог извора енергије - соларне енергије за задовољење термоенергетских потреба корисника простора могуће је на свим деловима простора обухваћеног планом, без обзира на термоенергетску зону у којој се налази објект корисника простора.

Приликом одређивања капацитета објекта за производњу топлотне енергије треба имати у виду да просечна дневна и годишња енергија глобалног зрачења сунца на хоризонталну раван (kWh/m^2) за Зрењанин износи:

Месец	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Укупно годишње
	1,3	2,15	3,45	4,9	6,05	6,35	6,55	5,9	4,45	2,95	1,45	1,05	1419,45

Количина дозрачене енергије може се повећати постављањем пријемника енергије под нагибом у односу на хоризонталну површину. Оптимални нагиб за коришћење енергије током целе године се креће у дијапазону од 35° – 45° . Ако постоји приоритет да се енергија користи у току летњег периода, оптималан нагиб пријемника је у опсегу од 20° - 30° . У зимским месецима се највећи учинак пријемника енергије постиже при нагибу од 60° .

Пријемнике енергије оријентисати према југу, али су дозвољена и одступања према истоку или западу за макс. 45° .

За монтажу пријемника енергије на фасадне елементе зграда потребно је водити рачуна о оријентацији фасадних зидова зграде према странама света. Уколико се ради о косим фасадним елементима потребно је извршити корекцију капацитета пријемника енергије у зависности од угла под којим је дефинисан фасадни елемент.

Пријемнике енергије поставити на посебну конструкцију која мора да задовољи критеријуме стабилности и отпорности на климатске услове.

Коришћење енергије био масе могуће је на делу подручја обухваћеног планом који је намењен радним зонама. Уколико не постоји потреба за разраду планском документацијом нижег реда објекте за коришћење енергије био масе градити према правилима грађења за термо енергетске објекте из овог плана.

Коришћење геотермалне енергије могуће је на простору који је намењен радним зонама. Постојећа и нове геотермалне бушотине на овом простору морају да буду усклађење са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 88/11). Термо енергетско постројење за искоришћење геотермалне енергије мора да испуни услове у погледу коришћења земљишта, вода и других ресурса неопходних за рад, услова који се односе на безбедно и несметано функционисање, заштиту на раду и безбедност људи и имовине, услове заштите животне средине и енергетске ефикасности, Уколико не постоји потреба за разраду планском документацијом нижег реда објекте за коришћење гео термалне енергије градити према правилима грађења за термо енергетске објекте из овог плана.

Остали енергетски и не енергетски објекти

На простору радних зона могуће је градити и друге енергетске и не енергетске објекте, као што су објекти за складиштење и претакање нафте и нафтних деривата, течног нафтног, природног, атмосферских и техничких гасова и опасних и запаљивих течности

Остале енергетске не енергетске објекте градити на начин:

- да се техничко-технолошким решењима за пројектовање, изградњу и коришћење објекта обезбеђује примена стандарда и техничких прописа којима су утврђени услови и мере за безбедност грађевина, постројења и опреме;

- да је извршена процена могућег утицаја објекта на здравље људи и да се предвиђеним техничко-технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;
- да су предвиђене противпожарне мере заштите од експлозија, хаварија и сличних акцидената којима се обезбеђује сигурност људи и имовине;
- да се задовоље минимални услови заштите животне средине;
- да је утврђена процена утицаја изградње објекта на животну средину ако је у смислу закона којим се уређује област процене утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати израда студије о процени утицаја на животну средину;

Опрема која се уграђује у објекте мора да одговара условима дефинисаним у Правилнику о техничким захтевима за пројектовање, израду и оцењивање опреме под притиском (Службени гласник РС, број 87/11).

Зоне опасности од експлозије у овим објектима дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против експлозивној заштити, у складу са техничким и другим прописима.

На техничку документацију за изградњу/реконструкцију ових објеката потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије.

Приликом градње ових објеката треба се придржавати одредби из:

- Правилника о техничким нормативима за стабилне посуде под притиском (Сл. лист СФРЈ, бр.16/83);
- Правилника о техничким нормативима за покретне затворене судове за компримиране, течне и под притиском растворене гасове (Сл. лист СФРЈ, бр.25/80, 9/86 и Сл. лист СРЈ, бр.21/94, 56/95 и 1/03 и Службени гласник РС број 21/10 и 8/12);
- Правилника о техничким нормативима за стабилне судове под притиском за течне атмосферске гасове (Сл. лист СФРЈ, бр.9/86);
- Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском за течне атмосферске гасове (Сл. лист СФРЈ, бр.39/88);
- Правилника о техничким нормативима за преглед и испитивање стабилних судова под притиском за течни угљен-диоксид (Сл. лист СФРЈ, бр.76/90);
- Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском за течни угљен-диоксид (Сл. лист СФРЈ, бр.39/90);
- Правилника о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (Сл. лист СФРЈ, бр.26/85);
- Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса (Сл. лист СФРЈ, бр.24/71 и 26/71);
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара (Сл. лист СРЈ, бр.24/93);
- Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива (Сл. лист СФРЈ, бр. 27/71, 29/71);
- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за гасовити кисеоник (Сл. лист СФРЈ, бр.52/90);
- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за ацетилен (Сл. лист СФРЈ, бр. 6/92);
- Правилника о техничким нормативима за радове при чишћењу и одмашћивању опреме за кисеоник (Сл. лист СФРЈ, бр. 74/90).

За потребе прибављања одобрења за грађење ових објеката примењиваће се важеће одредбе Правилника и Закона о планирању и изградњи.

Дистрибуција топлотне енергије

Сопствене термоенергетске потребе корисници простора у зони топлификације могу задовољити прикључењем на систем даљинског грејања (СДГ) или систем развода технолошке паре на енергетским нивоима 0.63 МПа/180 – 210° С и 1.7 – 2,7 МПа/250° С.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом врши се у складу са планом развоја енергетских субјеката који учествују у снабдевању потрошача топлотне енергије на територији града Зрењанина. Планови развоја енергетских субјеката су у складу са планом развоја енергетике града Зрењанина.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом врши се и на подручју које је енергетском картом града Зрењанина одређено као мешовита зона, зона топлификације/газификације. У мешовитим зонама, приликом избора начина задовољења термоенергетских потреба објеката, предност за задовољење потреба објеката за енергијом имају системи дистрибуције топлотне енергије.

Правила уређења и грађења у овом плану се примењују за топлотне мреже којима се транспортује:

- врела вода температуре $t \leq 200^{\circ}$ Ц до притиска НП 25,
- пара температуре $t \leq 440^{\circ}$ Ц до притиска НП 64 и
- од извора топлоте до потрошача система централизованог снабдевања топлотом.

Цевоводе за транспорт топлотне енергије градити подземно, а где то није изводљиво или постоје други разлози (радни комплекси, укрштање са инфраструктуром и слично), могу се градити и надземно.

Дистрибуција топлотне енергије системом развода технолошке паре

Цевоводе за транспорт паре градити подземно, полагањем у бетонске канале. а где то није изводљиво или постоје други разлози (радни комплекси и слично), могу се градити и надземно.

За подземни систем развода паре важе Правила уређења и грађења из овог плана дата за систем даљинског грејања врелом водом.

За надземни систем развода паре важе следећа Правила уређења и грађења:

- Грађевинска конструкција за ношење цевовода (засебни носачи или мостови) може бити од армираног бетона или челика.
- Грађевинске конструкције топлотних мрежа треба градити према одговарајућим правилима за изградњу бетонских, армирано бетонских, челичних и других конструкција. Прорачун грађевинских конструкција топлотних мрежа мора да обухвати оптерећења до којих долази приликом стартовања, експлоатације и испитивања цевовода.
- Темеље носача димензионисати према величинама температурских зона одвајања – блоковима, према местима уградње еластичних компензатора дефинисаних главним машинским пројектом.
- На местима постављања арматуре и компензатора, при полагању цевовода на ниске носаче, треба предвидети бетонску плочу.
- На мостовима и посебним носачима, на местима укрштања са железничким пругама, рекама, каналима и другим тешко приступачним местима, треба предвидети пешачке стазе за опслуживање, најмање ширине 0,6 m.
- За опслуживање арматуре и опреме постављене на висинама 1,4 – 2,5 m треба предвидети стационарне или покретне платформе ширине најмање 0,6 m са оградама и степеницама, а за висине преко 2,5 m само стационарне.

- Ступенице, платформе и стазе морају имати ограде високе најмање 0,9 м са пуним лимом по доњој ивици ограде, висине 0,1 м. Лествице са углом већим од 75° и висине преко 3 м, као и лествице преко 5 м, независно од угла нагиба, морају имати леђобране.
- Регулацију предаје топлоте у парним мрежама треба предвидети у топлотно предајним станицама потрошача паре.
- Прикључење објекта потрошача топлотне енергије вршити преко у топлотно предајним станицама потрошача паре - редукионо расхладним станицама у којима се параметри водене паре из паровода, притисак и температура, доводе на параметре технолошког процеса за који је потребна топлотна енергија.
- За потрошаче код којих се режим потрошње топлоте разликује од усвојеног режима централне квалитативне регулације предаје топлоте у топлотно предајним станицама потребно је предвидети допунску локалну регулацију у централној или локалним топлотно предајним станицама, а такође и на грејним инсталацијама.
- Прикључење на системе дистрибуције технолошке паре за потребе грејања и вентилације извршити преко измењивача топлоте пара – вода.
- Системи сабирања и повратка кондензата у извор топлоте треба да буду затворени. При томе притисак кондензата у сабирним резервоарима треба да износи најмање 1,05 бара.
- Отворени системи сабирања и повратка кондензата дозвољени су за количине кондензата које су мање од 10 т/ч и за удаљеност до извора топлоте мањи од 0,5 km.
- Евентуално бацање кондензата мора имати техно-економско оправдање.
- Повратак кондензата од потрошача треба да се врши на рачун притиска иза одвајача кондензата. У случају да тај притисак није довољан, постављају се за један или групу потрошача сабирници-резервоари са пумпама за прбацавање кондензата.
- Повратак кондензата преко одвајача кондензата дозвољен је када су разлике у притиску паре испред одвајача кондензата мање од 3 бара.
- За повратак кондензата помоћу пумпи, број пумпи није ограничен.
- Није дозвољено прикључење пумпи за кондензат и одвајача кондензата на јединствену мрежу.
- Цевоводе кондензата димензионисати на максимални часовни проток кондензата (из услова рада цевовода са пуним пресеком) при свим режимима повратка кондензата. За притисак у мрежи кондензата, при свим режимима рада, треба усвојити вредност почетног притиска.
- Цевоводе кондензата и одвајача кондензата до сабирних резервоара треба рачунати као цевоводе за смесу вода-пара.
- Јединични падови притиска услед трења у цевоводима кондензата иза пумпи не смеју прећи вредност од $100 \text{ N/(m}^2\text{m)}$.
- Радна запремина сабирних резервоара треба да је једнака најмање дестоминутном максималном протоку кондензата. За постројења која раде непрекидно у току године, потребно је поставити најмање два резервоара, сваки са по 50% радне запремине. За постројење са сезонским радом као и за постројење са максималним часовним протоком кондензата до 5 т/ч, допушта се уградња само једног резервоара.
- За постројења са обавезном контролом квалитета кондензата, постављају се најмање три резервоара, сваки радне запремина за 30-минутни максимални проток.
- Капацитет пумпи за пребацивање кондензата одредити на основу максималног часовног протока. Напор пумпе одредити према губицима у цевоводима и урачунатом разликом у геодатским висинама осе пумпе и нивоа у резервоарима.
- У свакој пумпној станици кондензата треба поставити најмање две пумпе, од којих је једна резервна.

- Константно или хаваријско испуштање кондензата у систем кишне или фекалне канализације дозвољено је само после хлађења кондензата испод 40°C . Не захтева се хлађење кондензата приликом испуштања у систем индустријске канализације са константним протоком.
- Придржавати се осталих техничких услова за изградњу паровода, прикључака објекта корисника топлотне енергије на паровод, услова за грејне инсталације и грејну опрему објекта који ће се прикључити или су већ прикључени на паровод, који су дефинисани Правилима о раду система развода технолошке паре које утврђује енергетски субјекат на чији се систем прикључује потрошач топлотне енергије.

Дистрибуција топлотне енергије системом даљинског грејања

Дистрибуција топлотне енергије на подручју обухваћеном планом врши се преко мреже за дистрибуцију топлотне енергије (вреловода/топловода). Мреже и објекти на њима су саставни део јединственог система даљинског грејања (СДГ) града Зрењанина.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом је према закону о енергетици („Службени гласник РС“, број 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12) делатност од општег интереса. Јавна комунална предузећа и друга привредна друштва која врше дистрибуцију топлотне енергије, као и инвеститори новоизграђених објекта који се прикључују на СДГ, дужни су да се придржавају одредба закона о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС“, број 25/13) и других прописа донетих на основу закона, а нарочито:

- Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије („Службени лист града Зрењанина“, број 9/08), и
- Одлуке о условима и начину снабдевања топлотном енергијом („Службени лист града Зрењанина“, број 32/13).

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом корисника простора на планском подручју ће се остваривати бољим искоришћењем постојећих мрежа, њиховим проширењем и изградњом неопходних објекта у складу са развојним потребама корисника простора.

Технички услови за изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије, прикључака објекта корисника топлотне енергије на мрежу и топлотних подстаница дефинисани су кроз Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије. Овим правилима дефинисани су и технички услови за грејне инсталације и грејну опрему објекта који ће се прикључити или су већ прикључени на СДГ. Правила о раду садрже техничке захтеве за изградњу вреловодне мреже и топлотних подстаница као и за прикључење зграда на вреловодни систем и важе за прикључивање и рад секундарних инсталација грејања купаца, који се прикључују или су већ прикључени на вреловодну мрежу енергетског субјекта.

Мреже за дистрибуцију топлотне енергије градити подземно, првенствено испод слободних јавних површина, полагањем цеви у земљу или бетонски канал. Изузетно, поједине деонице мреже могу се градити надземно или у помоћним деловима зграда (подруми, ходници) кроз који пролазе уз адекватно обележавање и заштиту од спољњих утицаја.

Минимална дубина укопавања приликом полагања цеви у земљу износи 60 cm мерено од горње ивице цеви. На местима где постоји додатно оптерећење цеви (саобраћајно или друго оптерећење) цеви додатно заштити од тог утицаја. Висина слоја земље изнад покривне плоче канала за полагање цеви мора бити већа од 50 cm и мања од 200 cm.

Мрежу за дистрибуцију топлотне енергије градити као двоцевни систем са доводним и повратним цевоводом за називни притисак $p_n=16,0$ (bar) и називну

температуру $t_n=125^{\circ}\text{C}$. Максимална температура воде у доводном воду је у функцији спољне температуре и креће се у дијапазону од 50°C - 125°C . Мрежу градити од стандардизованих пред изолованих челичних цеви опремљених сензорским водовима за детекцију цурења воде.

Дилатације пред изолованих цевовода услед промена температуре воде компензовати геометријом мреже. Уградња фиксних тачака је дозвољена у изузетним случајевима.

Поједине секције мреже раздвојити вентилима смештеним у подземним армирано бетонским коморама. Горња ката плоче армирано бетонских комора мора бити испод коте терена и прекривена материјалом који је исти као и околни терен на којем се налази. Пклопац отвора улаза у комору која је смештена испод зелених површина може бити највише 10 (cm) изнад коте околног терена.

У заштитном појасу мреже за дистрибуцију топлотне енергије, на непрописној удаљености од ње, не смеју се градити објекти, садити дрвенасте биљке и вршити друге радње које могу угрозити сигурност и функционалност СДГ.

Забрањена је изградња објеката који нису у функцији СДГ као и извођење радова испод, изнад и поред мреже за дистрибуцију топлотне енергије супротно закону, техничким и другим прописима.

Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе испод, изнад или поред мреже за дистрибуцију топлотне енергије, без претходне сагласности дистрибутера топлотне енергије, не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућује или угрожава рад СДГ.

Минимална растојања мреже за дистрибуцију топлотне енергије у односу на друге објекте дата су у табели. Она могу бити и мања од наведених у случају прибављања сагласности њихових власника.

објекат	паралелно вођење (м)	укрштање (м)
полиетиленски гасовод	ван зоне температуре веће од 20°C	
челични гасовод $p_{\max} \leq 16$ (bar)	0,7	0,3
вреловод/топловод	0,4	0,3
водовод	0,4	0,3
канализација	0,5	0,3
ел.каблови напона < 30 (kV)	0,7	0,6
ел.каблови напона > 30 (kV)	1,5	1,0
нове зграде	1,0	
постојеће зграде	1,0	
други подземни објекти	1,0	

На трасу мреже за дистрибуцију топлотне енергије потребно је прибавити сагласности власника других инфраструктурних система са којима се дистрибутивна мрежа топлотне енергије укршта или води паралелно у односу на њих.

Изградњу/реконструкцију мреже за дистрибуцију топлотне енергије вршити на основу техничких услова дефинисаних правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије и координирано и усклађено са трасама других изграђених инфраструктурним системима.

У случају недовољног капацитета постојеће мреже за дистрибуцију топлотне енергије за задовољење потреба будућих корисника простора, потребно је извршити реконструкцију појединих деоница дистрибутивне мреже у циљу повећања капацитета.

Није дозвољено да се услед повећаних потреба корисника простора за топлотном енергијом и недовољног капацитета постојеће мреже утврђују нове трасе деоница дистрибутивне мреже топлотне енергије.

Нови и ревитализовани системи за дистрибуцију топлотне енергије морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности (минимални степен корисности и друго) према критеријумима које прописује влада Републике Србије.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу нових или реконструкцију старих система или делова система за дистрибуцију топлотне енергије, инвеститор је дужан да као саставни део техничке документације приложи и елаборат о енергетској ефикасности система, којим се доказује да ће бити испуњен захтев о прописаној минималној енергетској ефикасности система, односно да ће планирани степен корисности тих система бити већи или једнак вредности прописаној актом надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Садржај Елабората о енергетској ефикасности, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Прикључење објеката на систем даљинског грејања (СДГ)

Прикључење објеката на СДГ врши се према условима и на начин прописан законом и градским одлукама о условима и начину снабдевања топлотном енергијом, тарифним системом за обрачун инсталисане топлотне снаге и испоручене количине топлотне енергије и правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије, као и техничким прописима који се односе на услове прикључења и коришћења грејних уређаја и инсталација.

Правила о раду садрже техничке захтеве за изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије и топлотних подстаника као и за прикључење зграда на мреже за дистрибуцију топлотне енергије и важе за прикључивање и рад секундарних-грејних инсталација потрошача енергије, који се прикључују или су већ прикључени на СДГ.

Будући потрошач топлотне енергије, који планира изградњу и прикључење нове зграде и својих грајних инсталација на СДГ, односно жели да изврши измене на већ прикљученој инсталацији грејања, а које за последицу могу имати измену прикључне снаге или промену начина рада, дужан је да од енергетског субјекта прибави Решење о одобрењу за прикључење.

Решењем о одобрењу прикључења се дефинишу услови изградње и монтаже топлотне опреме, а нарочито: место и начин прикључења, услови и начин изградње прикључка на мреже за дистрибуцију топлотне енергије, топлотне подстанице, као и рок прикључења и оквирни трошкови прикључења.

Тачан садржај и потребна документација уз захтев за издавање одобрења, као и сам поступак одобрења ближе се одређују Техничким условима за прикључење и коришћење, којима ће бити одређени најбитнији потребни захтеви и то како у погледу градње и прикључења зграде на мреже за дистрибуцију топлотне енергије тако и у погледу унутрашњих топлотних уређаја и инсталација.

Објекат потрошача или произвођача топлотне енергије прикључује се на СДГ на основу одобрења енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Решење о одобрењу прикључења, поред начина прикључења на мреже за дистрибуцију топлотне енергије, садржи и техничке услове за пројектовање прикључка и топлотне подстанице према правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

На документацију за изградњу/реконструкцију објеката који се прикључује на дистрибутивни систем топлотне енергије потребно је прибавити сагласност енергетског субјекта на чији систем се прикључују објекти потрошача топлотне енергије.

За потребе прикључења објекта потрошача топлотне енергије на дистрибутивну мрежу потребно је прибавити сагласност на пројектно техничку документацију унутрашњих грејних инсталација од дистрибутера топлотне енергије.

Свака промена топлотног конзума постојећег објекта потрошача топлотне енергије мора бити пријављена и одобрена од стране дистрибутера топлотне енергије.

Објекат потрошача топлотне енергије се може прикључити на мрежу искључиво преко топлотне подстанице индиректног типа.

За потребе прикључења објекта изграђених на тлу смањене носивости или фундираних на шиповима потребно је прибавити мишљење пројектанта објекта који се прикључује. За изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије у тлу смањене носивости прибавити мишљење геомеханичара.

Пролаз цеви кроз темеље или зидове објекта који се прикључују на мрежу мора бити адекватно заштићен од продора воде.

Сваки новоизграђени објекат који се прикључује на СДГ, за потребе ефикасног коришћења енергије, мора да поседује грејне инсталације са уређајима који одговарају техничким карактеристикама дефинисаним од стране дистрибутера топлотне енергије, и то уређајима:

- за регулацију и мерење предате топлотне енергије објекту, који аутоматски регулишу предају топлотне енергије згради и који обезбеђују тачне податке о стварно предатој количини топлотне енергије и тачно време предаје топлотне енергије згради;
- за мерење предате топлотне енергије за сваки део објекта и
- за контролисану регулацију предаје топлотне енергије за свако грејно тело.

Сви остали услови и захтеви енергетског субјекта за дистрибуцију топлотне енергије, којих се треба придржавати (приликом прикључења објекта потрошача топлотне енергије на СДГ, мерење количине топлотне енергије, безбедан рад, повезивање произвођача топлотне енергије на СДГ и друго), дефинисани су Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

Топлотне подстанице (ТП)

На мрежу за дистрибуцију топлотне енергије дозвољено је прикључивати објекте искључиво преко индиректних топлотних подстаница (ТП). ТП индиректног типа функционално поделити на примарни (прикључни) и секундарни део (кућну подстаницу).

Прикључни (примарни) део ТП је место преузимања топлотне енергије а кућна (секундарна) подстанца је веза између прикључног дела и топлотних уређаја потрошача енергије.

На једну топлотну подстаницу, која је дефинисана регулатором протока, могуће је прикључити више кућних подстаница које немају обавезу уградње регулатора протока.

Свака зграда прикључена на СДГ мора имати сопствену ТП.

У зградама са више функционалних целина, свака целина мора имати сопствену ТП. Топлотну подстаницу поставити у не стамбеном простору објекта који се прикључује на СДГ.

Простор ТП мора бити затворен и што ближе месту уласка прикључног вода у објекат. Локацију просторије ТП у објекту изабрати на начин којим се обезбеђује да утицај буке која настаје у њеном раду има минималан утицај на околни простор у којем бораве људи. Простор мора да има обезбеђене прикључке за напајање електричном енергијом, снабдевање водом и на канализациону мрежу.

Простор ТП мора да одговара грађевинско-техничким захтевима дистрибутера топлотне енергије која су дефинисана Правилима о раду система за дистрибуцију

топлотне енергије. Изузетак у погледу примене грађевинско-техничких захтева за простор за смештај ТП су компактне ТП, које се могу поставити и унутар стамбеног простора индивидуалних/више породичних објеката и у радном простору пословних објеката.

Минимални захтеви у погледу димензија простора за ТП у зависности од топлотне снаге ТП и начина коришћења топлотне енергије у објекту дата је у табели.

Топлотна снага (kW)	централно грејање (ЦГ) (m)	ЦГ и вентилација (В) (m)	ЦГ и припрема санитарне топле воде (СТВ) (m)	ЦГ, В и СТВ (m)
< 25	2 x 1,5	2 x 2	2 x 2	-
25 - 50	3 x 3	3 x 4	3 x 5	3 x 5
50 – 100	3 x 3	3 x 4	3 x 5	3 x 5
100 – 150	3 x 4	3 x 4	3 x 6	3 x 6
150 – 200	3 x 4	3 x 4	3 x 6	3 x 6
200 – 500	3 x 4	3 x 5	4 x 6	4 x 6
500 – 1000	4 x 5	4 x 5	4 x 6	4 x 7
1000 – 2000	5 x 5	5 x 6	4 x 8	4 x 8
2000 – 3500	5 x 5	5 x 6	5 x 6	5 x 8

Минимална корисна висина просторије за ТП износи 2,1 (m), осим у случају када се у ТП врши припрема СТВ, где минимална корисна висина треба да износи 3,0 (m). Примарни део ТП градити за $p=16$ (bar) и $t=125^{\circ} / 70^{\circ}$ C. Елементима примарног дела треба да се обезбеде услови за безбедан пријем топлотне енергије из СДГ и регулацију параметара грејног флуида (притисак, температура).

Примарни део, поред ових елемената, мора да садржи мерну јединицу за мерење количине топлотне енергије са ултразвучним принципом мерења протока топле воде. Обрачунске део мерне јединице мора да омогући даљински пренос измерених података.

Секундарни део ТП садржи елементе за припрему воде за пуњење грејних инсталација у објекту, размену топлоте са примарним делом ТП, регулацију и мерење протока и температуре, транспорт топлоте до топлотних уређаја потрошача, за безбедан рад и сигурност унутрашњих инсталација и уређаја потрошача топлотне енергије, заштиту од прекорачења прописане температуре и притиска и електричне опреме и инсталација за напајање електричном енергијом појединих елемената ТП.

Електричне инсталације и опрема ТП морају да задовоље услове за постављање у влажном простору.

Кућне подстанице, поред осталих елемената, опремити уређајима за мерење количине топлотне енергије. Ови уређаји служе за интерни обрачун количине топлотне енергије појединих потрошача топлотне енергије и морају бити истог типа на једној ТП.

Елементи примарног и секундарног дела ТП морају приликом пројектовања и монтаже да задовоље минималне захтеве у погледу заштите од буке и вибрација које производе у току рада.

Температурни режим у секундарном делу износи максимално $80^{\circ} / 60^{\circ}$ C. Радни притисак димензионисати у зависности од карактеристика унутрашње грејне инсталације и уграђене грејне опреме.

Секундарни део ТП - кућне подстанице, према начину прикључивања на СДГ могу бити директне или индиректне.

Није дозвољена изградња и прикључење нових кућних подстаница директног типа на СДГ, осим у случају када топлотна снага нове директне кућне подстанице не прелази вредност од 10% прикључне снаге постојеће ТП на коју се прикључује. У том случају, унутрашње топлотне инсталације и уређаји-потрошачи топлотне енергије морају бити димензионисани за радни притисак $p=6$ (bar). У унутрашњим топлотним инсталацијама повезаним на кућне подстанице директног типа није дозвољена употреба бакра и алуминијума и елемената за аутоматско одзрачивање уређаја и инсталације.

Напајање топлотном енергијом грејних уређаја вршити преко разделног система. Свака појединачна мрежа развода топлотне енергије до грејних уређаја мора у повратном воду да има уграђен регулациони вентил за регулацију протока топлотне енергије, осим у случају када се транспорт топлотне енергије у мрежи врши са циркулационим пумпама са променљивим бројем обртаја или када постоји могућност ограничења протока.

Прикључење других топлотних извора на СДГ

Други извор топлотне енергије за снабдевање топлотном енергијом објекта потрошача прикљученог на СДГ, који је независан од топлотног извора дистрибутера топлотне енергије на чију мрежу је прикључен објект, може се паралелно (у топлотној подстанци) прикључити на инсталације потрошача топлотне енергије, под условом да се одвоји од топлотне подстанице дистрибутера опремом којом се блокирају функционалне везе потрошача са топлотном подстанцом дистрибутера.

За прикључење других топлотних извора на СДГ потребно је прибавити одобрење и техничке услове од енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Технички услови за прикључење произвођача топлотне енергије дефинисани су правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

За изградњу новог објекта за производњу топлотне енергије који се прикључује на постојећи СДГ потребно је приложити Претходну студију оправданости са Генералним пројектом или Студију оправданости са Идејним пројектом. За изградњу ових објекта важе правила уређења и грађења за термоенергетске објекте.

Прикључење на СДГ за технолошке потребе

За задовољење топлотних потреба корисника који имају потребе за топлотном енергијом у технолошким процесима прикључење на СДГ вршити према посебним условима дистрибутера топлотне енергије.

Прикључење на СДГ за технолошке потребе врши се основу одобрења енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Решење о одобрењу прикључења садржи нарочито место и начин прикључења на СДГ и техничке услове за пројектовање прикључка и топлотне подстанице.

Грејне инсталације и уређаји потрошача топлотне енергије

Унутрашње грејне инсталације и уређаји у новим објектима морају бити изграђени по важећим нормативима и стандардима и у складу са правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије. На систем се могу прикључити само уз одобрење дистрибутера топлотне енергије. Одобрење дистрибутера топлотне енергије треба прибавити и за све радове на грејним инсталацијама и грејним уређајима у већ прикљученим објектима којима се врши промена инсталисане снаге или начина рада.

У зградама са више функционалних или техничких целина, свака функционална или техничка целина мора имати сопствене инсталације развода топлотне енергије

до грејних уређаја на којима мора да се угради опрема за мерење предате топлотне енергије.

У појединим функционалним целинама објеката у којима се користе различити типови грејних уређаја (радијатори, конвектори, уређаји за вентилацију, панелни грејачи) потребно је за сваки тип уређаја изградити посебне грејне инсталације и имати у виду њихов специфичан начин предаје топлотне енергије околном простору. У складу са тим, свака грејна инсталација мора бити опремљена елементима за регулацију максималне температуре који се подешавају према типу грејних уређаја.

За достизање пројектоване хидрауличке уравнотежености, и последично, оптималног рада грејних инсталација и уређаја, потребно је на свакој грејној инсталацији уградити арматуру за хидрауличну регулацију мреже.

Грејне уређаје димензионисати у складу са прорачуном топлотних губитака објекта, максималним режимом рада СДГ и ТП, прописима о минималној температури грејаног простора и препорукама произвођача грејних уређаја. Сваки грејни уређај мора бити опремљен уређајем за контролисану регулацију предаје топлотне енергије и елементима за одзрачивање.

Хидраулично везивање грејача треба извести на начин који спречава повећање температуре у повратном воду грејне инсталације коришћењем аутоматских регулационих вентила у комбинацији са циркулационом пумпом за заштиту грејача од смрзавања. Није дозвољена директна веза разводног и повратног вода грејне инсталације без пролаза кроз грејач.

Мере за изградњу енергетски ефикасних грејних инсталација и уређаја у објектима потрошача топлотне енергије

Увођење система за грејање, хлађење и вентилацију могуће је тек пошто се исцрпе све расположиве пасивне архитектонско-грађевинске мере за постизање топлотног и ваздушног комфора.

Системе централног грејања пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање. Резервоари у грејним системима и системима за топлу воду морају се топлотно изоловати. Разводна мрежа топле воде мора бити уграђена унутар зграде, по правилу смештена у инсталационе канале и прописно изолована.

Циркулационе пумпе разгранатих система, код којих се примењује квантитативна регулација, потребно је опремити контролером броја обртаја повезаним са системом контроле према стварним захтевима простора.

Систем механичке припреме ваздуха потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућено коришћење топлоте отпадног ваздуха. Сви објекти површине веће од 500 m² који имају принудну вентилацију протока једнаку или већу од 300 m³/h морају имати рекуператоре топлоте отпадног ваздуха минималног степена ефикасности:

- рекуператори вода – ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 50\%$
- рекуператори ваздух – ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 70\%$

Уградња уређаја за рекулерирацију топлоте није обавезна у посебним случајевима (нпр. када постоје извори токсичних или експлозивних материја) и у случајевима када је доказано да њихова уградња није могућа.

Регенеративне размењиваче топлоте могуће је користити само у случајевима када отпадни ваздух не садржи дувански дим, непријатне мирисе и друге штетне загађиваче.

Довод ваздуха пројектовати и изводити са могућношћу промене количине свежег ваздуха према стварним потребама, са ограничењем минимума потребног за

вентилацију у складу са наменом просторије. Канале за упис свежег ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом од уписа до уласка у клима комору.

Канале за дистрибуцију припремљеног ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом у делу зграде који није климатизован, као и све делове каналске мреже где може доћи до кондензације влаге из околног ваздуха.

За грејање простора зими и за делимично хлађење лети могу се користити реверзибилне топлотне пумпе.

Приликом пројектовања свих термотехничких система и расхладних агрегата који се користе за потребе хлађења у зградама потребно је предвидети опрему са степеном енергетске ефикасности који не може бити мањи од вредности датих у Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Службени Гласник“ РС, број 61/11).

3.1.6 СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл.).

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта:

Објекти јавне намене, морају бити комунално опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, електронске комуникације, водоводне инсталације, фекалне канализације, атмосферске канализације и одговарајућом термоенергетском инфра-структуром у складу са зоном топлификације којој припадају.

Породични стамбени објекти, морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, водоводне инсталације, фекалне канализације и атмосферске канализације.

Вишепородични стамбени објекти, морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Објекти у радним зонама и пословним комплексима морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, електронске комуникације, водоводне инсталације, фекалне канализације и атмосферске канализације.

Објекти у зонама спорта и рекреације морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, водоводне инсталације, фекалне канализације и атмосферске канализације.

3.1.7 ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОЖАРА И ПОТРЕСА

3.1.7.1 Мере заштите природних добара

Увидом у регистар заштићених природних добара утврђено је да се на подручју плана налазе:

- Споменик природе „Храст лужњак“, за који је прописан режим заштите III степена.

- Прекогранични еколошки коридор „Бегеј“ и његов обалски појас.

Споменик природе „Храст лужњак“

Посебни услови и мере заштите су:

- забрањена сеча заштићеног стабла, ломљење грана, кидање лишћа, оштећења коре или предузимање било којих радова који би угрозили опстанак стабла;
- забрањено извођење земљаних радова који би оштетили подземни део биљке или угрозили њен раст и развој;
- забрањено извођење грађевинских радова у зони заштите;
- забрањено превођење ваздушних електро и телефонских водова преко заштићеног простора;
- забрањено бацање и депоновање смећа и свих врста отпадних материја;
- забрањено паљење ватре испод крошње и у непосредној близини стабла.

Прекогранични еколошки коридор Бегеј

Заштита природног добра, прекограничног еколошког коридора реке Бегеј подразумева очување квалитета воде и проходности еколошког коридора, као и одржавање што већег дела обале у природном и блиско природном изгледу, облик обала и корита Бегеја, што је неопходно за дугорочни опстанак заштићених врста и биодиверзитета ширег региона, а у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе бр. 03-13942/2, од 30.06.2011.г.

Општи услови и мере заштите су:

- очувати у што већој мери природни облик обале и корита;
- усвајањем правила заштите простора и природе, (који се односе на заштиту обале, ограничења поплочавања, ограничења директног осветљења), потребно је за израду техничке документације регулације водотока, поплочавање и изградњу обале, изградњу и обнављање мостова и саобраћајница, пројектовања јавне расвете, прибавити посебне услове заштите природе од Завода за заштиту природе;
- уз обалу могу бити смештени објекти везани за активности на води, тако да не прекидају континуитет коридора, а у појасу вишеспратног зеленила планирати објекте који не захтевају вештачку подлогу и осветљење (трим стаза, дечија игралишта, уређена зелена површина).

Посебни услови и мере заштите су:

- поплочавање и изградњу обале свести на најнеопходнији минимум, као и током реконструкције, прекидати их мањим зеленим површинама, поплочани делове обале не могу бити стрмији од 45% те тако омогућити кретање животиња;
- током реконструкције постојећих обалоутврда тежити да се што више ублаже негативне особине измењене обалне структуре;
- обезбедити отвореност канала/водотока по целој дужини;
- приликом изградње и реконструкције мостова и државних путева, испод мостова и на местима укрштања државних путева вишег реда са еколошким коридорима, предвидети посебне пролазе и прелазе за животиње;
- избегавати директно осветљење обале у складу са потребама јавних површина;
- у просторима изван зоне становања, забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за обалу овог водотока на растојању мањем од 50m. линије средњег водостаја водотока;
- у зонама становања, мин. удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 20m а оптимална је 50m од обале коридора;
- уз обалу могу бити смештени објекти везани за активности на води али тако да се не прекида континуитет коридора;

- у појасу вишеспратног зеленила не могу се планирати објекти који захтевају вештачку подлогу и осветљење;
- у зони еколошког коридора, ширине до 200m забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материјала.
- због успостављања континуитета зелених површина чија структура подржава функције еколошког коридора, наменити приобаље за зеленило посебне намене без сађења инвазивних врста; вишеспратно зеленило очувати на што већој дужини обале; обезбедити најмање 50% аутохтоних врста које је неопходно обогатити жбунастим врстама; чувати и редовно одржавати травнату вегетацију насипа.

У складу са Законом о заштити природе, обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.1.7.2 Мере заштите културних добара

Евидентирана непокретна културна добра у обухвату Плана су:

- Добра (објекти) која уживају претходну заштиту и
- Археолошка налазишта

Добра која уживају претходну заштиту

У оквиру обухвата Плана, добра која уживају претходну заштиту су:

- објекат у Милетићевој улици бр.48,
- објекат у Николе Пашића бр.5 и
- капела на Темишварском гробљу

За објекте који се налазе под режимом претходне заштите, мере заштите, обнове и ревитализације ограниче се на враћање првобитног изгледа, чување габарита и кровова, уз могуће интервенције захтеване променом намене објекта.

За споменике културе, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом утврђују се мере заштите:

- Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа;
- Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног материјала и сл.);
- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта;
- На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објекта (нпр. Увођење савремених инсталација) у циљу бољег коришћења споменика културе;
- Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом;
- Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према Условима надлежне установе заштите.

За споменике културе, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом утврђују се мере заштите заштићене околине:

- Забрана градње и постављање трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;
 - Забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштићене околине;
 - Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
 - Забрана извођења радова којима се врши промена облика или намене терена;
-
- Забрана постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова преко заштићених парцела, њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање;
 - Урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

Археолошка налазишта

Постојећи археолошки локалитети у оквиру обухвата Плана су :

- у Милетићевој улици, предмети из сарматског периода - средњи век - антика;
- угао Банатске улице и лазаревачког друма тзв. Лазаревачки друм „Циглана“, предмети из сарматског периода- средњи век – антика ;
- на локалитету „БИ-МА“, (предмети из сарматског периода- средњи век- антика);
- на локалитету „Фабрика тепиха“, предмети из сарматског периода - средњи век - антика;
- Потес Мали Закуп , средњовековно гробље;
- На путу Зрењанин - Клек тзв.Темишварски друм, предмети из бронзаног периода;
- у делу радне зоне „Југоисток“, предмети из келтског гроба – некропола из прве половине 15в.

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, као и да предузме мере да се налази не би оштетили или уништили и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

Обавезује се инвеститор да у складу са Законом о културним добрима и Законом о планирању и изградњи, пре почетка радова обавести Завод ради благовременог упућивања стручних сарадника Завода за вршење конзерваторско-археолошког надзора при извођењу земљаних радова.

3.1.7.3 Основне мере заштите животне средине

Основни циљ заштите животне средине, је да се становницима овог простора, као и са територије града, обезбеди квалитетна животна средина, што подразумева: чист ваздух, исправна вода за пиће, оптимални услови за рекреацију и рад, здравствено безбедна храна, уређеност насеља која пружа угодност боравка у месту становања и рада, као и одређени кораци у циљу заустављања даље деградације животне средине (ваздуха, воде, земљишта и сл.)

У циљу одржавања и унапређења квалитета животне средине потребно је планирање развоја и изградња у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема, развој и спровођење локалних прописа уз спровођење едукативних, економских и техничко – технолошких мера.

Стратешком проценом утицаја на животну средину врши се поступак процене утицаја планских решења из Плана на животну средину ради обезбеђивања заштите животне средине и унапређивање одрживог развоја интегрисањем основних начела заштите животне средине.

Мере заштите животне средине преузете су из Стратешка процена утицаја генералног плана Зрењанин 2006 – 2026. на животну средину.

Заштита животне средине треба да се огледа у тражењу баланса између квалитета животне средине и просторно функционалне структуре града тј. као креативан процес успостављања равнотеже између природних ресурса и функција града у партнерском односу свих интересних функција.

Мере за заштиту квалитета ваздуха

- Неопходно је спровести константан мониторинг квалитета ваздуха у складу са Законом о заштити ваздуха, Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха и осталим важећим уредбама и правилницима из ове области како би се обезбедиле потребне информације за израду катастра загађивача,
- проблем регулисања саобраћаја носи питања везана и за редукцију загађења ваздуха. Један од решења је и потпуна реализација изградње „Обилазнице“ и промовисање употребе гаса као погонског горива за моторна возила,
- заштиту ваздуха спроводити гасификацијом, топлификацијом и коришћењем обновљивих извора енергије;
- заменом застарелих технологија у индустријској производњи савременим, контролисати рад индустријских постројења и стимулисати коришћење гаса у радним зонама; планирати промену намене простора уклоњеног фабричког комплекса „Радијатор“ у намену пословања или становања, односно у намене које су компатибилне са породичним становањем а неће негативно утицати на квалитет ваздуха;
- повећање и повезивање свих зелених површина у систем зеленила и др.

Мере заштите од комуналне буке

- садња високог зеленила између стамбених насеља и саобраћајница, железничких пруга и индустријских постројења;
- израдити карту буке за град Зрењанин и свести ниво буке на вредности дефинисане Правилником о садржини и методама израде стратешких карата буке и начину њиховог приказивања јавности (Сл.гласник РС, бр. 80/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Сл.гласник РС, бр. 75/10)
- поштовање Одлуке о буци као и спровођење мера за умањење буке, а број мерних места за вршење мониторинга сукцесивно повећавати, реконструисати јавно и заштитно зеленило као значајне амортизере комуналне буке, реконструисати саобраћајнице и санирати ударне рупе, санирати буку насталу радом индустријских постројења, ефикасно и континуирано спроводити инспекцијски надзор.

Мере заштите вода

Површинске токове треба заштити од загађења, извршити ревитализацију, измуљавање Бегеја, контролисање улива отпадних вода, реконструисати обале, одржавати, санирати и изградити атмосферску канализацију где је неопходно, завршити изградњу и пустити у погон постројења за секундарно пречишћавање воде. Примарни пречистач већ обезбеђује први степен пречишћавања воде Бегеја, до нивоа квалитета 2. класе речних вода, решити екоурбане проблеме настеле услед запушености Александровачког канала као што су велика замуљеност, висока вегетација, присуство разних предмета што не одговара његовој функцији

несметаног протока воде и чини га потенцијалним извориштем комараца и разних заразних болести у летњем периоду. Пропусти који се налазе на каналу су замуљени.

Неопходне мере заштите:

- ревитализација и измуљавање Бегеја,
- изградња и реконструкција канализационе мреже;
- изградња и реконструкција атмосферске канализације;
- реконструкција и санација „Александровачког канала“;
- индустријска постројења треба да спроводе примарно пречишћавање, ремонтом или изградњом нових уређаја;
- заштита подземних вода одговарајућим режимима заштите.

Мере заштите земљишта

- праћење квалитета земљишта;
- смањење отпада и повећање степена рециклаже;
- извршити уклањање и санацију дивљих депонија.

Мере заштите од електромагнетног зрачења

Неопходно је применити одговарајућа мерења и утврђивање нивоа штетности на животну средину за све постојеће или планиране потенцијалне изворе електромагнетног зрачења, а у складу са Правилником о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања.

Мере заштите од отпадних материја

У складу са Законом о управљању отпадом и осталим релевантним законима и правилницима из ове области, неопходно је обезбедити правилно поступање са отпадом.

На простору обухвата Плана, потребно је обезбедити несметано функционисање организованог одношења смећа, постављање контејнера за сакупљање и одвајање секундарних сировина, односно, одвајање смећа за рециклажу (стакло, пластика, хартија и сл.) и др., а у складу са градским одлукама из ове области. Градским одлукама су дефинисани и технички и други услови за постављање посуда за смеће.

Приликом реализације пројектованих решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Сл. гласник РС, бр.135/04, 36/09 и 72/09).

Уколико се планирана изградња налази на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину (Сл. гласник РС, бр.144/2008) мора се урадити Студија о процени утицаја на животну средину, у складу са одлуком надлежног органа.

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухватиће све мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење.

3.1.7.4 Мере заштите живота и здравља људи

Заштита здравља обезбедиће се:

- системом адекватне здравствене заштите,
- обезбеђењем доступности објектима и услугама здравствене заштите, исправношћу воде за пиће,
- редовном контролом здравствене исправности намирница и сл.

Планирање развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема и развој локалних прописа, спроводећи едукативне, економске и техничко – технолошке мере, може нас довести до крајњег циља, а то је здраво животно окружење.

3.1.7.5 Заштита од елементарних непогода, пожара, техничко-технолошких несрећа и потреса

Мере заштите од елементарних непогода

Подручје простора обухваћеног планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака и земљотреса.

Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са са Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, број 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима и стандардима:

- морају имати добру оријентацију,
- морају бити предвиђени на максимални удар ветра,
- градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра,
- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти,
- зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда.

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође.

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара у многостави зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба.

Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности).

Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/09), Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

Мере заштите од техничко-технолошких несрећа

На територији града Зрењанина присутна је могућа стална опасност од могуће хаварије већих размера у хемијској индустрији, производњи и промету нафте, нафтних деривата и гаса као што су експлозија, ерупција нафте и гаса, неконтролисано ослобађање, изливање и растурање штетних гасовитих, течних или чврстих хемијских и радиоактивних материјала.

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, правилном избору технологије, постројења и опреме, посебан опрез у руковању са опасним материјама. Инвеститори су у обавези да ураде План заштите који обухвата: Снаге и средства плана, шему одговора на удес, програм обуке и тренинга, програм контроле и остала упутства и обавештавања.

Севесо постројења – надлежно Министарство идентификовало је постројења која подлежу обавезама Севесо II директиве у којима се обављају активности где може

бити присутна опасна материја у једнаким или већим количинама од прописаних, и објавило је прелиминарни списак, међу којима се налазе и постројења на територији града Зрењанина. Ова постројења морају изградити Политику превенције удеса или Извештај о безбедности и План заштите од удеса.

Мере заштите од потреса

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8⁰ MCS.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990) и другим законима и прописима.

3.1.8 ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Објекти намењени за коришћење већег броја људи, морају се пројектовати и градити тако да особама са посебним потребама, деци и старим особама омогући приступ, кретање, боравак и коришћење у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности.

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика,
- елементи приступачности кретања и боравак у простору – стамбене зграде и објекти за јавно коришћење,
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

Стандарди приступачности подразумевају урбанистичко-техничке услове за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката, како новопројектованих, тако и објеката који се реконструишу (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима.

Објекти за јавно коришћење јесу: банке болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа аутономне покрајине, локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.

Објекти високоградње и пословни објекти морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старима омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старима омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

3.1.9 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине треба тако планирати да остваре два основна циља, а то су еколошки и естетски. Еколошки циљ је стварање повољнијих санитарно хигијенских и микроклиматске услове, а може се постићи планским повезивањем

свих видова зеленила, преко дрвореда, у једну целину. Естетски квалитет градског пејзажа постиће се планском садњом, избором квалитетног и високо декоративног садног материјала, на местима где је потребно осмишљеном реконструкцијом и интезивним одржавањем.

Планирати и уређивати зелене површине у свим зонама, израдом идејних и главних пројеката озелењавања за одређене категорије зеленила, како би се одредио прецизан избор начин садње, неге и заштите.

За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

У односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености:

- | | |
|------------------------|---------|
| ▪ водовода | 1,5 m; |
| ▪ канализације | 1,5 m; |
| ▪ електрокабла | 2,0 m; |
| ▪ ЕК и кабловске мреже | 1,5 m; |
| ▪ гасовода | 1,5 m; |
| ▪ коловоза | 2.50 m; |
| ▪ објекта | 5.00 m. |

Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости.

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у будућности нужно је поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом.

Планиране категорије зелених површина унутар обухвата Плана, подељене су на:

- Јавне зелене површине;
- Зелене површине за остале намене.

3.1.9.1 Јавне зелене површине

Јавне зелене површине представљају површине за јавне намене и обухватају: јавно зеленило и заштитно зеленило.

3.1.9.1.1 Јавно зеленило

Парковске површине

На подручју Плана нема постојећих градских паркова.

Планира се формирање нове парковске површине у улици Мирослава Антића.

Парковску површину треба плански подизати. Естетски квалитет парка постићиће се планском садњом, избором квалитетног и високо декоративног дендроматеријала и интезивним одржавањем. Садни материјал треба да чини декоративна вегетација листопадно и четинарско дрвеће, сезонско цвеће и перене. Планирати систем за наводњавање, због промене климатских услова и лакшег одржавања.

На парковској површини не планирају се објекти трајног или привременог карактера.

Слободне површине (скверови, проширења саобраћајница и сл.)

Скверови на територији Плана су у: Томићевој улици између амбуланте и МЗ „Доља-Црни шор“ и Барањској улици испред МЗ „Зелено поље“. Уређење

базирати на поставци декоративне вегетације, уз неопходно постављање урбаног мобилијара.

Остављени слободни простори могу се формирати и у виду малих атрактивних места за одмор (урбани џепови). Композицијски, то је простор покривен групацијама листопадног дрвећа декоративних форми и четинара, као и жбуња. Ове просторе је потребно опремити урбаним мобилијаром (клубама, скулптурама, фонтаном), како би добили на вредности.

Значајна проширења саобраћајница налазе се у улици: са обе стране почетка Милетићеве, Николе Пашића, Банатска, Београдска и на државном путу за Београд. Ове површине оплеменити декоративном вегетацијом, при избору водити рачуна да се не наруши безбедност у саобраћају.

Линеарно зеленило - дрвореди

Квалитетни дрвореди платана се налазе у улици Милетићевој.

Постојећи дрвореди у обухвату Плана су у мањој мери деградирани, поједина стабла су услед ентомолошких и фитопатолошких обољења уклоњена, али нису замењена.

Основни задатак линеарног зеленило је да изолује пешачке токове и ободне објекте од колског саобраћаја.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од инсолације у летњем периоду, буке и атмосферских гасова. Неопходно је створити повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања.

Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

У ширим уличним профилима могуће је формирати дрвореде са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5m. У улицама чија је регулације од 10-15m, могу се подизати дрвореди са садницама малог хабитуса, углавном калемљене форме кугластих и пирамидалних облика.

Цветњаци се могу формирати само на појединим деловима улица како би се нагласио пешачки прелаз, станица јавног саобраћаја, раскрсница.

Код реконструкције и подизања новог линеарног зеленила, придржавати се следећих услова:

- постојеће дрвореде у улицама обнављати врстом дрвећа која доминира, уз редовно одржавање (санитарна сеча, нега стабала са корекцијом крошње);
- код нових дрвореда, избор врста прилагодити висини и намени објекта у улици, са најмањим растојањем између садница од 5m а садњу усагласити са планом инфраструктуре у улици.

При избору саднице за дрвореде треба водити рачуна да сем декоративних својстава (густа, разграната крошња), врста буде отпорна на неповољне услове раста у уличним профилима и инфраструктурним коридорима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове и др).

Спортско рекреативни центри

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило. Зелене површине са приступним стазама треба да буду заступљене до 70%. Ободно формирати густе засад (70% лишћара и 30% четинара). Под слободним травњацима треба да буде заступљено око 40% површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са

осталим деловима насеља. Зеленило спортско рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална.

Постојеће спортско-рекреативне површине треба уредити у складу са овим условима.

Планиране спортско-рекреативне површине озеленети ободом комплекса, а за озелењавање изабрати аутохтоне врсте (јасен, топола и врба).

СРЦ „Партизан“ се налази у Београдској улици код надвожњака. На комплексу величине 5ha поред управне зграде, изграђени су терени за мале спортове. За зелене површине унутар самог комплекса интезивним одржавањем урадити етапну реконструкцију у складу са правилима овог Плана.

До привођења намени парцеле у ул. Царинска и Багремова, на којима су постојећа игралишта, уредити по правилима за спорт и рекреацију.

У продужетку улице Мирослава Антића планира се спортско рекреативна површина. Планиране спортско-рекреативне површине обавезно озеленети ободом комплекса за озелењавање изабрати аутохтоне врсте (јасен, топола и врба), а унутар комплекса ускладити зеленило са планираним спортским теренима.

Зеленило предшколских установа и школа

Предшколска установа и школа треба да пружи услове за безбедан боравак деце и да задовоље две основне функције: санитарно-хигијенску и физкултурно-рекреативну.

Потребно је предвидети величину отвореног простора од 10-15 m² по детету. Ако се то не може постићи у двориштима треба планирати и пројектовати зелене површине, као што су: вертикално, кровно, мини партерно и собно озелењавање. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчање, трим стазу), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и башту за гајење цвећа и поврћа.

Зелене површине најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде треба да су потчињене архитектури и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством.

3.1.9.1.2 Заштитно зеленило

Постојеће заштитно зеленило налази се у зони приобаља Бегеја, индустријске пруге и у путном појасу државног пута IБ реда.

Приликом интезивног одржавања допуну постојећег заштитног зеленила урадити према следећим условима: садњу извршити на припремљено, по потреби мелиорисано земљиште. Садња треба да је гушћа 5m x 3m или 5m x 5m. Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове. Препоручује се садња аутохтоних лишћарских врста и то: јасен, топола, врба, јавор, граб, црвена зова.

3.1.9.2 Зелене површине за остале намене

3.1.9.2.1 Зелене површине у оквиру породичног становања

Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Проценат зелене површине грађевинских парцела треба да буде најмање 20%.

Потребно је валоризовати ове просторе и донети посебну градску одлуку о њиховој заштити.

3.1.9.2.2 Зелене површине у оквиру мешовитог становања

У оквиру мешовитог (породичног и вишепородичног) становања, неопходно је обезбедити мин. 20%, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација.

По потреби, зелене површине заштитити подизањем ивичњака, садњом живих ограда или постављањем гвоздених, бетонских стубића. Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима. Приликом садње нових површина однос лишћара и четинара треба да буде 70% према 30%.

3.1.9.2.3 Зелене површине у оквиру пословних комплекса и радних зона

Зелене површине радних зона и пословних комплекса треба да чине минимум од 20-30%. Слободни простори уз улаз у пословне и радне објекте, треба да су наглашени декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардинијере, солитерна стабла, цветни стубови и сл.) у комбинацији са партерним уређењем. Ободом ових парцела потребно је формирати заштитну (тампон) зону, од спратног зеленила које треба да чини лишћарско и четинарско дрвеће и обавезан спрат жбуња.

3.1.9.2.4 Расадници

Не може се утицати никаквим правилима градње на производни процес у једном расаднику.

3.1.10 МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Повећање енергетске ефикасности постиже се информисањем заинтересоване јавности о енергетској ефикасности у зградама и мерама којима се постижу значајне уштеде свих типова енергије.

Полазећи од чињенице да су највећи потрошачи енергије зграде, наводимо следеће мере за побољшање енергетске ефикасности у зградарству:

- побољшање термичких карактеристика омотача зграде (крова, пода, зидова);
- замена столарије код постојећих објеката, односно, уграђивање енергетски ефикасне столарије у нове објекте;
- употреба штедних сијалица за осветљавање простора;

- коришћење апарата у домаћинству енергетског разреда "А";
- коришћење обновљивих извора у циљу грејања објекта и припрему потрошне топле воде(соларни колектори, котлови на пелете, топлотне пумпе и др.);
- модернизација и/или замена котлова и котловске опреме и топлотних подстанца;
- регулација, мерење и управљање коришћењем топлотне енергије за загревање објекта;
- вентилацију објекта где год је то могуће вршити принудним путем са рекуперацијом;
- код изградње нових објекта, тежити изградњи пасивних објекта од еколошких материјала.

Што се тиче индустријских објекта следеће мере су неопходне:

- за производњу топлотне енергије или енергије за коришћење у технолошке или производне сврхе користити обновљиве енергенате;
- реконструкција, модернизација и замена постројења у котларницама и енерганам;
- коришћење отпадне топлоте из технолошких процеса и помоћних система;
- рационализација или замена технолошких процеса у смислу увођења енергетски ефикасне опреме и технологије;
- рационализација коришћења електричне енергије (електромотори са променљивим бројем обртаја, осветљење, компензација реактивне снаге и др.);
- управљање грејањем хала, магацина и пословних објекта.

Увођењем мера енергетске ефикасности могу се постићи значајне уштеде свих типова енергије, а посебно мере које не захтевају веће инвестиционе трошкове (регулисање термостата на радијаторима, регулисање термостата на бојлерима, коришћење природног осветљења, искључивање расвете и уређаја када се не борави у просторији, правилно коришћење кућних уређаја и сл.).

У складу са Правилником о енергетској ефикасности (Сл. гласник РС, бр. 61/11) бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљине термоизолације преко 5 см, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 см уз постизање, правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС, бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС, бр. 69/12).

3.1.11 ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Правила парцелације и препарцелације дефинишу се овим планом.

Пројектом препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом и уколико се налази у оквиру исте намене.

Пројектом парцелације на једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом.

Приликом израде пројекта парцелације и препарцелације придржавати се правила грађења дефинисаних планом.

Код постојећих грађевинских парцела на којима су изграђени двојни стамбени објекти, могуће је пројектом парцелације формирати две грађевинске парцеле мање површине и ширине дате планом.

У поступку легализације, уколико се објект налази на више делова катастарских парцела, могуће је пројектом препарцелације формирати грађевинску парцелу мање површине од површине планиране за одређену зону.

Исправка границе парцеле се израђује пројектом препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи, а и за објекте у поступку легализације који се незнатно налазе на јавној површини, не угрожавају функционисање јавне површине и инфраструктуре, тако што ће стручне службе и јавна предузећа утврдити у сваком појединачном случају да ли објект који је изашао на јавну површину угрожава постојећу инфраструктуру и функционисање јавне површине, као и за објекте у поступку легализације који се делом налазе на кат. парцеле у јавној својини. У овим случајевима део парцеле која се налази на јавној површини или јавној својини не образује се по правилима грађења утврђеним овим планом.

Уколико се постојећи елементи објекта (рампе, степениште и сл.) налазе на парцели јавне површине, могуће је урадити исправку граница парцеле.

Исправка граница парцела може да се врши пројектом препарцелације када се од катастарске парцеле која не може бити грађевинска парцела могу формирати парцеле мање површине од површине прописане правилима грађења и могу се припојити власницима суседних парцела.

Грађевинска парцела мање површине од утврђене овим планом може се формирати за грађење, односно постављање инфраструктурних, електроенергетских и електронских објеката или уређаја, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

Земљиште за редовну употребу објекта одређује се у складу са законом о планирању и изградњи. Катастарске парцеле које су мање површине од површине за минималну грађевинску парцелу утврђену планом може се одредити за редовну употребу објекта

За редовну употребу објекта могуће је формирати парцелу испод објекта уколико се објект налази у отвореном блоку или уколико има више власника објекта или етажних власника на парцели.

3.1.12 ЗОНЕ ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

У обухвату Плана, у складу са добијеним Условима од надлежних институција и предузеће, дефинисане су зоне ограничене изградње :

- Зона прекограничног еколошког коридора Бегеја,
- Зона приобаља Бегеја,
- Зона Александровачког канала,
- Зона пружног појаса,
- Зона транспортног гасовода,
- Зона далеководна високог напона и
- Зона ограничене изградње око АРФ.

Зоне ограничене изградње представљене су у графичком прилогу бр.10 -Режими заштите простора.

На простору Зоне ограничене изградње не могу се градити објекти и вршити радови супротно условима прибављеним од надлежних институција. Изграђени објекти у заштитним појасевима могу се адаптирати, санирати, реконструисати или доградити само уз услове надлежних предузећа.

3.1.12.1 Зона прекограничног еколошког коридора Бегеја

Коридор канала Бегеја представља прекогранични еколошки коридор и сходно томе, неопходно је у што већој мери очувати његов биолошко-природни изглед, као и облик и изглед корита. Приликом изградње објеката у зони Бегеја, неопходно је прибавити Услове Покрајинског завода за заштиту природе.

Зона заштите еколошког коридора Бегеја дефинисана је у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе:

- у зонама становања, мин. удаљеност планираних објеката који захтевају попличавање и/или осветљење је 20m а оптимална је 50m од обале коридора;
- у просторима изван зоне становања, забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за обалу овог водотока на растојању мањем од 50m. линије средњег водостаја водотока;
- уз обалу могу бити смештени објекти везани за активности на води али тако да се не прекида континуитет коридора;
- у појасу вишеспратног зеленила не могу се планирати објекти који захтевају вештачку подлогу и осветљење;
- у зони еколошког коридора, ширине до 200m забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материјала.

3.1.12.2 Зона приобаља Бегеја

Зона приобаља обухвата простор дуж речног тока Бегеј са приобаљем, који чини: водно земљиште (водена површина, корито Бегеја за велику воду, насипи, радно-инспекциона стаза и други водни објекти), зеленило са пешачко-бициклическим комуникацијама и др. пратећи садржаји.

Зона заштите приобаља Бегеја износи 10,00m од обале.

За зону приобаља Бегеја предвиђа се заштита воде и водног земљишта од изградње појединих објеката (индустријских садржаја) и разних видова загађења. На деловима где ће се извршити активирање простора града ка водотоку, могуће је вршити реконструкцију и ревитализацију докова и делова уз обалу. Простор опремити и обогатити неопходним инфраструктурним инсталацијама и садржајима који би чинили шеталиште атрактивним за становништво. У овој зони сви планирани радови морају бити у складу са плановима управљања водама, уклопљени у амбијент, у складу са мерилима очувања и унапређења еколошких одлика коридора.

3.1.12.3 Зона Александровачког канала

У складу са Решењем о издавању водних услова од стране Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство у коридору "Александровачког канала" треба оставити слободан појас ширине мин. 5 m за тешку грађевинску механизацију која ради на одржавању канала.

3.1.12.4 Зона заштите инфраструктурног пружног појаса (железничке и индустријске пруге)

Зона железничке и индустријске пруге одређена је условима датим од стране АД „Железнице Србије“ и Законом о железници.

Услови заштите у зони железничке и индустријске пруге у складу са условима „Железница Србије“ су:

- инфраструктурни појас – је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 25m, рачунајући од осе крајњих колосека, који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре. Појас у којем се, осим у зони пружног појаса, изузетно могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом локалне самоуправе која прописује и спроводи мере њихове заштите.

3.1.12.5 Зона транспортног гасовода

Систем за транспорт природног гаса $50 \text{ (bar)} \geq p_{\text{max}} \geq 16 \text{ (bar)}$ представља зону ограничене градње у коридорима постојећих траса гасовода високог притиска у појасу ширине од 200m са обе стране гасовода (од осе цевовода).

У овом заштитном појасу не смеју се изводити радови и друге активности, без писменог одобрења енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса.

У склопу заштитног појаса успоставља се експлоатациони појас гасовода, чија ширина се одређује на основу називног пречника гасовода.

У простору који обухвата експлоатациони појас гасовода не смеју се постављати трајни или привремени објекти или предузимати друге радње које би могле да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, осим објеката у функцији гасовода.

Овим мерама се постиже безбедан и поуздан рад гасовода и заштита људи и имовине, тј. спречава се могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

3.1.12.6 Зона далеководна високог напона

У складу са условима ЕМС ЈП Електромрежа Србије у коридорима далеководна 110kV укупне ширине 50 m (по 25 m са обе стране осе далеководна) није дозвољено засађивање средње и високо растућег дрвећа и воћки, нити изградња нових објеката (објеката за рад или становање и сл.) без знања и одобрења ЈП „ЕМС“, Погона „Нови Сад“.

3.1.12.7 Зона ограничене градње око АРФ (ризик фактор око аеродрома)

У условима за прилагођавање Плана за потребе одбране, односно дефинисања мера заштите и спасавања људи и материјалних добара Министарство одбране, сектор за материјалне ресурсе дефинисао је зону ограничења градње $R=2,5 \text{ km}$ око АРФ (макс. висина мања од 125m нв).

3.2 МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

3.2.1 ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊИХОВОГ ДОНОШЕЊА

У складу са планском концепцијом, планом детаљне регулације разрадиће се:

1. Део урбанистичке целине бр.1– претежне намене становање. Обухвата Улицу Дудара и парцелу 3643.
2. Деонице обале Бегеја у делу урбанистичке целине бр.1– претежне намене заштитно зеленило.
3. Деонице обале Бегеја у делу урбанистичке целине бр.6– претежне намене заштитно зеленило.
4. Део урбанистичке целине бр. 7 – претежне намене водене површине (зона александровачког канала). Проблеми настали услед запуштености

Александровачког канала ће се решавати израдом Плана детаљне регулације којим ће се прописати услови уређења, грађења, ограничења и заштите.

У оквиру простора који се разрађују, могуће је радити више планова детаљне регулације.

Граница обухвата планова детаљне регулације је приказана на графичком прилогу бр. 11 – Начин спровођења плана.

При формирању нове регулације омогућити колски и пешачки приступ парцелама и могућност изградње инфраструктуре.

Правила уређења и грађења утврђена овим планом су основ и смерница за израду плана детаљне регулације.

Одлуком о изради Плана детаљне регулације може се утврдити Период забране изградње у обухвату Плана а најдуже 12 месеци од дана доношења те Одлуке.

За побољшање услова живота и рада могуће је реконструисати постојеће објекте.

3.2.2 ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС

У обухвату Плана постојећи Урбанистички пројекти-урбанистичко архитектонске разраде локације остају на снази.

Урбанистички пројекти разраде се обавезно израђују за:

- део урбанистичке целине бр.4, а то су делови парцеле бр.7082/1 у зони реонског центра на којој су планирани објекти за спорт и рекреацију и део парцеле за пијачни комплекс.
- део урбанистичке целине бр.5, у претежној намени становање, на парцели бр.7128/1 се планира изградња пословног комплекса- ауто базе.
- за разраду простора, намене спорт и рекреација, постојећег СРЦ „Партизан“ у урбанистичкој целини бр. 3.

За потребе спровођења плана израђују се и урбанистички пројекти приликом изградње:

- објеката јавне намене у свим облицима својине,
- тржног центра у зонама становања,
- комплекса спорта и рекреације,
- верске објекте,
- гробља,
- термоенергетске објекте,
- као и изградњу станица за снабдевање моторних возила горивом.

За неизграђене комплексе у радним зонама, обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације.

За потребе спровођења плана за изградњу објеката из домена социјалног становања, а у складу са важећим Законом и Уредбом из ове области за изградњу објеката социјалног становања, расписује се урбанистичко-архитектонски конкурс.

Правила уређења и грађења утврђена овим планом су основ и смерница за израду урбанистичких пројеката.

3.2.3 УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ КОЈИ ПРЕСТАЈУ ДА ВАЖЕ

Ступањем на снагу овог Плана престају да важе следећи Урбанистички планови и пројекти:

1. Урбанистички план бензинске пумпе „Gas station“ (Сл.лист општине Зрењанина 2/01 и 11/03),
2. ДУП комплекса РО истраживање и производња нафте и гаса „Нафта гас“ Нови сад ,ООУР „Бушење“, ООУР „Грађевински радови“, Зрењанин (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.23/74 и 11/03),
3. Измена и допуна ДУП-а комплекса РО истраживања и производња нафте и гаса „Нафта гас“ ООУР „Бушење“, ООУР „Грађевински радови“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.9/76 и 11/03).
4. УП РО „Нафтагас“, ООУР „Грађевински радови“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.16/89 и 11/03),
5. УП „Нафтагас“ Нови Сад ООУР „Специјални радови“ радни комплекс у Зрењанину, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.11/86 и 11/03).
6. УП РО „Нафтагас“, ООУР „Бушење“, Нови Сад сервисни комплекс у Зрењанину, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.11/87 и 11/03).
7. УП РО „Нафтагас“, ООУР „Грађевински радови“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.15/84 и 11/03).
8. ДУП „Млекопродукт“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.9/74 и 11/03).
9. Измена и допуна ДУП-а комплекса, „Млекопродукт“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.24/84 и 11/03).
10. УП РО „Млекопродукт“ у саставу ИПК „Серво Михаљ“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.13/89 и 11/03).
11. ДУП комплекса машинске радионице водопривредне организације „Средњи Банат“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.18/86 и 11/03).
12. ДУП комплекса индустрије тепиха „Пролетер“, 1978. (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.4/78).
13. ДУП бензинске пумпе „Прогрес“ Зрењанин, (Сл.лист општине Зрењанин, бр.4/94 и 11/03).
14. УП бензинске пумпе „Прогрес“ Зрењанин, (Сл.лист општине Зрењанин, бр.4/97 и 11/03).
15. ДУП комплекса „Индустрија уља“, ООУР фабрике биљних масти и маргарина „БИ-МА“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.8/85 и 11/03).
16. ДУП производног комплекса ПП „Пе-монт-гас“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.12/91 и 11/03).
17. Измена и допуна ДУП-а производног комплекса ПП „Пе-монт-гас“, (Сл.лист општине Зрењанин, бр.4/93 и 11/03).
18. ДУП комплекса радионица и складишта за потребе РО ПТТ саобраћаја „Зрењанин“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.16/83 и 11/03).
19. УП комплекса складишта и радионица РЈ ПТТ саобраћаја „Зрењанин“, (Сл.лист општине Зрењанин, бр.4/93 и 11/03).
20. УП „Ново гробље“ Зрењанин (Сл.лист општине Зрењанин, бр.4/97 и 11/03)
21. ДУП комплекса „Проширење Темишварског гробља“ у Зрењанину, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.9/90 и 11/03).
22. ДУП стамбеног насеља „Зелено поље“, у Зрењанину, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.14/77 и 11/03).

23. ДУП стамбеног блока „Иза уљаре III-85,, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.14/85 и 11/03).
24. Измена и допуна ДУП-а стамбеног насеља „Зелено поље,, у Зрењанину, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.24/84 и 11/03).
25. ДУП стамбеног насеља „Зелено поље 2,, у Зрењанину, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.18/84 и 11/03).
26. УП дела стамбеног насеља „Зелено поље 2,, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.13/91 и 11/03).
27. ДУП комплекса аутомеханичарске радионице „Радионица“ Зрењанин, (Сл.лист општине Зрењанин, бр.10/93 и 11/03).
28. ДУП стамбеног блока „Барањска“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.9/75 и 11/03).
29. УП стамбеног насеља „Барањска 2“ Зрењанин, (Сл.лист општине Зрењанин, бр.2/01 и 11/03).
30. Измена и допуна ДУП стамбеног блока „Хајдук Вељко II,, у Зрењанину“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.22/83 и 11/03).
31. ДУП стамбеног насеља „Иза уљаре III,, у Зрењанину, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.4/70 и 11/03).
32. ДУП „Наставног центра за ОНО и ДСЗ у Зрењанину“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.14/88 и 11/03).
33. Измена и допуна ДУП-а наставног центра из ОНО и ДСЗ у Зрењанину, Сл.лист општине Зрењанин, бр.4/92 и 11/03).
34. ДУП комплекса „Саобраћајна милиција“ Зрењанин, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.20/75 и 11/03).
35. ДУП комплекса ООУП Гасовод РО монтажа у Зрењанину, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.9/75 и 11/03).
36. УП РО Нафтагас „Гас“- Нови Сад –ООУР одржавање гасовода Зрењанин – III етапа реализације пословног простора за машинско одржавање, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.11/88 и 11/03).
37. ДУП стамбеног блока „Клајнова Бара“ у Зрењанину, (Сл.лист општине Зрењанин, бр.4/92 и 11/03).
38. УП дела ДУП-а „Клајнова Бара“- ПП „ФЛОРИДА“, (Сл.лист општине Зрењанин, бр.1/93 и 11/03).
39. УП дела ДУП-а „Клајнова Бара“- ПП „ЛАЗАНИ“, (Сл.лист општине Зрењанин, бр.1/93 и 11/03).
40. ДУП стамбеног насеља „Краљевић Марко“, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр. 4/70).
41. УП дела стамбеног насеља „Краљевић Марко“ у Зрењанину, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.11/88 и 11/03).
42. Измена и допуна УП-а дела стамбеног насеља „Краљевић Марко“ у Зрењанину, (Сл.лист општине Зрењанин, бр.1/92 и 11/03).
43. ДУП стамбеног насеља „Чарнојевићева“ у Зрењанину, (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр.12/87 и 11/03).
44. УП стамбеног насеља „Чарнојевићева“ у Зрењанину, (Сл.лист општине Зрењанин, бр.2/93 и 11/03).
45. УП "Електрификација стамбеног насеља Зелено поље" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 14/79 и 11/03).
46. ДУП Нафтагас ООУР "Машинска радионица", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 10/79 и 11/03)

47. ДУП комплекса "Панонија екс-им", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 5/95 и 11/03)
48. Измене и допуна ДУП-а комплекса Нафтагас ООУР "Одржавање објеката за нафту и гас" Одржавање, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 29/82 и 11/03)

Ступањем на снагу Плана генералне регулације "Доља" престају да важе одредбе Генералног плана које се односе на просторну целину број IV "Доља", односно површину обухваћену Планом.

3.2.4 СПРОВОЂЕЊЕ ВАЖЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Планска документација која остаје на снази и у потпуности се спроводи:

1. ПДР радног комплекса АД „Дијамант“ у Зрењанину, (Сл.лист града Зрењанина, бр.14/09). План се у потпуности спроводи.
2. ПДР „Обилазног пута око Зрењанина- Обилазнице“ (Сл.лист града Зрењанина 21/10 и 22/10). План се у потпуности спроводи.

Планска документација која остаје на снази и не спроводи се у потпуности :

1. ПДР радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину (Сл. лист општине Зрењанина 1/06). ПДР ће се и даље спроводити осим у делу где се саобраћајни прикључак радне зоне Југоисток, на Државни пут Iб реда бр.12 (београдски пут) овим планом уређује кружном раскрсницом како је приказано на детаљу бр.15 .

3.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.3.1 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Намена и врста објеката који се могу градити

У зони породичног становања, могу се градити:

- стамбени објекти (породично стамбени) ;
- пословни објекти;
- стамбено-пословни објекти (више од 50% стамбени садржај) ;
- пословно-стамбени објекти (више од 50% пословни садржај) ;
- објекти јавне намене-јавни објекти;
- објекти јавних функција.

Стамбени објекти су објекти породичног становања са максимално 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 27,5m².

Пословни објекти су они објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:

- трговине;
- тржни центри;
- комерцијални објекти;
- занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл.;
- угоститељске делатности ;
- услужни сервис-аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл на пацелама мин. површине 600 m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15 m.

Стамбено пословни или пословно стамбени објекти

Пословно стамбени и стамбено пословни објекти представљају комбинацију ове две намене објеката и приликом издавања услова за изградњу, потребно је посматрати услове дефинисане за изградњу стамбених објеката или изградњу пословних објеката.

Објекти јавне намене

Објекти јавне намене, намењени за јавно коришћење у јавној својини се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

- објекти здравства;
- васпитно-образовни објекти ;
- објекти социјалне заштите ;
- објекти културе ;
- ветеринарски објекти;
- спортски објекти;
- комунални објекти;
- саобраћајни комплекси;
- остале делатности (објекти органа управе, правосуђа, министарства унутрашњих послова и сл.).

Објекти јавне намене намењени за јавно коришћење у свим облицима својине се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

- објекти здравства;
- васпитно-образовни објекти ;
- објекти социјалне заштите ;
- објекти културе ;
- ветеринарски објекти;
- спортски објекти;
- комунални објекти;
- саобраћајни комплекси;
- верски објекти.

Уколико се граде објекти здравствене делатности, медицински отпад складиштити у складу са важећим законима и прописима.

На парцели може бити више главних објеката различите намене, уз поштовање правила грађења.

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

Врста објеката

По врсти, објекти могу бити :

Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.

Објекти у низу као непрекидан низ објеката - дуж целе улице или блока, и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

Прекинут низ објеката - подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три и више објеката који нису у низу дуж целе улице или блока и објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне становање забрањена је изградња:

- индустријски производних објеката,
- лимарских и аутолимарских радионица,
- дрвара,
- нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом,
- као и сви садржаји који могу утицати на деградацију укупне урбане и животне средине.

Услови за 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 за слободностojeће објекте је 225m², ширине уличног фронта мин. 9m.

Минимална површина парцеле за објекте у непрекинутом низу је 180m², ширине уличног фронта мин. 7m.

Минимална површина парцеле за објекте у прекинутом низу је 240m², ширине уличног фронта мин. 12m.

Минимална површина парцеле породичног становања- пољопривредног домаћинства је 1000m² и ширина уличног фронта мин.18m.

Минимална површина парцеле за изградњу тржног центра у зони породичног становања за слободно стојеће објекте је 2000 m².

Минимална површина парцеле за изградњу аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл. (услужни сервиси) на парцелама мин. површине 600m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15m.

На постојећим грађевинским парцелама, када су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине за изградњу једног породичног објекта са једним станом или једног стамбено-пословног објекта са једном станом на парцели.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**Удаљеност главног објекта**

- Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију;
- Удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5m од регулационе линије;
- Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму је 7m;
- Слободностojeћи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 2,4 m, односно 0,60 m.
Могу се постављати и на мањој удаљености од 0,6 m, тј 2,4 m од бочне границе парцеле, уз сагласност власника суседне парцеле;
- У улицама где преовладава изградња објеката у непрекинутом низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана;

- За организацију пољопривредног домаћинства удаљеност слободностојећих објеката од бочних граница парцеле мора бити мин. 0,6 m, са једне стране и 4,50 m са друге стране;
- Уколико се граде економски објекти – сточне стаје у непосредној близини парцеле јавних објеката, условљава се удаљеност мин. 50 m од границе парцеле на којој се налазе или планирају јавни објекти;
- За изградњу јавних објеката (у свим облицима својине) и објеката туристичко-угоститељске делатности може се дозволити већа удаљеност од регулационе линије уз поштовање осталих правила грађења и израду УП разраде;
- Уколико се постојећи објекат који се руши налази на међи или на мањој удаљености од планом прописане од суседне границе парцеле, може се дозволити изградња новог објекта на међи или мањој удаљености од планом прописане, у дужини постојећег зида, без сагласности суседа, али отварање отвора на фасади према суседу није могућа, без сагласности суседа;
- Може се дозволити већа удаљеност од регулационе линије, али не већој од 10.00m, за изградњу објеката који се налазе у улицама у непосредној близини мостова и надвожњака.
- За угаоне парцеле грађевинска линија се одређује у односу на улицу на којој се води предметни објекат, односно, парцела;

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости у зони породичног становања износи max. 60%.

На грађевинским парцелама на којој је индекс заузетости већи од дозвољеног, може се дозволити реконструкција постојећих објеката.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

Дозвољена спратност главног објекта у зони породичног становања је: **П+1+Пк/Пс, По+П+1+Пк/Пс, Су+ВП+1+Пк/Пс.**

Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етаже где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Уместо поткровне етаже, може се предвидети повучена спратна етажа (Пс).

На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели условљена је наменом и не сме износити мање од 3m.

Објекти на парцели могу се градити у низу, у складу са правилима градње овог плана.

Објекти који се граде уз задње границе парцеле, могу се градити на мин.удаљености од 0,60 m од границе суседне парцеле.

Удаљеност економских и производних објеката у дну парцеле морају бити удаљени мин. 1m са сваке стране од границе суседне парцеле.

Може се дозволити, мања удаљености ако се обезбеди писмена сагласност власника суседне парцеле.

Објекти се могу постављати на мањој удаљености од суседне границе парцеле уз сагласност власника суседне парцеле, уз напомену да власници заједнички обезбеде све противпожарне услове обе парцеле.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели се може дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта.

У оквиру зоне породичног становања, поред стамбених, пословних и јавних објеката, могу се градити:

- **производни објекти**

Могу се градити објекти у којима се одвија производна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:

- објекти производног занатства - све оне занатске делатности које својим радом не могу угрозити основну функцију становања, уз поштовање максимално прописаног индекса заузетости парцеле;

- **објекти на парцелама пољопривредног домаћинства**

Могу се градити мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа;

- **спортски терени и базени**

- Непокривени и надкривени тип спортских терена и базена, рекреациона игралишта, дечија игралишта и сл. Њихова површина се не урачунавају у максимални индекс заузетости парцеле;
- Покривени спортски објекти и базени се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели.

Спортски терени и базени морају бити удаљени мин.3m од бочних граница и задње границе парцеле.

У зони изградње спортских терена и базена поред оградног зида могу се предвидети и транспарентни оградни зидови до висине 3m, као и заштитне мреже до висине 5m. Уколико се ове ограде постављају на мање од 1,00m од границе суседне парцеле, потребна је сагласност суседа.

- **економски објекти**

Објекат који може да се гради у оквиру пољопривредног домаћинства и служи за обављање пољопривредне делатности и налази се у оквиру економског дворишта, које је организовано у дубини парцеле и обухвата садржаје: објекат за смештај пољопривредне механизације, сточне стаје и сл.

Економски објекти се могу градити за пољопривредна домаћинства на парцелама преко 1000m².

Висина објекта треба да је усклађена са висином потребном за организовањем планираног садржаја, али висина венца објекта не сме бити већа од 6m.

На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број економских објеката.

Економски објекти– сточне стаје могу се дозволити на парцелама пољопривредног домаћинства, а у складу са Градским одлукама о броју и начина држања стоке у градском насељу Зрењанин.

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

Спратност објекта максимално може бити П +1.

- **помоћни економски објекат**

Објекат који служи за обављање пољопривредне делатности као што су надстрешница за смештај пољопривредне механизације, магацин хране за сопствене потребе и потребе исхране стоке, пушнице, сушнице, кош, амбар и сл. до површине која не може бити већа од површине економског објекта;

На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних економских објеката.

Спратност објекта максимално може бити ВП (високо приземље).

Ови објекти се лоцирају у дну парцеле уз поштовање услова удаљења од суседних парцела.

- **помоћни објекат**

Помоћни објекат се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели а то су: гаража за путничко возило, летња кухиња, остава, и сл.

На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних објеката.

Гаража се може градити у зони главног објекта или на регулацији.

Остали садржаји помоћног објекта лоцирају се у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

Спратност помоћних објеката је П или ВП.

- **надстрешнице**

Надстрешница је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: терасе улазних простора, летње терасе, надстрешнице за путничка возила и сл. које су саставни део главног објекта или се дограђује уз главни објекат.

Ако се објекат гради као слободностојећи, важе прописана удаљења, као и за главни објекат. Максимална површина је 30m² и рачуна се у заузетост парцеле.

Надстрешница се може постављати на регулацији и зони главног објекта, као у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

- **магацини пословних објеката**

Магацини се граде на парцелама на којима је главни објекат пословни, пословно-стамбени, стамбено-пословни или уз пратеће садржаје становања.

Спратности П, висине венца објекта максимално 5m.

Услови и начин ограђивања парцеле

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентном оградом.

Висина уличне ограде може бити 1,80 m и капијом са отварањем у оквиру сопствене парцеле.

Бочне стране парцеле се ограђују зиданом или транспарентном оградом, висине до 1,80 m

У оквиру пољопривредног домаћинства ограда се може поставити тако да подели парцелу на стамбено и економско двориште, са висином ограде до 1,80 m.

Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду и ограду на својој бочној међи и ½ ограде према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела.

Може се дозволити и посебна врста ограђивања уколико се на грађевинској парцели планира изградња или се налази више објекта различитих намена или за јавне или пословне објекте.

Грађевински елементи објекта

Приликом изградње **породичног стамбеног објекта** може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;
- спољна јединица клима уређаја поставља се на већој удаљености од 2,50 m од суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености.

Уколико се гради **пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта**, може се дозволити да:

- грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:
- излози локала до 0,30 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од изнад 3 m;
- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m.
- отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађ. линија удаљена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90 cm.

Свако степениште које савлађује већу висину од 90 cm улази у габарит објекта.

Степениште се не може постављати ван регулационе линије, а изузетно може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта висине 15 cm и ширине 30 cm, за реконструисани објекат – промену намене у пословни, на ширини тротоара већој од 3 m;

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара – подземне етаже могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;
- стопе темеља, хоризонталана пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;

У случају изградње објекта у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката.

Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду – забату.

Ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.

На фасадама објекта који је удаљен од суседне границе парцеле од 0 мање од 2,4 m, могу се предвидети отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог

објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишtog простора.

Изузетно се уз сагласност суседа могу постављати отвори на другим просторијама са парпетом 1,80 m од готовог пода или мање.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

Саобраћајне површине чине до 20% површине парцеле и у оквиру њих је планирано:

- тротоари, ширине мин. 1m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3m, са попречним падом 2.5%.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са бетонским растер пуним коцкама са свим потребним дренажним слојевима који су одвојени од зелених површина бочним бетонским ивичњацима. Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за за објекте инфраструктуре- саобраћајне површине.

Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинска парцела је парцела која има приступ са јавног пута, директно, или индиректно преко друге катастарске парцеле.

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

Колски приступ парцели је мин. ширине 3 m.

Ширина колског прикључка за пољопривредно домаћинство је 4.5 m.

Техничке услове и начин прикључивања објекта на постојећу или планирани коловоз улице, одређује ЈП „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“ у складу са важећим законима и прописима из те области.

Паркирање

За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу – једна стамбена јединица-једно паркинг место или гаражно место.

Паркинге за транспорта возила и пољопривредне машине предвидети у оквиру парцеле, тј не могу се предвиђати на јавној површини. Приликом изградње објекта који имају потребу за паркирањем ових возила потребно је обезбедити потребан број паркинг места за ову врсту возила, у складу са важећим правилицима из ове области.

Поред прилаза парцели, испред објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза могу се формирати паркинзи у складу са условима из плана.

За изградњу паркинга потребно је склопити уговор са ЈП „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“:

- паркинг се формира испред парцеле за пословне садржаје и уколико постоје просторне могућности;
- за пословни објекат потребно је предвидети на 70 m² корисног пословног простора, једно паркинг место за путничко возило;
- пословни објекти који имају мање од 70 m² корисног простора, потребно је обезбедити за један пословни простор, једно паркинг место;

- поред приступа парцели може се формирати паркинг за путничка возила;
- паркинг се израђује од растер коцки;
- растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити металном решетком.

Тротоар испред парцеле, на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај уз сагласност ЈП „Дирекција за изградњу града Зрењанина“ тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник РС, бр. 46/13).

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Озелењавање парцела

Проценат учешћа зеленила је мин. 20%.

Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

Приликом изградње водити рачуна да се ради о еколошки чистим материјалима, који имају све потребне термичке слојеве, како за столарске и браварске позиције, тако и за зидове, кровне равни, подове и др.

Водити рачуна приликом градње о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора, а не његова деградација.

У архитектонском смислу, наклонити се на позитина искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици и зони, мора се водити рачуна о архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама.

Услови за доградњу и реконструкцију

Објекти у зони породичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим Планом.

Реконструкција и доградња се могу врши у циљу:

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони породичног становања;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;

- на објектима спратности до П+1: доградња једне поткровне етаже уз израду статичког прорачуна стабилности објекта и носивости тла, уз прикључење на постојећу инсталацију у оквиру објекта.

Реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа на објектима са косим кровом—поткровна етажа уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле и статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

Може се дозволити реконструкција постојећих амбара (котарке) који се налазе на уличној регулацији парцеле пољопривредног домаћинства .

На објектима који су под предходном заштитом или представљају културно добро, потребно је за реконструкцију објекта, обезбедити услове и мере техничке заштите, које за Зрењанин, утврђује Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

3.3.2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

Намена и врста и објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

Намена објеката

Као главне објекте на парцели, могуће је градити:

- стамбене објекте (вишепородичне и породичне стамбене објекте)
- пословне објекте
- пословно стамбене објекте (више од 50% објекта пословна намена)
- стамбено пословне објекте (више од 50% објекта стамбена намена)
- објекти јавне намене

На парцели може бити више главних објеката различите намене, уз поштовање правила градње.

Стамбени објекти могу бити објекти вишепородичног становања или објекти породичног становања.

Пословни објекти су они објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:

- трговине и тржни центри
- услужног занатства
- услужних делатности
- угоститељске делатности
- услужни сервиси - аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл. на пацелама мин. површине 600m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15m;

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у јавној својини и у свим облицима својине. Објекти се граде према условима датим за објекте јавне намене и правилима грађења претежне намене простора.

Уколико се граде објекти здравствене делатности, медицински отпад складиштити у складу са важећим законима и прописима.

Врста објеката

По врсти, објекти могу бити :

- Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.
- Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објеката -дуж целе улице или блока и прекинут низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока.

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 27,5 m².

Сви ови објекти могу се предвидети искључиво ако има услова за њихово прикључење на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне мешовитог становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, аутомеханичарских радионица, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина, економских објеката, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл. објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом који задовољава услове за изградњу прописане планом и који је намењен за грађење. Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине.

У зони мешовитог становања намена објекта зависи од величине парцеле, тако да за све парцеле које су мање од 600 m² и чија је ширина мања од 16 m важе правила грађења за породично становање.

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања минимална површина парцеле је парцеле 600m², минимална ширина парцеле 16m. За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони мешовитог становања минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000 m².

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

Објекти вишепородичног становања :

- удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 7 m, због изградње паркинга испред објекта;
- објекти се могу градити као објекти у низу или атријумски и полуатријумски објекти, при чему се под објектима у низу подразумева градња објекта од међе до међе;
- две и више парцела могу формирати атријумске или полуатријумске објекте, који се могу постављати од међе до међе, уз сагласност суседних власника;
- слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 3 m;
- уколико се објекти реализују као атријумски истовремено, атријуми могу бити делимично или потпуно наткривени, тако да укупна површина наткривеног дела објекта и изграђеног објекта не пређе 40%, односно 50%;
- уколико се на две или више парцела истовремено граде атријумски или полуатријумски објекти може се предвидети заједнички улаз, заједничке блоковске површине намењене за дечје игралиште, зеленило, саобраћајне површине и др.

Највећи дозвољени индекс заузетости

У зони мешовитог становања максимални индекс заузетости је максимално 40%.

Највећа дозвољена висина или спратност објекта

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања, максимална висина објекта је 12 m, а уколико се гради високо приземље и сутерен 16 m. Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни.

Под поткровном етажом се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља, (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора, не могу се предвидети кровне баце. Горњи ниво поткровне етаже се не рачуна у предвиђени индекс изграђености.

Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етаже где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност вишепородичних слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Ова удаљеност не може бити мања од 6 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење, као и заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама.

Вишепородични стамбени објекти на грађевинској парцели се могу градити у низу уколико на наспрамним фасадама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред стамбених или пословних основних објеката, могу се градити гараже, као заједничке гараже-низови, гараже у оквиру заједничких блоковских површина у складу са условима надлежног предузећа и Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005), као и спортски терени-покривени или непокривени, под условом да укупна заузетост на парцели не може прећи укупну планирану заузетост на парцели.

Спратност гаража је до П+1.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле. Покривени спортски објекти се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели.

Спратност покривених спортских терена је П.

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

- ограда на регулационој линији може бити зидана или транспарентна. Ако је ограда зидана, висина је до 1,6 m, док је транспарентна ограда може бити до висине 1,8 m,
- ограда на бочним границама парцеле може бити зидана или транспарентна висине до 1,8 m,

- објекти који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објекта са заштитним тротоаром, оgrade се не могу поставити.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинска парцела је парцела која има приступ са јавног пута. Приступ парцели се оставарује директно са јавног пута или идиректно, преко заједничких блоковских површина.

Колски приступ парцели је ширине 3,50 m, који мора бити услађен са правилима за изградњу мреже и објекта инфраструктуре-саобраћајне површине прописаних овим Планом, као и са Правилником о техничким стандардима приступачности старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. гласник РС, бр.46/13).

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг место. Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Ако се планира гаража она може бити у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

Изузетно, може се дозволити да се део паркинга, али максимално 30% паркинг места предвиди на јавној површини или јавној гаражи, уколико за то има могућности. У овом случају власник је дужан да склопи уговор са ЈП „Дирекција за изградњу града“ о изградњи потребног броја паркинг места на јавној површини.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара-подземне етаже –могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;
- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом, не смеју прећи границу суседне парцеле.

У случају изградње објекта у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

Положај нових објекта у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објекта. Уколико се нови објект гради на међи уз постојећи суседни објект потребно је извршити геомеханичка испитивања тла на којем се гради објект, провера стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта, уколико се ради о заједничком зиду-забату. Исто тако, ако суседни објект уз који се гради нови објект има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област. За изградњу објекта на међи и на удаљености мањој од 3 m, потребно је обезбедити сагласност суседа.

Уколико се за потребе изградње новог објекта руши постојећи објект, нови објект се може градити по постојећим габаритима без сагласности суседа, уз поштовање осталих услова изградње. За отварање отвора на фасади према суседу, за изградњу објекта на постојећим габаритима, потребно је обезбедити сагласност суседа.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 2,50 m, могу се предвидети само отвори са парпетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи, грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта, до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,30 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;
- степениште се не може постављати ван регулационе линије. Изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15 cm, ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од 3 m;
- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m;
- спољна јединица клима уређаја се поставља на већој удаљености од 2.50 m од суседне парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија померена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90 cm. Свако степениште које савлађује већу висину од 90 cm, улази у габарит објекта.

За постављање фиксних светларника на другим просторијама објекта мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

Саобраћајне површине чине до 25% површине парцеле и у оквиру њих је планирано:

- тротоари, ширине мин.2 m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3 m, са попречним падом 2.5%;
- паркинг за путничка возила изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са бетонским коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

Паркинг површине предвидети од шупљих растер бетонских коцки.

Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник РС, бр.46/13).

Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

Поред прилаза парцели, испред објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза могу се формирати паркинзи у складу са условима из плана

За изградњу паркинга потребно је склопити уговор са ЈП „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“ :

- паркинг се формира испред парцеле за пословне садржаје и уколико постоје просторне могућности;
- поред приступа парцели може се формирати паркинг за путничка возила;
- паркинг се израђен од растер коцки;
- растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити металном решетком.

Тротоар испред парцеле, на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај уз сагласност ЈП „Дирекција за изградњу града Зрењанина“ тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник РС, бр. 46/13).

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Имаоци јавних овлашћења за израду техничке документације неопходно је да израде сепарат о техничким условима или да за сваку појединачну изградњу издају услове, нарочито капацитете и места прикључења.

Одржавање објекта:

За објекте који се граде у зони мешовитог становања за изградњу вишепородичног објекта, потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП «Чистоћа и зеленило» и градским одлукама о комуналном одржавању.

Озелењавање парцела

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је минимално 35%.

Сва правила за озелењавање парцеле дате су у правилима уређења за зелене површине у оквиру овог Плана.

Архитектонско и естетско обликовање објекта (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

За градњу објекта предвидети савремене материјале.

За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици и зони мора се водити рачуна о архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама. Приликом изградње водити рачуна да се ради о еколошки чистим материјалима, који имају све потребне термичке слојеве, како за столарске и браварске позиције, тако и за зидове, кровне равни, подове и др.

Водити рачуна, приликом градње, о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора, а не његова деградација.

У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

Код допуне постојећих насеља и блокова мешовитог становања, водити рачуна да се новим објектима не наруши постојећи архитектонски израз, како у погледу материјала, тако и у погледу колорита, детаља, акцената и сл.

Услови за доградњу и реконструкцију објекта

Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, изградње лифтовског постројења, изградње и доградње рампи за особе са посебним потребама у простору, као и :

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони вишепородичног становања и

- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) са равним кровом, доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

У зонама мешовитог становања доградња стамбених етажа у смислу изградње, изнад 12 m, односно 16 m уколико постоји високо приземље и сутерен, није могућа.

Реконструкција у смислу, интервенција на фасади, односно, затварање постојећих тераса, лођа и балкона није могућа. Изузетно се може дозволити ова реконструкција уколико се предвиди заједничка интервенција на целој фасади једнообразно и у смислу извођења, истовремено.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа:

- на постојећим вишепородичним стамбеним објектима са косим кровом- претварање таванског простора у стамбени простор-поткровна етажа уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

Претварање заједничких просторија станара у стамбени простор је могућа у складу са условима из Плана.

Претварање стамбеног простора у оквиру вишепородичног стамбеног објекта који користи унутрашње стамбено степениште, дозвољава се за делатности које су прописане за вишепородично становање и које не ремете услове становања и за које постоје просторно-технички услови.

3.3.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ ЗОНЕ И ПОСЛОВНЕ КОМПЛЕКСЕ

Врста и намена објеката који се могу градити

У радним зонама могу се градити: објекти намењени за производне погоне индустрије, објекти и/или постројења за производњу ел. енергије и/или топлотне енергије употребом обновљивих извора енергије (ОИЕ), објекти за малу привреду, трговину, угоститељство, изложбено-продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пословни садржаји, сервиси, складишта и магацински простори и пратећи садржаји, објекти за складиштење секундарних сировина и објекти за третман секундарних сировина-чврстог неопасног материјала, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, комплекс ауто-базе са царинским терминалом, комунални објекти, антенски стубови и сл.

За неизграђене комплексе у радним зонама, обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације.

За изграђене комплексе у радним зонама, дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката и изградња помоћних објеката и портирница без израде урбанистичког пројекта-урбанистичко архитектонске разраде у обухвату овога Плана и у обухвату Плана детаљне регулације.

У пословним комплексима се могу лоцирати сви објекти наведени за изградњу у радним зонама, сем производни погони индустрије.

Уз поштовање свих техничко-технолошких и еколошких фактора, постоји могућност лоцирања и других делатности.

Објекти могу бити:

- слободно стојећи
- објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик и површину која омогућава изградњу објеката, као и могућност да прими све садржаје условљене технолошким процесом и пратеће садржаје уз обезбеђење довољног индекса заузетости.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину.

Код формирања парцела, тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалнији и рационалнији искоришћен.

У оквиру радних зона за :

- изградњу производних погона индустрије, теретних терминала, великих складишта, минимална ширина парцеле је 20 m, а површина парцеле минимум 1000 m²,
- за изградњу осталих објеката у овим зонама и у пословним комплексима, ширина парцеле може бити минимално 15 m, а површина парцеле минимално 800 m².
- За изградњу станице за снабдевање друмских возила погонским горивом минимална ширина парцеле је 20 m, а површина парцеле минимално 1500 m² уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Максимална величина грађевинске парцеле није прописана.

Просторна целина у радној зони и пословном комплексу која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену представљају грађевински комплекс.

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

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5 m, с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе ако то захтева технолошки процес или закони и прописи који се морају поштовати при изради техничке документације.

При изградњи управних, репрезентативних простора и портирница, регулациона и грађевинска линија могу да се поклопе.

Приликом замене (изградње) и доградње постојећих објеката у зонама пословања, удаљеност грађевинске линије од регулационе линије може бити и мања од 5 m, уколико су постојећи објекти на мањој удаљености од 5 m од регулационе линије.

Минимална удаљеност грађевинске линије од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а за приземне објекте не може бити мања од 2 m, уколико су задовољени противпожарни и други услови дефинисани планом.

Индекс заузетости

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба. Проценат учешћа зеленила је 25 %.

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 60% у пословном комплексу.
Проценат учешћа зеленила у пословном комплексу је 20%.

За изградњу трговина, тржних центара и сл. на грађевинским парцелама преко 5 ha заузетост под објектима и саобраћајним површинама може бити до 70%, а проценат учешћа зеленила је 30%, а испод 5 ha заузетост под објектима и саобраћајним површинама може бити до 80%, а учешћа зеленила је 20%.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

За објекте намењени индустрији, складишта и магацине дозвољена спратност је:

- високо приземље (ВП),
- приземље (П),
- приземље + поткровље (П+Пк).

Могућа је већа висина из технолошких разлога (изградња силоса, сушара, антенских стубова и сл.).

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

За пословне објекте дозвољена спратност је:

- приземље(П),
- приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк) и
- приземље+спрат+спрат+поткровље (П+2+Пк).

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

На кровним конструкцијама могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

Међусобна удаљеност објеката

Минимална међусобна удаљеност слободностojeћих објеката рада и пословања износи половину висине вишег објекта, с тим да она не може бити мања од 4 m.

У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу у складу са правилима грађења овог плана.

Хоризонтални габарити објекта

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20 m, поставља се на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 4 m по целој ширини објекта, са висином изнад 3 m на грађевинским парцела за садржаје уз јавне путеве (станице за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног објекта рада и пословања са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

На свакој грађевинској парцели поред објеката који су у функцији рада и пословања, могућа је изградња породичног стамбеног објекта, односно изградња пословно-стамбеног објекта. Када се у оквиру пословног комплекса гради породични стамбени објекат мора се водити рачуна да буде лоциран у мирнијем делу парцеле и да се обезбеди одвојен прилаз објекту.

На парцелама намењеним за рад и пословање могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта.

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе радни и пословни објекти може се извести у виду живе или металне транспарентне оgrade (не сме бити жичана), висине до 2,20 m, сем у случају када је потребна другачија врста оgrade ради заштите објеката или начина коришћења.

Ограда и стубови оgrade морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4 m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 m.

Минимална ширина пешачког прилаза је 1.50 m.

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Потребе за паркирањем возила решити у оквиру парцеле.

- Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.
- У случају изградње тржних центара у склопу паркинг простора могуће је постављати транспарентне надстршнице за корпе за куповину.
- За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.
- За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње и формирања градилишта своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Услови за архитектонско обликовање објеката морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

На простору обухвата Плана унутар радних зона и пословних комплекса, може се вршити изградња, доградња и реконструкција, поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дате овим Планом.

Дозвољава се доградња и реконструкција постојећих објеката применом чистих технологија које немају негативан утицај на животну средину.

Услови озелењавања

Приликом подизања заштитног зеленила појаса неопходно је следеће:

- зелене површине повезати у целивит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста;
- спратовност вегетације је обавезна и то 5-7 m траве, 13-15 m комбинација жбуња и дрвећа;
- забрањено је коришћење инвазивних врста (циганско перије (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailantus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилванијски длакави јасен (*Eleagnus angustifolia*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна срезма (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*)) и јестивих врста, а неопходно је обезбедити учешће аутохтоних врста трава, жбуња и дрвећа.

Одлагање отпада

На грађевинским парцелама намењеним раду и пословању потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМПЛЕКС АУТО-БАЗЕ СА ЦАРИНСКИМ ТЕРМИНАЛОМ**Врста и намена објеката који се могу градити**

У комплексу Ауто-базе, осим основних садржаја за њено функционисање, могуће је градити:

- услужне,
- трговачке,
- угоститељске и сл. садржаје који употпуњују основну намену комплекса

Уз поштовање свих техничко-технолошких и еколошких фактора, постоји могућност лоцирања и других делатности.

Објекти могу бити слободно стојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Ауто-база се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина и представља грађевински комплекс.

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

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије мора бити таква да не угрози функционисање ауто-базе.

Индекс заузетости

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 65%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Парковско-пејзажно зеленило и заштитно зеленило заузима минимум 25% површине парцеле.

Спратност или висина објекта

Планирана спратност је приземље (П) и приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк).

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Могућа је већа висина из технолошких разлога (антенских стубова и сл.).

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

На кровним конструкцијама могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

Најмању дозвољену удаљеност објекта од граница суседне парцеле

Минимална удаљеност од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а за приземне објекте не може бити мања од 3 m, уколико су задовољени противпожарни и други услови дефинисани планом.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На комплексу може бити изграђено више од једног технолошког објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

Грађевински комплекс се може ограђивати, уколико то није забрањено неким посебним законом и прописом.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

Извести колски и пешачки прилаз планираном комплексу у складу са условима из Плана односно условима управљача пута.

Минимална ширина колског прикључка 4 m и унутрашњег радијуса минимум 7 m и пешачки прилаз од 1,5 m.

Обзиром на положај грађевинске парцеле могуће је остварити два прикључка за парцелу, тако да исти не утичу на безбедност саобраћаја и не угрожавају прикључке суседних парцела.

Уколико је потребан другачији прилаз комплексу, неопходно је прибавити услове надлежног предузећа.

Потребе за паркирањем возила решити у оквиру парцеле. Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.

За складишни и магацински објектат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Услови заштите суседних објеката

Приликом формирања градилишта и изградње своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова.

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Изградња објеката у комплексу ауто-базе може започети само под условом да је задовољено минимално опремање грађевинског земљишта, да је могућ одговарајући саобраћајни приступ парцели, прикључак електричне енергије и довод воде. Потребно је прибавити техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану мрежу које одређује надлежно предузеће.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Услови за архитектонско обликовање објеката морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На простору комплекса нема постојећих објеката те се може се вршити изградња поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дате овим планом

Озелењавање парцеле

Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како би се смањили негативни утицаји на животну средину. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све слободне површине затравити.

Одлагање отпада

На грађевинском комплексу намењеном за ауто-базу, потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

За изградњу комплекса ауто-базе предвиђена је израда Урбанистичког пројекта разраде.

3.3.4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ УТИЛИТАРНОГ ЗЕЛЕНИЛА

У зонама утилитарног зеленила могућа је изградња објеката (стакленици, пластеници, објекти за гајење печурки, објекти за чување и лагеревање пољопривредних производа, оставе за алат и др.).

Минимална површина парцела за изградњу објеката у зонама утилитарног зеленила је 800 m².

Максимални индекс заузетости је 30%.

Минимална удаљеност објеката од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а не може бити мања од 2 m.

Ширина колског прикључка је 4 m (могућност прикључења на некатегорисани пут), а простор за паркирање се обезбеђује на сопственој парцели.

Уколико је неопходна комунална инфраструктура, за прикључења неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.

Услови за архитектонско обликовање објеката морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

Стакленици и пластеници – надкривени простори на површинама утилитарног зеленила у оквиру којих се одвија узгој воћа, поврћа, цвећа и сл. Минимална удаљеност објеката од суседних парцела је 2 m.

Објекти за гајење печурки – дозвољава се изградња на површинама утилитарног зеленила. Минимална удаљеност објеката од суседних парцела је 2 m, а максимална спратност је П или По+П ако хидротехнички услови, односно, ниво подземних вода дозвољавају изградњу подрума.

Објекти за складиштење и примарну прераду пољопривредних производа – објекти у којима се прерађују или складиште: индустријско биље, воће, поврће, лековито биље, зачини, цвеће и др.

Под овим објектима се подразумевају: складишта пољопривредних производа (отворени, полуотворени, затворени објекти, надстрешнице, хале, хладњаче и сл.), сушнице, пушнице, оставе за алат. и др.

Спратност објекта је максимално П+Пк. Могућа је и већа висина објекта из технолошких разлога.

Дозвољена је изградња подрума уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Одгајивачница паса - мора бити одвојена од околине појасом зеленила одговарајуће ширине и високим зидом (око 2.5 m). Величина простора по псу је 8 m². Главни објекат је административна зграда, а пратећи су складишта хране, оставе, амбуланте и боксеви. Дозвољена спратност објеката је П. Највећи простор у одгајивачници заузима полигон – осунчана травната површина са реквизитима за дресуру паса: препреке, мердевине, тобогани, клацкалице и ринг за вежбање за изложбе.

У зонама утилитарног зеленила могу се градити објекти за обуку и чување коња са рекреацијским јахањем и сл.

Објекти у зонама утилитарног зеленила морају имати прилаз са јавне саобраћајне површине, директно или индиректно.

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Постојећи објекти изграђени без грађевинске дозволе, задржавају се уколико прибаве сагласност надлежних установа или јавних предузећа, а све у складу са Законом о легализацији објеката.

3.3.5 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ КОМПЛЕКСЕ

3.3.5.1 Правила грађења за железнички комплекс са депоом

Врста и намена објеката који се могу градити

Осим садржаја за функционисање железничке станице, могуће је градити услужне, трговачке, угоститељске, туристичке и сличне садржаје које употпуњују основну намену.

Уз поштовање свих техничко-технолошких и еколошких фактора, постоји могућност лоцирања и других делатности.

Објекти могу бити слободно стојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину.

У комплексима железничке станице ширина парцеле може бити минимално 15 m, а површина парцеле минимално 800 m².

Максимална величина грађевинске парцеле није прописана.

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

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије дефинисаће се условима ЈП „Железнице Србије“.

Индекс заузетости

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Парковско-пејзажно зеленило и заштитно зеленило заузима минимум 25% површине парцеле.

Спратност или висина објекта

Планирана спратност је приземље (П) и приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк), као и приземље+спрат +спрат + поткровље (П+2+Пк). Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Могућа је већа висина из технолошких разлога (изградња силоса, сушара, антенских стубова и сл.).

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

На кровним конструкцијама могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

Најмању дозвољену удаљеност објекта од граница суседне парцеле

Минимална удаљеност од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а за приземне објекте не може бити мања од 2m, уколико су задовољени противпожарни и други услови дефинисани планом.

Хоризонтални габарити објекта

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20 m, поставља се на грађевинску линију.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошког објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

Грађевинске парцеле се морају ограђивати, уколико то није забрањено неким посебним законом и прописом у складу са условима Ј.П. „Железница Србије“

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1,50 m.

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

Потребе за паркирањем возила решити у оквиру парцеле. Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.

За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Услови заштите суседних објеката

Приликом формирања градилишта и изградње своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова.

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Изградња објеката у комплексима железничких станица може започети само под условом да је задовољено минимално опремање грађевинског земљишта, да је могућ одговарајући саобраћајни приступ парцели, прикључак електричне енергије и довод воде.

Уколико се објекти предвиђају у оквиру постојећих парцела на којима су већ изграђени објекти и задржава се постојећа намена, прикључци се оставарују у оквиру парцеле уколико су капацитети довољни.

Уколико капацитети нису довољни за предвиђену намену или се гради нови објекат на парцели, потребно је прибавити техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану мрежу које одређује надлежно предузеће.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Услови за архитектонско обликовање објеката морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На простору комплекса железничке станице може се вршити изградња, доградња и реконструкција, поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дате овим планом.

Дозвољава се доградња и реконструкција постојећих објеката.

Озелењавање парцеле

Унутар грађевинске парцеле зелене површине заузимају минимум 25% и зеленило груписати на граници парцеле са обе стране, тако да би се створио јачи масив. Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како би се смањили негативни утицаји на животну средину.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све слободне површине затравити.

Одлагање отпада

На грађевинским парцелама намењених комплексу железничке станице потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада, За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

3.3.6 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Објекте спорта и рекреације могуће је градити на основу следећих урбанистичких норматива:

- индекс заузетости парцеле макс. 30%;
- за затворене спортско-рекреационих објекте, комерцијалне, трговинске и угоститељске објекте, заузетост може бити до 50%;
- највећа дозвољена спратност објекта П+1+Пк;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- за комерцијалне, трговинске и угоститељске објекте 1 паркинг место/ 70 m² корисног простора;
- 10% места за паркирање обезбедити за лица са инвалидитетом;

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле.

Неопходно је обезбедити приступне саобраћајне површине, колске и пешачке, као и неопходан број места за паркирање возила (за спортске хале 1 паркинг место на

користан простор за 40 гледалаца). Потребе за паркирањем решити на сопственој парцели или на паркиралишту у непосредној близини.

На стадионима и спортским објектима планирати посебна места за смештај инвалидских колица, димензија 90 x 140 cm. Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина у зонама спорта и рекреације применити Правилнику о техничким стандардима приступачности (Сл гласник РС, бр.46/13).

Дозвољена је изградња: угоститељских објеката, објеката за смештај, трговину, пословање и услуге .

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4 m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1,50m.

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

За сва прикључења на комуналну инфраструктуру неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.

Уколико се изводи ограда висина може бити до 2 m, осим ако није неопходна посебна врста оградивања, када ограда може бити веће или мање висине.

Планирани комплекс озеленити у складу са просторним могућностима. Сва правила за озелењавање парцеле дате су у правилима уређења за зелене површине у оквиру овог Плана.

Све постојеће објекте спорта и рекреације могуће је дограђивати, реконструисати, адаптирати и санирати у складу са условима и правилима грађења овог плана.

3.3.7 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ

Изградња верских објеката могућа је у зонама становања.

Индекс заузетости парцеле је до 40%.

У складу са врстом верске грађевине одредиће се висина нових објеката израдом Урбанистичког пројекта.

За пратеће објекте који се граде уз верски објекат, највећа дозвољена спратност је: приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк).

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

3.3.8 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

Социјално становање није посебна категорија у смислу вишепородичног или породичног становања.

Приликом планирања садржаја социјалног становања, могу се предвидети више објеката на парцели и водити рачуна да планиране стамбене јединице у оквиру једног објекта треба да буду:

- најмања површина једне стамбене јединице је 18m² нето површине (збир нето површине просторија без лођа и тераса) у свим наменама становања.
- максимални/минимални број стамбених јединица дефинисан је према намени у којој се парцела предвиђена за изградњу социјалног становања налази.

Спратност и висина објеката дефинисана је преовлађујућом висином дефинисаном на нивоу блока, зоне или урбанистичке целине.

Сва остала правила грађења дефинисана су у правилима грађења за изградњу вишепородичних, односно породичних стамбених објеката.

3.3.9 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКАТ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ - ГЕРОНТОЛОШКИ ЦЕНТАР

Комплекс геронтолошког центра представља целину и планира се његово задржавање у постојећим границама. Могућа је допуна садржаја јер треба да опслужи 13-15% становника старијих од 65год.

Посебна правила грађења су:

- капацитет објекта min 20-25 m² / кориснику;
- површина комплекса 50-60 m²/ кориснику;
- дозвољена спратност од П до П+3;
- једно паркинг место на два запослена;
- мин. 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило
- индекс заузетости парцеле до: 50%
- индекс изграђености до: 2,4.

Поред наведених параметара обавезно је испоштовати и све друге важеће прописе и нормативе за ову врсту установа.

3.3.10 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНИ ОБЈЕКАТ- ПИЈАЦЕ

Пијаца као објекат јавне намене мора бити планиран, пројектован и изведен у складу са Стандардима приступачности.

- Како ће се комплекс планиране пијаце наслањати на постојеће јавне садржаје (комбиновани дечији објекат, амбуланта, месна заједница) архитектуром треба подржати постојеће објекте.

- Предвидети приземне објекте.
- Комплекс пијаце се може ограђивати.
- Пијачни плато може бити наткривен.
- Удаљења од постојећих објеката (јавних и постојећих стамбених) предвидети мин. 3m.
- Прикључке обезбедити на постојећу уличну инфраструктуру, према условима надлежних предузећа.
- Приступ пијаци, мин.ширине 3,5 m обезбедити из улице Милентије Поповића и Херцеговачке.

За изградњу комплекса пијаце предвиђена је израда Урбанистичког пројекта разраде.

3.3.11 ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Посебни услови утврђени Планом генералне регулације „Доља“ важе за све планиране намене.

За изградњу објеката у зонама заштите и зонама ограничења приказане у графичком прилогу бр.10-Начин спровођења плана и режими заштите простора неопходно је прибавити услове надлежних органа.

Приликом изградње могућа је фазна односно етапна изградња.

Просторна целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену представљају грађевински комплекс.

За сваку појединачну градњу у складу са наменом, на простору обухвата плана, неопходно је прибавити услове надлежних предузећа, органа и организација које су Законом овлашћене да их прописују.

Уколико инвеститор гради кровне вртове, може се дозволити мањи проценат под зеленим површинама од минимума 10%, с тим да под зеленим површинама мора бити минимум 20% површине од површине парцеле, а преостале површине резервисане су за колске и пешачке комуникације.

На кровним конструкцијама објеката могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

За уређење и изградњу објеката дозвољава се постављање слораних колектора за припрему топле воде и/или грејање /догревање простора на свим објектима, као и припадајућим парцелама.

Ако се катастарска парцела налази својим деловима у различитим наменама, тада важе правила уређења и правила грађења за намену која има непосредан приступ са јавне површине, а за разграничавање између површина појединих намена израђује се пројекат парцелације.

У зонама породичног становања када грађевинска парцела нама директан излаз на улицу, а постоји изграђен стамбени објекат, могуће је остварити приватан пролаз, чија ширина мора бити минимум 2,50 m.

Приликом формирања грађевинске парцеле, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10% мање од утврђене планом.

Изградња помоћних објеката мора почети истовремено или после изградње главног објекта.

Постојеће и планиране гараже не могу променити намену без обезбеђења довољног броја паркинг места на истој грађевинској парцели.

За све постојеће стамбене објекте који су грађени до усвајања плана, а новим планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити реконструкција и доградња објекта за побољшање услова живота и рада, односно коришћења објекта, што подразумева повећање стамбене јединице – стамбеног простора за једну собу и помоћног простора за купатило. За све остале објекте који су грађени до усвајања плана, а новим планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити доградња, реконструкција адаптација и санација објекта.

За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних утврђених правилима грађења, а налазе се у одговарајућој намени, немају директни излаз на јавну површину, већ индиректно преко друге грађевинске парцеле не важе правила грађења прописане за зону којој припадају која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција и замена постојећих објеката, доградња поткровне етаже и доградња објекта за побољшање услова становања и рада до 30% од укупне површине постојећег објекта, у складу са постојећом наменом објекта.

За постојеће парцеле које су мање од минималних утврђених правилима грађења и налазе се у одговарајућој намени, али немају директни излаз на јавну површину већ индиректно преко друге грађевинске парцеле, не важе правила градње прописане за зону којој припадају која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција или замена постојећих објеката као и претварање таванског простора у стамбени у складу са постојећом наменом објекта.

За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних од утврђених правилима грађења које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекса заузетости, може се дозволити реконструкција целог или дела објекта, претварање таванског у поткровну етажу. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

За постојеће парцеле које су мање од минималних од утврђених правилима грађења, које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекса заузетости, може се дозволити реконструкција објекта, претварање таванског у поткровну етажу, без подизања назитка. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

На постојећим грађевинским парцелама које су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине и изградња једног помоћног објекта максималне површине до 30m², уколико укупан индекс заузетости парцеле није већи од прописаног.

За реконструкцију дела објекта који је дефинисан као посебна етажа, уколико се врши промена намене објекта, потребно је добити сагласност суседа који се наслања на етажу на којој се врши реконструкција.

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

За трасу гасовода ниског притиска (до 4 бара) могуће је издавање решења у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

4. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План је израђен у четири примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику.

Графички део донетог плана у аналогном облику, својим потписом оверава овлашћено лице органа који је донео план. Два радна оригинала у аналогном облику, оверена чувају се у Градској управи – Одељење за урбанизам, један у ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина", а један примерак плана у Скупштини града Зрењанина.

План се објављује у "Службеном листу града Зрењанина"

План генералне регулације "Доља" у Зрењанину ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

План је рађен на основу важећег Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09 64-10-Одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13 Одлука УС, 132/14 и 145/14), као и важећим Законима и Правилницима који појединачно регулишу одређену област уређења и грађења.

5. ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

подрумска етажа (По) је подземна етажа која је више укопана од 50см испод коте терена, прописане висине за одређену намену, мин 2.2m, у којој није дозвољено становање. Дозвољено је укопавање више етажа, уколико то режим подземних вода дозвољава;

сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, мах.50см испод коте терена, прописане висине за одређену намену, мин.висине 2.4m, у којој је дозвољено становање уз поштовање осталих правила градње, уколико има услова за прикључење етаже на фекалну канализацију;

приземна етажа (П) је надземна етажа, која је целом површином изнад земље и налази се на коти 0.15-1.2m од коте терена, прописане висине за одређену намену;

високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума и налази се на коти 1.2m -2.4m, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2.4 m за становање;

спратна етажа-спрат(1,2,3..) је свака етажа изнад приземне етаже, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2.4 m за становање;

поткровна етажа- поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка до 180cm на 30% зидова етаже, третира се као поткровна етажа и има висину прописану за одређену намену;

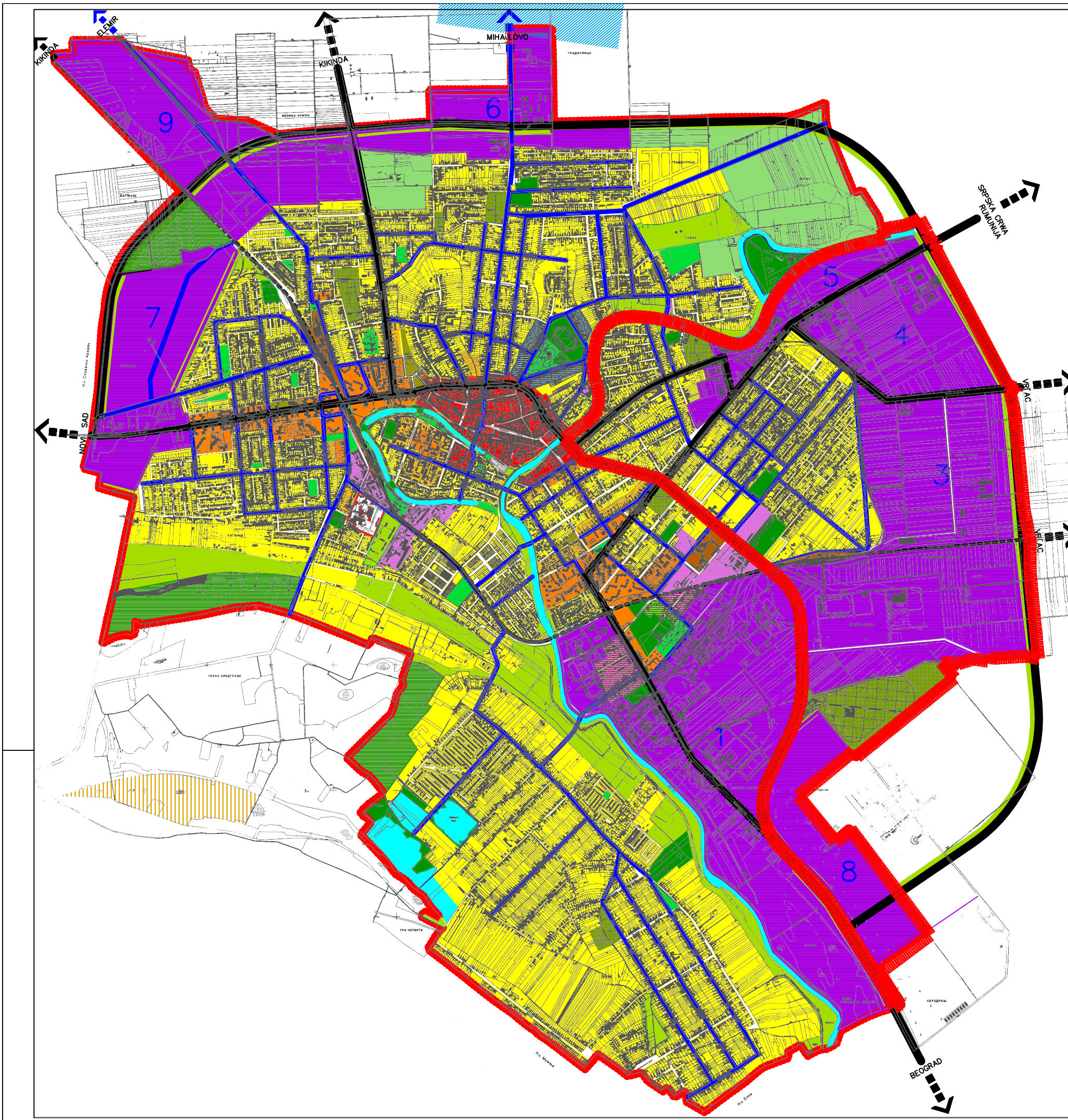
Под поткровљем се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове.

Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора и не могу се предвидети кровне баце;

повучена спратна етажа (Пс) је последња етажа повучена од предње и/или задње фасадне равни минимално 1,5m;

таван је део објекта који се налази изнад завршне етаже, а не користи се као корисни простор зграде, тј.као етажа, надзидак може бити максималне висине до 1 m;

За све појмове који нису наведени, важе појмови дати Законима и важећим Привилницима.



— ИЗВОД ИЗ —

ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

ЗРЕЊАНИН 2006 - 2026.

ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

ГРАДСКИ ЦЕНТАР

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

РЕЗИДЕНЦИЈАЛНО ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА СПОРТОМ И РЕКРЕАЦИЈОМ

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ПОВРШИНЕ ЗА РАД И ПОСЛОВАЊЕ

РАДНЕ ЗОНЕ

ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ

САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКСИ

КОМУНАЛАНЕ ПОВРШИНЕ

ПИЈАЦА

ГРОБЉЕ

ГРАДСКА ДЕПОНИЈА

ВОДОЗАХВАТ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО (паркови и скверови)

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО

ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ

ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ

БОЛНИЧКИ КОМПЛЕКС

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

улице I реда кроз које пролазе трасе државних путева

улице I реда

улице II реда (улице које су саставни део траса општинских путева)

сабирно дистрибутивне улице

приступне улице

пруга

Н

Н

НАУЧНИЦА: ГРАД ЗРЕЊАНИН

ИНВЕСТИТОР: ГРАД ЗРЕЊАНИН

ОБРАЂИВАЧ: Ј. П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЉУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА" ЗРЕЊАНИН

ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН

ЗРЕЊАНИН 2006-2026.

Назив карте: НАМЕНА ПОВРШИНА

Размера: 1 : 10 000

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Весна Грбић, дипл. инж. арх.

СТРУЧНИ ТИМ: Бранка Барјевић, дипл. п. планер

Емилија Јовановић, дипл. инж. арх.

Јелена Ђорђевић, дипл. инж. арх.

Марија Самарџијевић, дипл. п. планер

Наталија Попов, дипл. п. планер

Бранислав Власковић, дипл. инж. град.

Павла Крстић, дипл. инж. град.

Милан Станојевић, дипл. инж. саобр.

Владимир Сокољ, дипл. инж. саобр.

Будимир Дрмочић, дипл. инж. маш.

Дејан Дућерић, дипл. инж. маш.

Горан Крстић, дипл. инж. пољ.

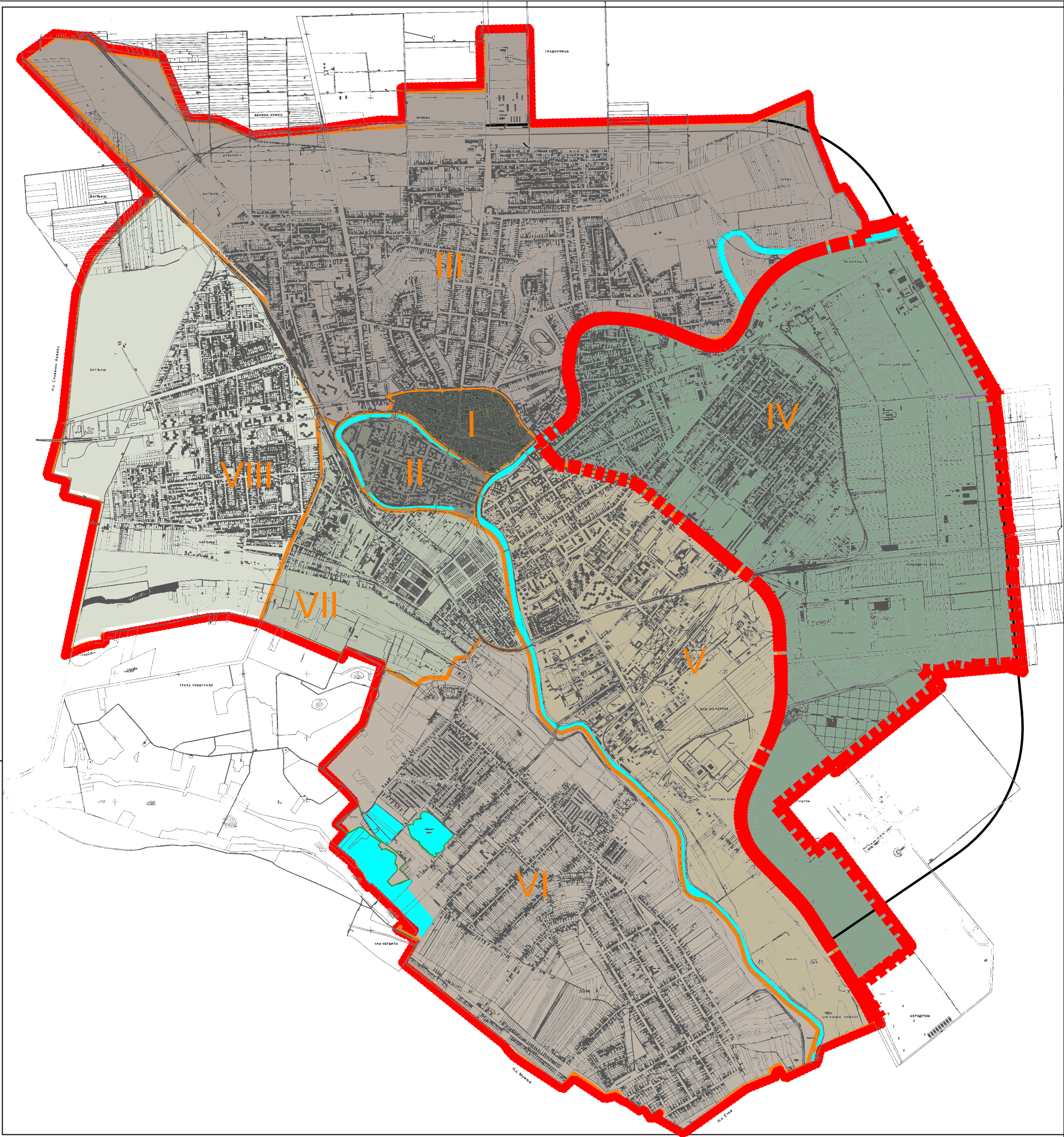
Јелена Моксић, дипл. инж. пејз. арх.

Елисавета Хаџић, дипл. инж. ош.

Слободан Давидовић, инж. геод.

датум: новембар 2009. год.

лист бр. 4



- ИЗВОД ИЗ -
ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА
ЗРЕЊАНИН 2006 - 2026.

ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ
ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

- ЛЕГЕНДА:
- граница простора обухваћеног планом
 - граница просторне целине
 - I-VIII број просторне целине
 - I ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - ЦЕНТАР
 - II ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - МАЛА АМЕРИКА
 - III ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - ГРАДНИЦИЦА
 - IV ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - ДОЉА
 - V ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - ЈУГОИСТОК
 - VI ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - МУЖЉА
 - VII ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - БЕРБЕРСКО
 - VIII ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - БАГЉАШ
 - Водене површине



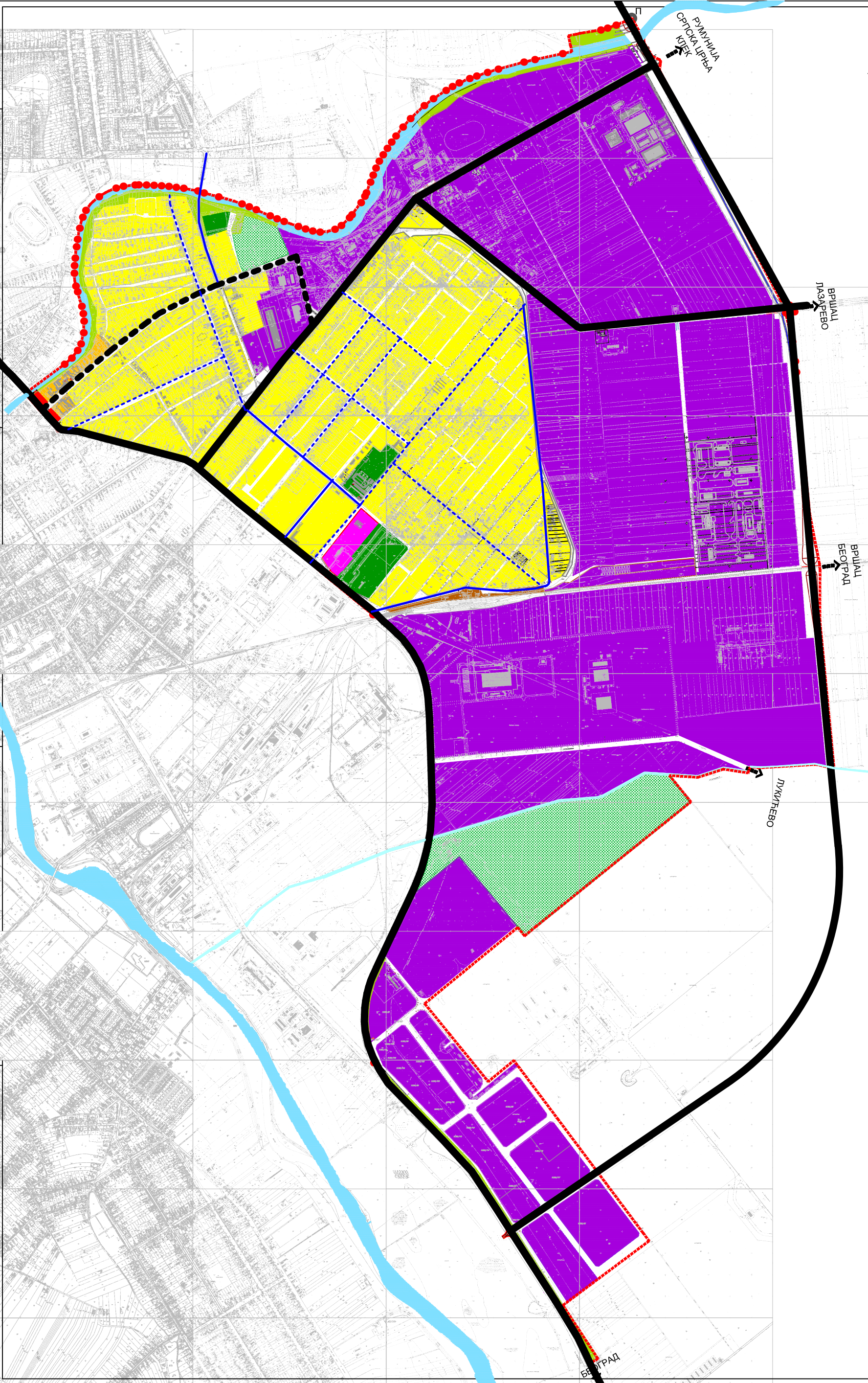
Наручилац:	ГРАД ЗРЕЊАНИН
Инвеститор:	ГРАД ЗРЕЊАНИН
Обрађивач:	Ј. П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА" ЗРЕЊАНИН

ГЕНЕРАЛНИ План
ЗРЕЊАНИН 2006-2026.

Назив карте: ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Машишта: 1 : 10 000

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Весна Грбић,	дипл. инж. арх.
СТРУЧНИ ТИМ:	Бранка Барвић,	дипл. п. планер
	Јелена Ђорђевић,	дипл. инж. арх.
	Емилија Јонаш Курчић,	дипл. инж. арх.
	Наталија Попов,	дипл. п. планер
	Марија Самарџијевић,	дипл. п. планер
	Бранислав Влаисављевић,	дипл. инж. грађ.
	Љиљана Крстић,	дипл. инж. грађ.
	Милан Степић,	дипл. инж. саобр.
	Владимир Сокољ,	дипл. инж. саобр.
	Будимир Дрмочаћ,	дипл. инж. маш.
	Дејан Дуњић,	дипл. инж. маш.
	Бојан Путић,	дипл. инж. маш.
	Горан Крстић,	дипл. инж. пољ.
	Војин Мраковић,	дипл. инж. хорт.
	Елира Рошвал Ханџа,	дипл. инж. вл.
	Слободан Давидовић,	инж. геод.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА СА ПОСТОЈЕЋОМ ФУНКЦИОНАЛНОМ ОРГАНИЗАЦИЈОМ И ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА - ПО ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА -

0 100 1 : 5000 200

ЛЕГЕНДА:

граница простора обухваћеног Планом

почетна тачка простора обухваћеног Планом

ГРАДСКИ ЦЕНТАР

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

породично становање

мешовито становање

ПОВРШИНЕ ЗА РАД И ПОСЛОВАЊЕ

радне зоне

пословни комплекси

саобраћајни комплекси

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

гробље

ЗЕПЕНЕ ПОВРШИНЕ

заштитно зеленило

спорт и рекреација

ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ

Бегеј

Александровачки канал

УЛИЧНИ КОРИДОРИ

саобраћајна и друга инфраструктура

улице I реда - државни путеви

улице I реда

улице II реда

сабирно дистрибутивне улице

Наручилац Плана: **ГРАД ЗРЕЊАНИН**

Председница Скупштине Града Зрењанина: **Еленаора Марјановић**

Обрађивач Плана: **ЈЛ "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"**

Директор: **Горан Краваушић**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

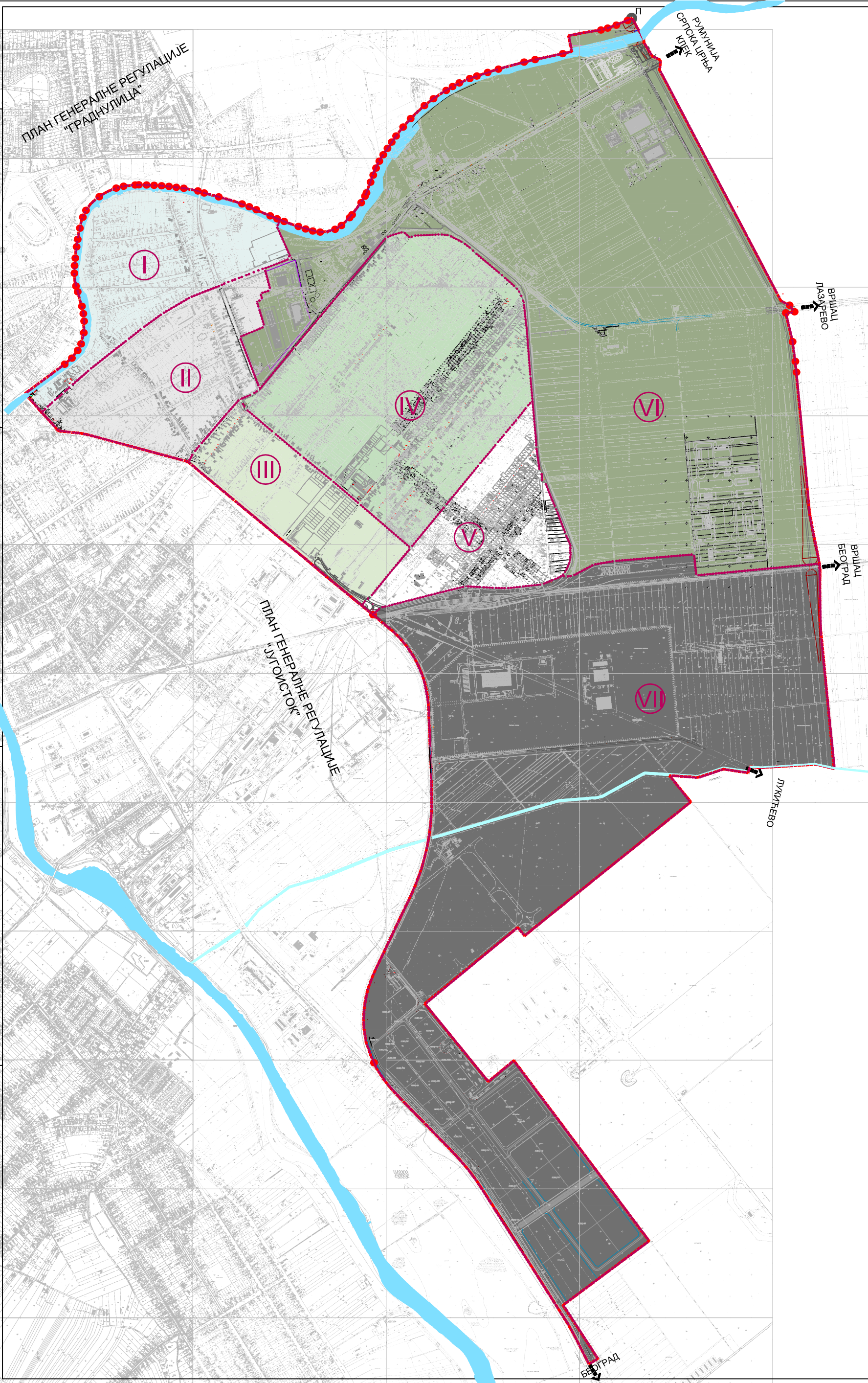
Назив карте: **ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА СА ПОСТОЈЕЋОМ ФУНКЦИОНАЛНОМ ОРГАНИЗАЦИЈОМ И ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА - ПО ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА -**

размера: **1 : 5000**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Марија Самарџијевић,	дипл. инж. арх.
СТРУЧНИ ТИМ :	Јасна Ђорђевић,	дипл. инж. арх.
	Весна Грбић,	дипл. инж. арх.
	Наталија Попов,	дипл. инж. арх.
	Емилија Јонаш Куруши,	дипл. инж. арх.
	Јасмина Претић,	дипл. инж. гео. арх.
	Љиљана Токовић,	дипл. инж. грађ.
	Будимира Ђокановић,	дипл. инж. маш.
	Снежана Берић,	дипл. инж. саобр.
	Елена Ракић Халић,	дипл. инж. електр.
	Горан Костић,	дипл. инж. геод.
	Жељко Попов,	маст. инж. арх.
	Стефан Давидовић,	инж. геод.
	Аријана Симић,	геометар
	Петр Денић,	геометар
	Оливера Опала,	граф. техничар
	Марија Петров,	граф. техничар

датум: јун 2015. год.

лист бр.4



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА
ПОДЕЛОМ НА УРБАНИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

0 100 1 : 5000 500

ЛЕГЕНДА:

граница простора обухваћеног Планом

П

почетна тачка простора обухваћеног Планом

Бегеј

Александровачки канал

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

граница урбанистичких целина

ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

урбанистичка целина I

урбанистичка целина II

урбанистичка целина III

урбанистичка целина IV

урбанистичка целина V

урбанистичка целина VI

урбанистичка целина VII

N

Наручилац Плана : ГРАД ЗРЕЊАНИН

Председница Скупштине
Града Зрењанина: Елеонора Марјановић

Обрађивач Плана: Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЉУ И
УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"

Директор: Горан Краварић

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

Назив карте: ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА
ПОДЕЛОМ НА УРБАНИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Масштаб: 1 : 5000

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:

Марија Самарџијевић, дипл. простор. план.

Јасна Ђорђевић, дипл. инж. арх.

Весна Грбић, дипл. инж. арх.

Наталија Попов, дипл. простор. план.

Емилија Јонаш Куруши, дипл. инж. арх.

Јелена Прети, дипл. инж. прост. арх.

Љиљана Токовић, дипл. инж. грађ.

Будимир Димчић, дипл. инж. маш.

Снежана Барић, дипл. инж. саобр.

Елена Ристић, дипл. инж. еколог.

Горан Костић, дипл. инж. геод.

Жељко Попов, мост. инж. арх.

Стефан Давидовић, инж. геод.

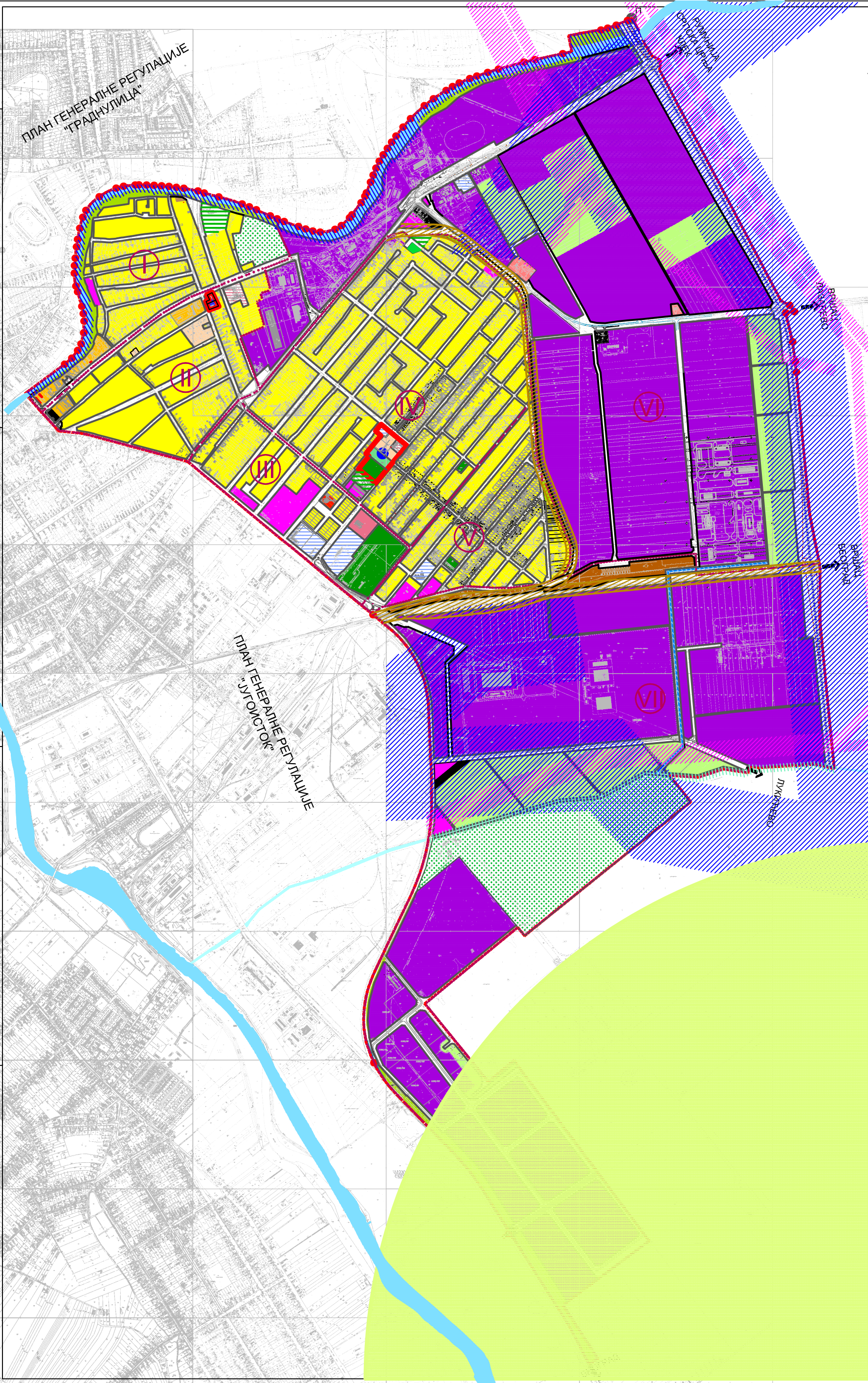
Александар Симић, геоматр.

Петар Данић, геоматр.

Оливера Опала, грађ. техничар

Марија Петров, грађ. техничар

датум: јун 2015. год. лист бр.5



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПОДЕЛОМ
НА УРБАНИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ И
ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА

0 100 500
1 : 5000

ЛЕГЕНДА:
----- граница простора обухваћеног Планом
П почетна тачка простора обухваћеног Планом
— регулациона линија
[red box] реонски центар

ПОДЕЛА НА ЗОНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ
----- граница урбанистичких целина I,II,III,IV,V,VI,VII

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОВРШИНА
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
[yellow box] породично становање
[orange box] мешовито становање
[red box] верски објекти
[green box] утилитарно зеленило
[green box] спорт и рекреација
[pink box] пословни комплекси
[purple box] радне зоне
[black box] станица за снабдевање горивом

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
[orange box] објекти васпитања и образовања
[blue box] објекти управе и јавних служби
[pink box] објекти здравствене и социјалне заштите
[green box] пијаца -планирана
[green box] гробље
[brown box] црпна станица
[brown box] саобраћајни комплекси
[orange box] трафо станица
[pink box] јавни објект осталих намена
[red box] садржаји јавних намена у оквиру парцела других намена
[green box] спорт и рекреација
[green box] заштитно зеленило
[green box] јавно зеленило (паркови, скверови)
[blue box] Бегеј
[blue box] Александровачки канал
[blue box] отворени канал за одводњавање - планиран
[white box] саобраћајне површине
[white box] зона обилазнице

ЗОНЕ ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ
[blue box] зона приобаља Бегеја (10m од обале)
[blue box] зона Александровачког канала (5m од обале)
[blue box] зона канала за одводњавање (5m од обале)
[orange box] зона заштите инфраструктурног пружног појаса (25m са обе стране осе колосека)
[pink box] зона заштите далеководов високог напона
[blue box] зона заштите транспортног гасовода
[yellow box] зона ограничене изградње око АРФ-а

N

Наручилац Плана: ГРАД ЗРЕЊАНИН
Председница Скупштине Града Зрењанина: Еленора Марјановић

Обрађивач Плана: ЈЛ "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"
Директор: Горан Крањарушић

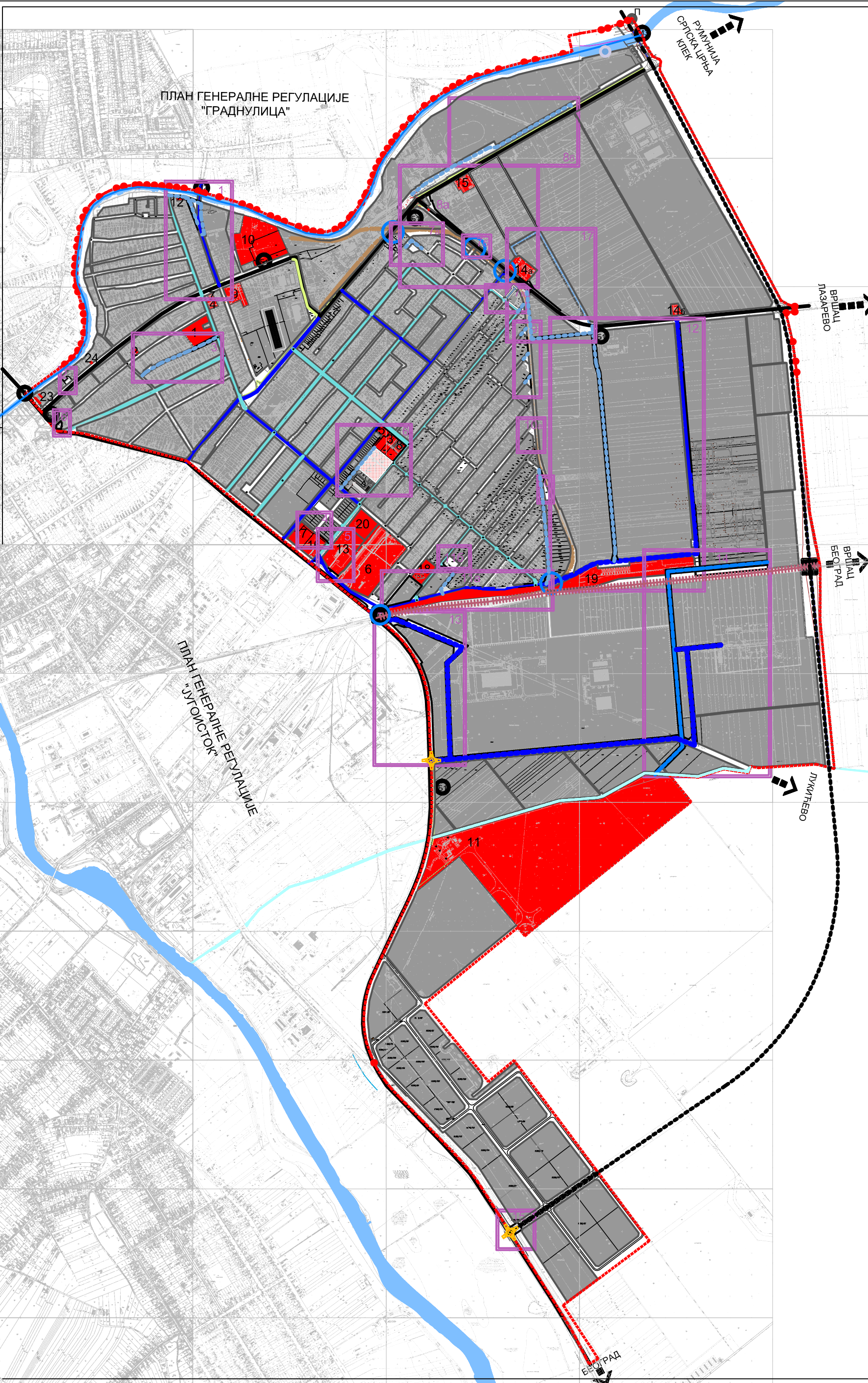
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

Назив карте: ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПОДЕЛОМ
НА УРБАНИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ И
ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА

Машица: 1 : 5000

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:
СТРУЧНИ ТИМ:
Марија Самарџијевић, д-р, простор. план.
Јасна Ђорђевић, д-р, инж. арх.
Весна Грбић, д-р, инж. арх.
Наталија Попов, д-р, простор. план.
Емилија Јонич, д-р, инж. арх.
Јелена Попов, д-р, инж. прост. арх.
Љиљана Токовић, д-р, инж. грађ.
Будимир Ђиланчић, д-р, инж. маш.
Снежана Барић, д-р, инж. саобр.
Елена Радивољ Хаџић, д-р, инж. прост.
Горан Костић, д-р, инж. прост.
Жељко Попов, д-р, инж. арх.
Стефан Давидовић, инж. геодет.
Александра Симић, геоматер.
Петр Данић, геоматер.
Оливера Опала, грађ. техничар
Марија Петров, грађ. техничар

датум: јун 2015. год. лист бр.6



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА РЕГУЛАЦИОНИМ ЛИНИЈАМА УЛИЦА И НИВЕЛАЦИОНИМ КОТАМА РАСКРСНИЦА УЛИЦА

0 100 500
1 : 5000

ЛЕГЕНДА:

Граница простора обухваћеног планом

Почетна тачка простора обухваћеног планом

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ-ПОСТОЈЕЋЕ

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ-ПЛАНИРАНЕ

ПОВРШИНЕ УЗ ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ-ПОСТОЈЕЋИ

ОБЈЕКТИ ВОСПИТАЊА И ОБРАЗОВАЊА

1 О.Ш. "ЖАРКО ЗРЕЊАНИН"

2 ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА "ПОЛЕТАРАЦ"

3 ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА "ВИБЕЧЕ"

ОБЈЕКТИ УПРАВЕ

4 МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА "ДОЉА-ЦРНИ ШОР"

5 МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА "ЗЕЛЕНО ПОЉЕ"

ОБЈЕКТИ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

6 КОМПЛЕКС СРЦ "ПАРТИЗАН"

ОБЈЕКТИ ЗАДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ

7 II ЗДРАВСТВЕНА АМУЛАНТА

8 II ЗДРАВСТВЕНА АМУЛАНТА

ОБЈЕКТИ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

9 ГЕРОНТОЛОШКИ ЦЕНТАР

КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ

10 ТЕМИШВАРСКО ГРОБЉЕ

11 НОВО ГРОБЉЕ

12 ЦРНА СТАНИЦА

13 ЈП "МИСТОЛА И ЗЕЛЕНИЛО"

14 ТРАВО СТАНИЦА

14б ТРАВО СТАНИЦА

ОБЈЕКТИ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

15 ВЕТЕРИНАРСКИ СПЕЦИЈАЛИСТИЧКИ ИНСТИТУТ

16 МУП-САОБРАЋАЈНА ПОЛИЦИЈСКА ИСПОСТАВА

17 ВАТРОГАСНИ СВЕЗ ЗРЕЊАНИН

18 МУП УПРАВА ЗАРНИЧА

САОБРАЋАЈНА КОМПЛЕКСИ

19 ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА "ЗРЕЊАНИН-ВАРНИКА" И ДЕПО

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА

20 ЈАВНИ ОБЈЕКАТ ОСТАЛИХ НАМЕНА

САОБРАЋАЈНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ОКВИРУ ПАРЦЕЛА ПОПУХ НАМЕНА

24 ОПШТИНСКО УДРУЖЕЊЕ ПЕНСИОНЕРА

23 МЕЂУОПШТИНСКА ОРГАНИЗАЦИЈА СЛЕПИХ И СЛАБОВИДНИХ

ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ УЗ ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

ОБЈЕКТИ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

21 КОМПЛЕКС У НАСЕЉУ ЗЕЛЕНО ПОЉЕ

КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ

22 ПИЈАЦА У НАСЕЉУ ЗЕЛЕНО ПОЉЕ

ВОДНЕ ПОВРШИНЕ

БЕГЕ И АЛЕКСАНДРОВИЋА КАНАЛ-ПОСТОЈЕЋЕ

ОТВОРЕНИ КАНАЛ ЗА ОДВОЂАВАЊЕ-ПЛАНИРАНО

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

ПОВРШИНЕ КОЈЕ НИСУ УТВРЂЕНЕ КАО ЈАВНЕ

САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

УЛИЦЕ В РЕДА (КРОЗ КОЈЕ ПРОЛАЗЕ ТРАСЕ ДРЖАВНИХ ПУТЕВА)

УЛИЦЕ В РЕДА (КРОЗ КОЈЕ ПРОЛАЗЕ ТРАСЕ ДРЖАВНИХ ПУТЕВА) - планиране

УЛИЦЕ В РЕДА

УЛИЦЕ В РЕДА-планиране

САБИРНО - ДИСТРИБУТИВНЕ УЛИЦЕ

ПРИСТУПНЕ УЛИЦЕ

ПРИСТУПНЕ УЛИЦЕ-планиране

КРУЖНА РАСКРСНИЦА

БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ

БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ

ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ

ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА

ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК

ДЕНВЕЛИСАНО УКРЉЕЊЕ ЈАВНОГ ПУТА СА ЖЕЛЕЗНИЧКОМ ПРУГОМ

ВОДНИ САОБРАЋАЈ

ПЛОВНИ ПУТ

ОПЕРАТИВНА ОБЛА

МОСТОВИ

МОСТ КОД МУЛА

ПРИЧУПОВ МОСТ

МОСТ НА ОБИЛАЗНИЦИ-ПЛАНИРАНИ

НАДВОЖЊАК

НАДВОЖЊАК НА ОБИЛАЗНИЦИ-ПЛАНИРАНИ

СТАНЦИЈЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ДРУМСКИХ ВОЗИЛА ГОРВИОМ

Бензинска станица

НИВЕЛАЦИЈА

5.00

ВИСИНСКЕ КОТЕ У ПРЕСЕКУ ОСОВИНА УЛИЦА

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА

1-17 ДЕТАЉИ НОВЕ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Наручилац Плана: ГРАД ЗРЕЊАНИН

Приредилац: Елеонора Марјановић

Обрађивач Плана: ЈЛ "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"

Директор: Горан Краварушић

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

Назив карто:

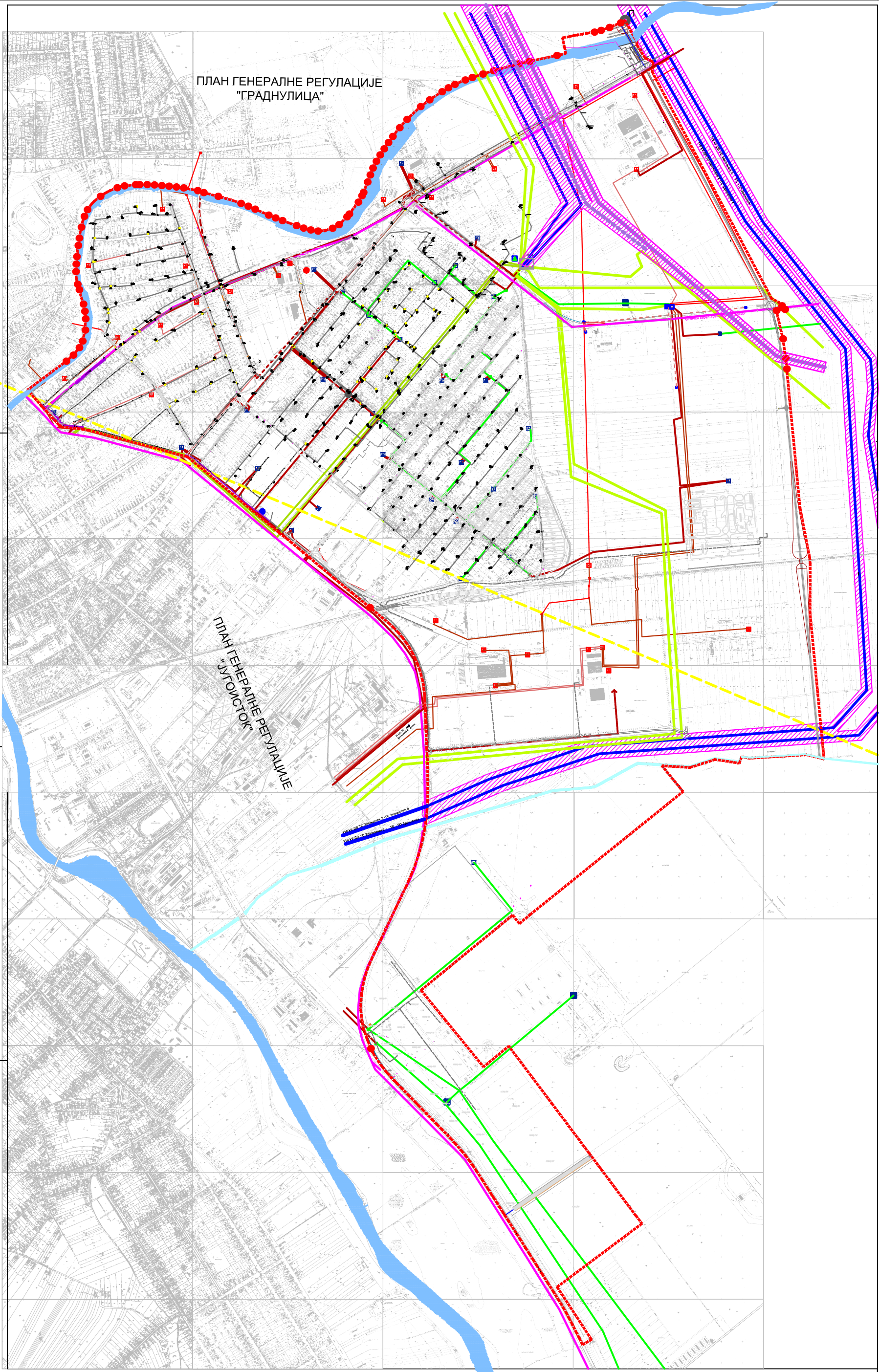
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА РЕГУЛАЦИОНИМ ЛИНИЈАМА УЛИЦА И НИВЕЛАЦИОНИМ КОТАМА РАСКРСНИЦА УЛИЦА

Размера: 1 : 5000

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Марјета Самарџијевић, дипл. п. планер

СТРУЧНИ ТИМ: Јелена Ђорђевић, дипл. инж. арх.
Весна Грбић, дипл. инж. арх.
Наталија Попов, дипл. п. планер
Емилија Јанац Куручић, дипл. инж. арх.
Јелена Попов, дипл. инж. п. арх.
Љиљана Токовић, дипл. инж. грађ.
Будимир Диманчић, дипл. инж. грађ.
Снежана Барић, дипл. инж. саобр. мастер
Емилија Радивољ Хаџић, дипл. инж. арх.
Горан Костић, дипл. инж. п. арх.
Жељко Попов, дипл. инж. арх.
Стефановић Давидовић, инж. геођ.
Аријана Сенић, геоматер.
Петр Денић, геоматер.
Оливера Опала, грађ. техничар
Марија Петров, грађ. техничар

датум: јун 2015. год. лист бр.7



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА
ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ
ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА

0 100 5000 900
1 : 5000

ЛЕГЕНДА:

граница простора обухваћеног планом

почетна тачка простора обухваћеног планом

река Бегеј

Александровачки канал

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

ТС 110/35кV-ЗР 1

ТС 110/20кV

ТС 35 кV

ТС 20/0,4кV

СТС 20/0,4кV

СТС 20/0,4кV

СТС 10/0,4кV

ДВ 220 кV

ДВ 220 кV

ДВ 110 кV

ЗОНА ЗАШТИТЕ ДАЛЕКОВОДА ВИСОКОГ НАПОНА (по 25m са обе стране осе далековода)

35 кV - НАДЗЕМНИ

35 кV - ПОДЗЕМНИ

20 кV - НАДЗЕМНИ

20 кV - ПОДЗЕМНИ

20 кV - ПОДЗЕМНИ - планирани

20-10 кV - НАДЗЕМНИ

20-10кV - ПОДЗЕМНИ

10кV - ПОДЗЕМНИ

0,4 кV - ПОДЗЕМНИ - планирани

ОПТИЧКИ КАБЛОВИ У КАБЛОВСКОЈ КАНАЛИЗАЦИЈИРАДИО РЕЛЕЈНИ КОРИДОРЈС КАБЛОВИСТУБТЦГ КАБЛ ПРИМАРТЦГ КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈАПОСТОЈЕЋИ ИСТУРЕНИ КОМУТАЦИОНИ ЧВОРАКТИВНЕ БАЗНЕ СТАНИЦЕ МТСПЛАНИРАНЕ БАЗНЕ СТАНИЦЕ МТС

Наручилац Плана : **ГРАД ЗРЕЊАНИН**

Председница Скупштине
Града Зрењанина: **Елена Марадиновић**

Обрађувац Плана: **ЈП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И
УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"**

Директор: **Горан Краварушић**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

Назив карте:
**ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА
ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ
ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА**

Масштаб: **1 : 5000**

ОДГОВОРНИ	УРБАНИСТА:	Марија Самарџић	дипл. п. планер
СТРУЧНИ ТИМ	Јелена Ђорђевић	дипл. инж. арх.	
	Весна Грбић	дипл. инж. арх.	
	Наташа Попов	дипл. п. планер	
	Емилија Јован Кривош	дипл. инж. арх.	
	Јелена Пурџа	дипл. инж. лар. арх.	
	Димитрија Токовић	дипл. инж. грађ.	
	Будимир Ђуричић	дипл. инж. маш.	
	Снежана Боро	дипл. инж. саврб.	
	Елена Рошман Хаџа	дипл. инж. арх.	
	Горан Костић	дипл. инж. пољ.	
	Жељко Попов	машт. инж. арх.	
	Србољуба Давидовић	инж. грађ.	
	Андрас Селић	геометар	
	Пат Дачић	геометар	
	Оливера Опала	граф. техникар	
	Марија Петар	граф. техникар	

датум: јун 2015. год.

лист бр. 9

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ГРАДНУЛИЦА"

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЈУГОИСТОК"

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА
РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ, КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ
ХИДРОТЕХНИЧКЕ И ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

0 100 1 : 5000 500 m

ЛЕГЕНДА:

----- граница простора обухваћеног планом

П
● почетна тачка простора обухваћеног планом

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

водоводна мрежа

водоводна мрежа -планирана

фекална канализација

фекална канализација -планирана

атмосферска канализација

атмосферска канализација-планирана

● бунар

◆ црпна станица

ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Бегеј

Зона приобаља Бегеја

Најпроблематичнији делови приобаља

Александровачки канал

Зона Александровачког канала

отворен канал за одводњавање

отворен канал за одводњавање-планиран

Зона канала за одводњавање

----- граница заштитног појаса уз водне објекте
(Бегеј $m_{min}=10m$; канали $m_{min}=5m$)



Наручилац Плана : ГРАД ЗРЕЊАНИН

Председница Скупштине
Града Зрењанина: Елеонора Марјановић



Обухваћен Плана: Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И
УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"

Директор: Горан Краварушић



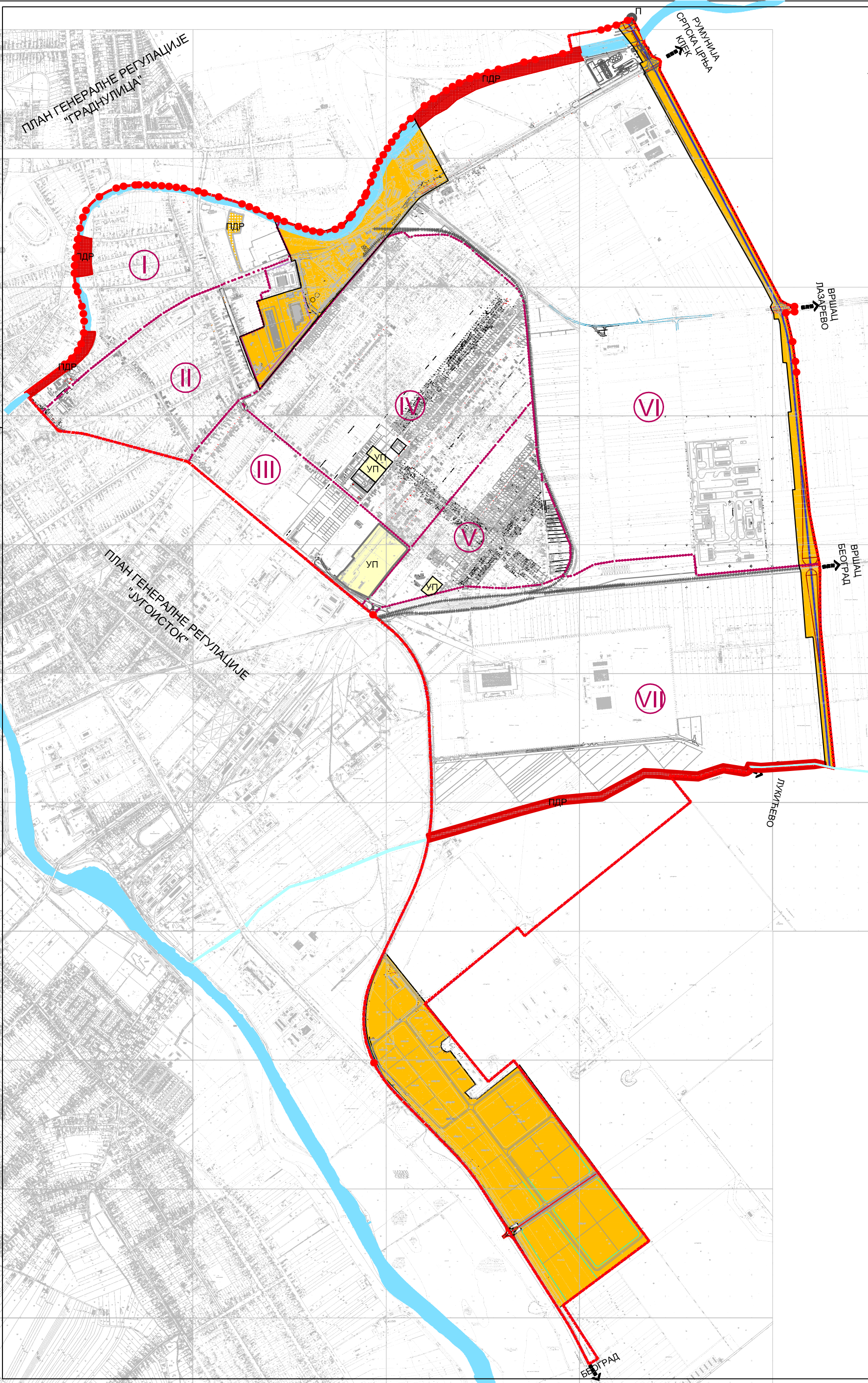
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

Назив карте: ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА
РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ, КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ
ХИДРОТЕХНИЧКЕ И ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1 : 5000

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Марија Самарџијевић,	дипл. п. планер
СТРУЧНИ ТИМ :	Јелена Ђорђевић,	дипл. инж. арх.
	Весна Грбић,	дипл. инж. арх.
	Наталија Попов,	дипл. п. планер
	Емилија Јанац Куручи,	дипл. инж. арх.
	Јаромир Пучић,	дипл. инж. гео. арх.
	Љиљана Токовић,	дипл. инж. грађ.
	Будимир Ђиланчић,	дипл. инж. мост.
	Снежана Берић,	дипл. инж. саобр.
	Елена Радмановић,	дипл. инж. арх.
	Горан Костић,	дипл. инж. гео.
	Жељко Попов,	маст. инж. арх.
	Стефан Давидовић,	инж. гео.
	Аријана Сенић,	геометар
	Петр Денић,	геометар
	Оливера Опала,	грађ. техничар
	Марија Петров,	грађ. техничар

датум: јун 2015. год. лист бр. 10



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

НАЧИН СПРОВОЂЕНА ПЛАНА

0 100 1 : 5000 500 m

ЛЕГЕНДА:

- граница простора обухваћеног планом
- П почетна тачка простора обухваћеног планом
- Бегеј
- Александровачки канал

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

----- граница урбанистичке целине I-VII

НАЧИН СПРОВОЂЕНА ПЛАНА

- основ за реализацију плана генералне регулације
- основ за реализацију урбанистичких пројеката и планова детаљне регулације
- ПДР израда плана детаљне регулације
- ПДР израда плана детаљне регулације за зоне водне инфраструктуре
- УП израда урбанистичког пројекта разраде

Наручилац Плана : **ГРАД ЗРЕЊАНИН**

Председница Скупштине Града Зрењанина: **Елеонора Марјановић**

Обрађивач Плана: **ЈЛ "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЉУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"**

Директор: **Горан Краварушић**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

Назив карте: **НАЧИН СПРОВОЂЕНА ПЛАНА**

Масштаб: **1 : 5000**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Марија Самарџијевић, дипл. простор. план.
СТРУЧНИ ТИМ :	Јасна Ђорђевић, дипл. инж. арх.
	Весна Грбић, дипл. инж. арх.
	Наталија Попов, дипл. простор. план.
	Емилија Јонаш Куруши, дипл. инж. арх.
	Јелена Претић, дипл. инж. прост. арх.
	Љиљана Токовић, дипл. инж. грађ.
	Будимир Димчић, дипл. инж. маш.
	Снежана Барић, дипл. инж. саобр.
	Елена Росић Ханџа, дипл. инж. в.инж.инж.
	Горан Костић, дипл. инж. геод.
	Жељко Попов, мастр. инж. арх.
	Стефан Давидовић, инж. геод.
	Аријана Сенић, геоматр.
	Петр Данић, геоматр.
	Оливера Опала, грађ.техничар
	Марија Петров, грађ.техничар

датум: јун 2015. год. лист бр.12

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 1



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- БЕГЕЈ
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА
- ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ -ДЕТАЉ
- КОЛОВОЗНА ПОВРШИНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА
- ПОСТОЈЕЋА МЕЋНА ТАЧКА
- НОВА МЕЋНА ТАЧКА
- НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- КОТА ТЕРЕНА

Наручилац Плана: ГРАД ЗРЕЊАНИН
Преседница Скупштине Града Зрењанина: Елеонора Марјановић
Обрађивач Плана: Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"
Директор: Горан Краварушић



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 1

1 : 1000

руководилац израде одговорни урбаниста: Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер

стручни тим :
Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер
Слободан Давидовић, инж. геодезије
Петар Медић, грађ. техничар
Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015.год.

лист бр.13

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

ДЕТАЉ 2

1 : 1000



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- БЕГЕЈ
- УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА
- ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ - ДЕТАЉ
- КОЛОВОЗНА ПОВРШИНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА
- ПМ
- НМ
- НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- КОТА ТЕРЕНА

Наручилац Плана:

ГРАД ЗРЕЊАНИН

Преседница Скупштине
Града Зрењанина:

Елеонора Марјановић

Обрађивач Плана:

Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ
И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"

Директор:

Горан Краварушић



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

ДЕТАЉ 2

1 : 1000

руководилац израде
одговорни урбаниста:

Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер

стручни тим :

Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер

Слободан Давидовић, инж. геодезије

Петар Медић, грађ. техничар

Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015.год.

лист бр. 14

ДЕТАЛЬ 3

KOTA TEPEHA



ДЕТАЛЬ 3

1 : 1000

руководилац израде
одговорни урбаниста: **Марија Самарцијевић, дипл. просторни планер**

стручни тим :

Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер

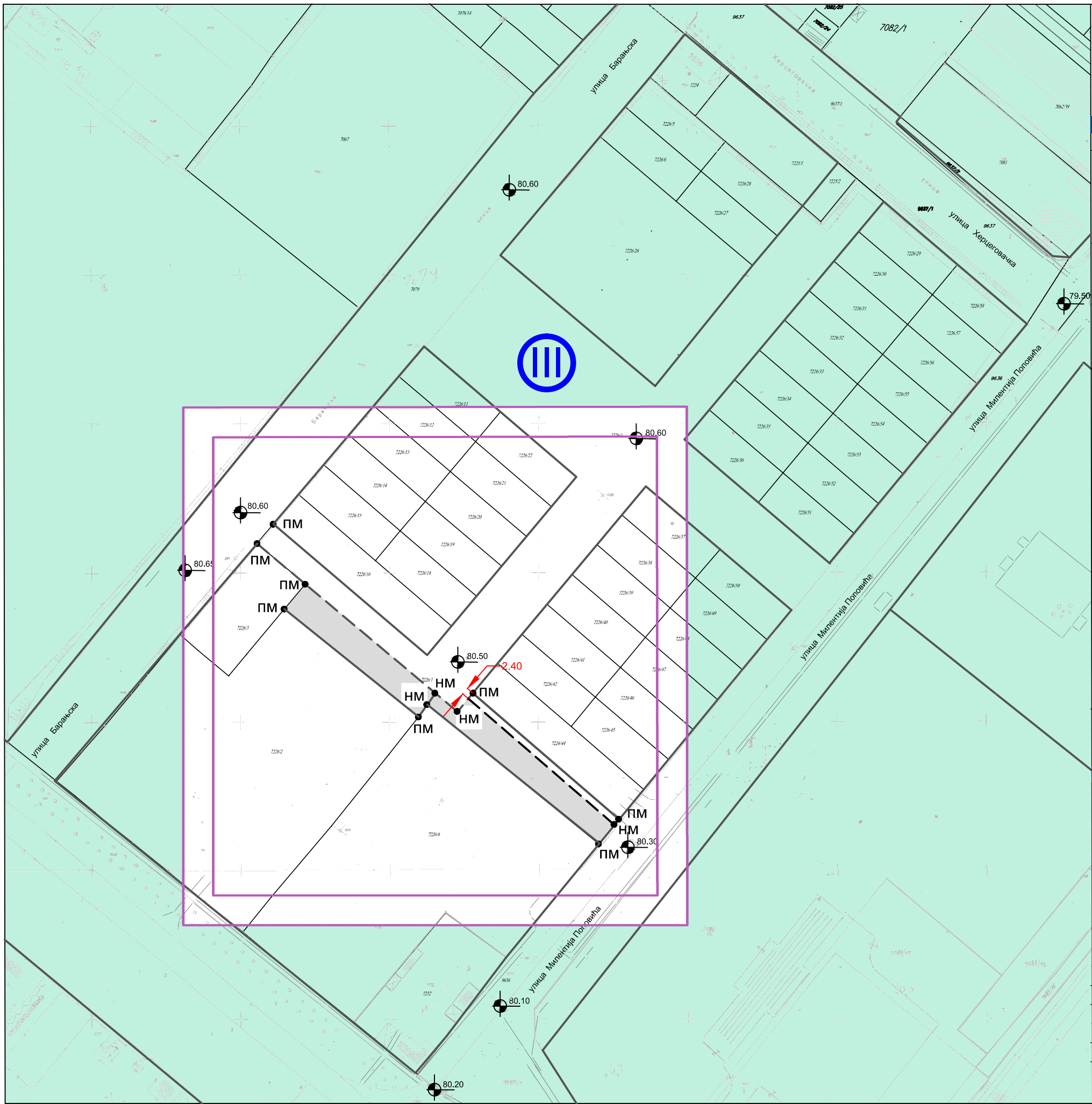
Слободан Давидовић, инж. геодезије

Петар Медић, грађ. техничар

Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015.год.

лист бр.15



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 4

1 : 1000



ЛЕГЕНДА:



УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА



ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ -ДЕТАЉ



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА



ПОСТОЈЕЋА МЕЋНА ТАЧКА



НОВА МЕЋНА ТАЧКА



НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ



КОТА ТЕРЕНА

Наручилац Плана: ГРАД ЗРЕЊАНИН

Преседница Скупштине
Града Зрењанина: Елеонора Марјановић

Обрађивач Плана: Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ
И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"

Директор: Горан Краварушић



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 4

1 : 1000

руководилац израде
одговорни урбаниста: Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер

стручни тим :

Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер

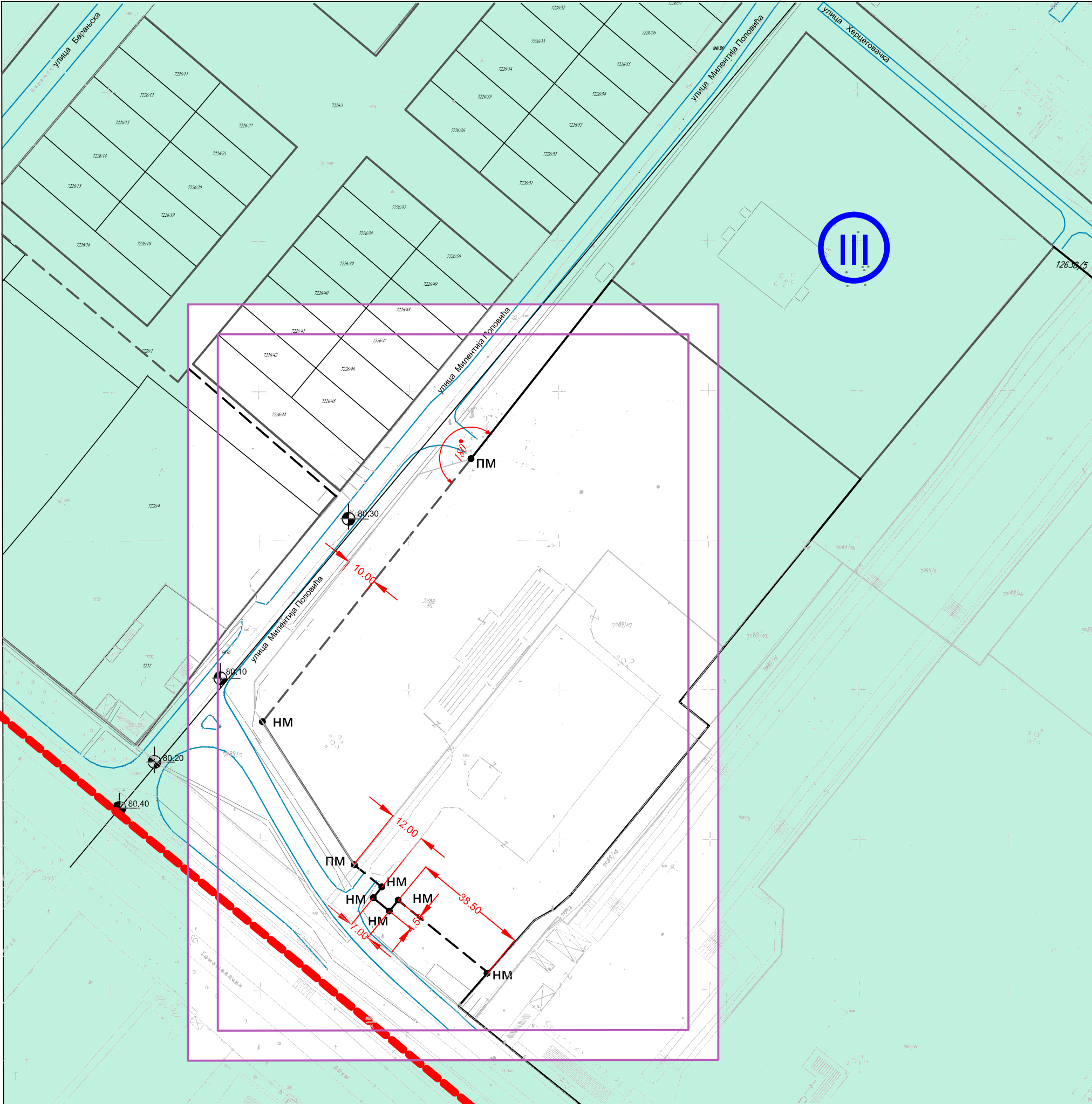
Слободан Давидовић, инж. геодезије

Петар Медић, грађ. техничар

Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015.год.

лист бр.16



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 5

1 : 1000



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА
- ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ -ДЕТАЉ
- КОЛОВОЗНА ПОВРШИНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА
- ПОСТОЈЕЋА МЕЋНА ТАЧКА
- НОВА МЕЋНА ТАЧКА
- НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- КОТА ТЕРЕНА

Наручилац Плана:	ГРАД ЗРЕЊАНИН
Преседница Скупштине Града Зрењанина:	Елеонора Марјановић
Обрађивач Плана:	Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"
Директор:	Горан Краварушић



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

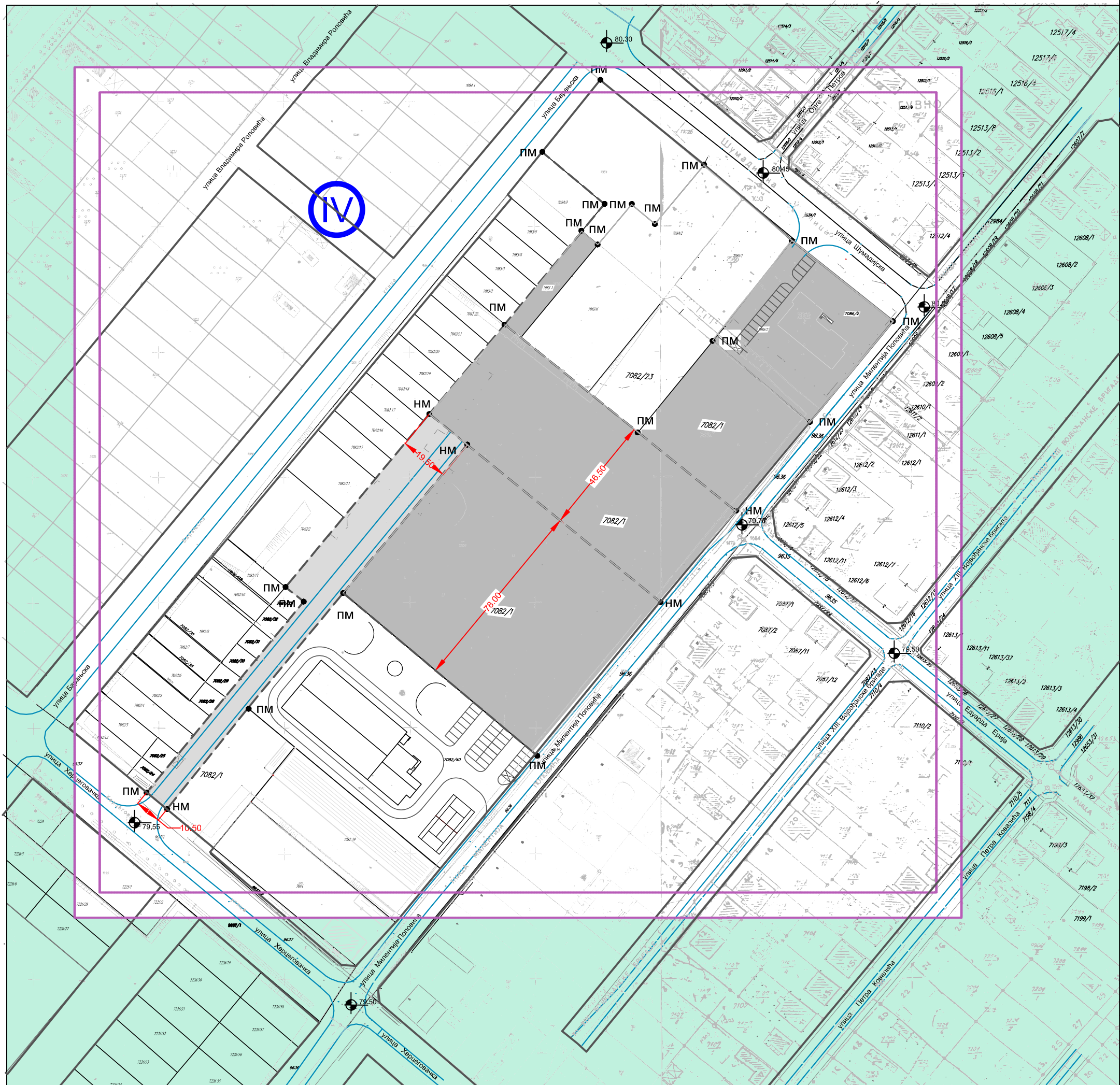
ДЕТАЉ 5

1 : 1000

руководилац израде одговорни урбаниста:	Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер
стручни тим :	
	Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер
	Слободан Давидовић, инж. геодезије
	Петар Медић, грађ. техничар
	Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015.год.

лист бр. 17



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 6



ЛЕГЕНДА:



УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА



КОЛОВОЗНА ПОВРШИНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА



ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ -ДЕТАЉ



ПОСТОЈЕЋА МЕЋНА ТАЧКА



НОВА МЕЋНА ТАЧКА



НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ



НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ



КОТА ТЕРЕНА

Наручилац Плана:	ГРАД ЗРЕЊАНИН
Преседница Скупштине Града Зрењанина:	Елеонора Марјановић
Обрађивач Плана:	Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"
Директор:	Горан Краварушић



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

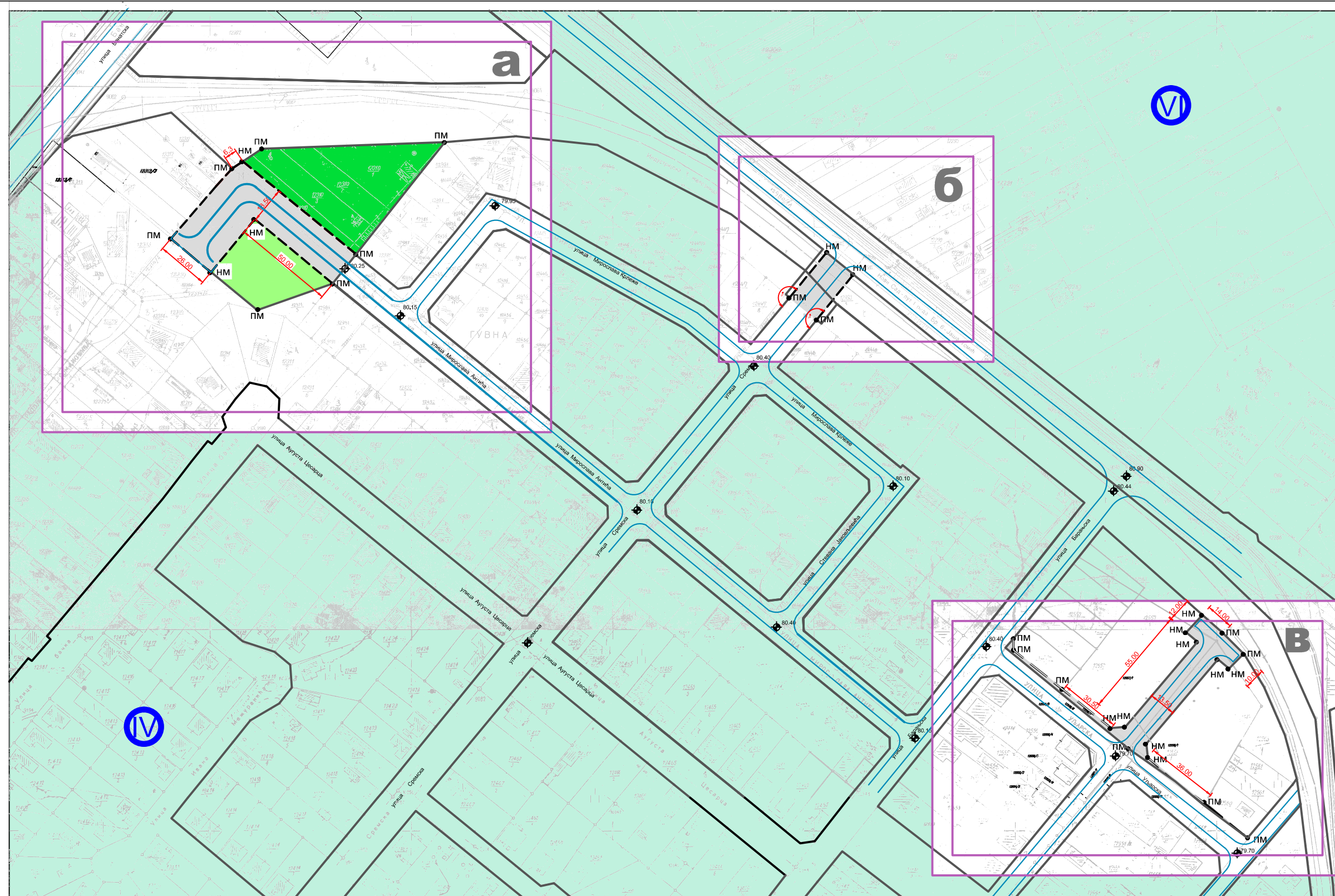
ДЕТАЉ 6

1 : 1000

руководилац израде одговорни урбаниста:	Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер
стручни тим :	
	Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер
	Слободан Давидовић, инж. геодезије
	Петар Медић, грађ. техничар
	Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015.год.

лист бр.18

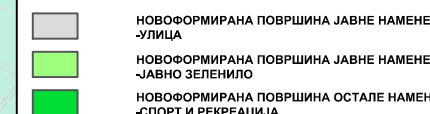
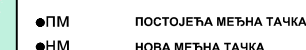
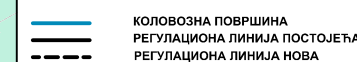


ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

ДЕТАЛЬ 7 (а, б ,в)



ЛЕГЕНДА:



Наручилац Плана:	ГРАД ЗРЕЊАНИН
------------------	----------------------

Преседница Скупштине	Елеонора Марјановић
----------------------	---------------------

Обрађивач Плана:	Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"
Директор:	Боран Ковачевић



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

ДЕТАЛЬ 7 (а, б ,в)

1 : 1000

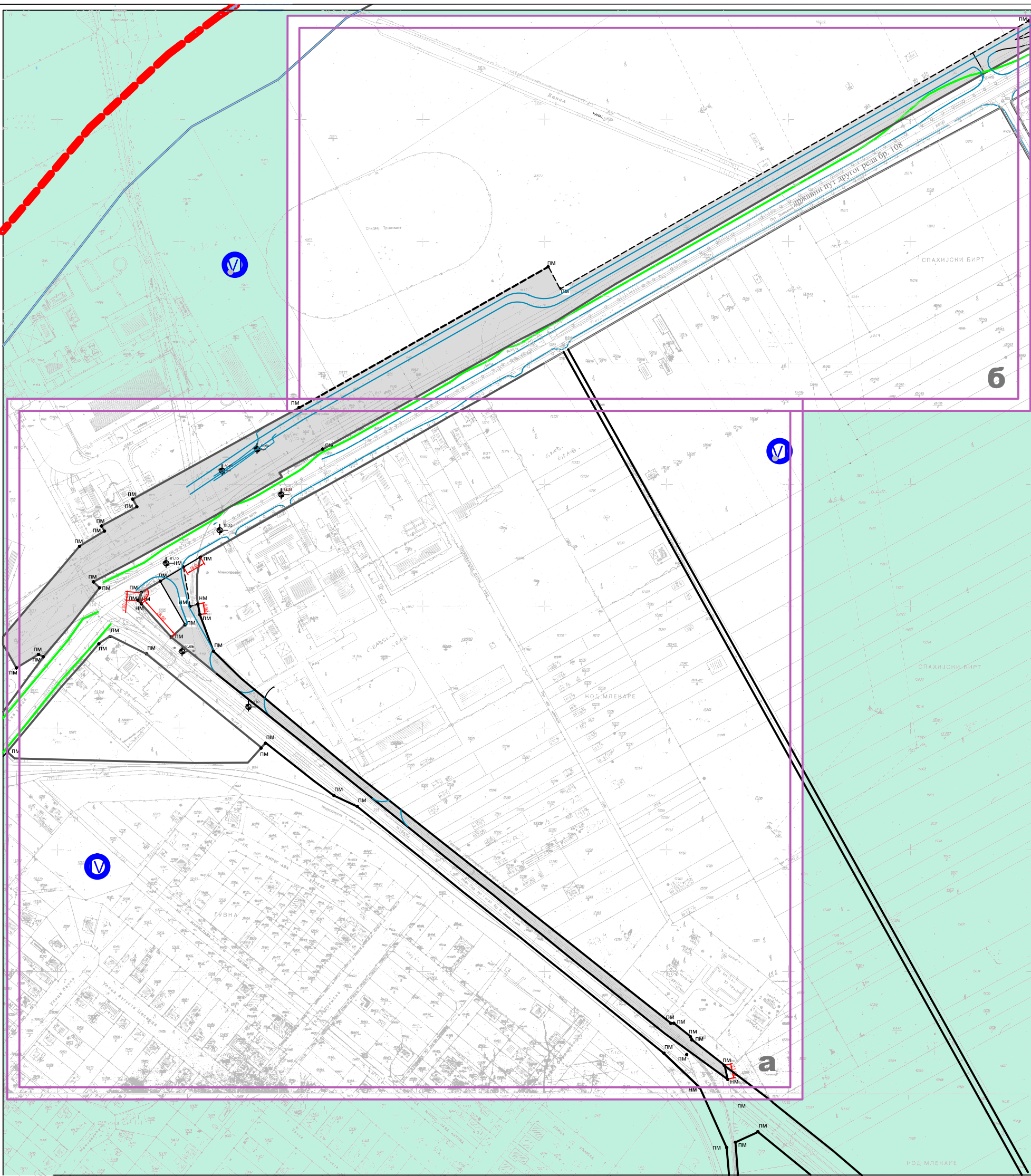
руководилац израде
одговорни урбаниста: **Марија Самарцијевић, дипл. просторни планер**

СТРУЧНИ ТИМ

Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер
Слободан Давидовић, инж. геодезије
Петар Медић, грађ. техничар
Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015. год.

лист бр. 19



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 8 (а,б)

0 20 100
1 : 1000
м

ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

БЕГЕЉ

БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА

КОЛПОВОЗНА ПОВРШИНА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА

ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ - ДЕТАЉ

ПМ ПОСТОЈЕЋА МЕЋНА ТАЧКА

НМ НОВА МЕЋНА ТАЧКА

НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

КОТА ТЕРЕНА

Наручилац Плана:	ГРАД ЗРЕЊАНИН	
Пројекција Скупштине Града Зрењанина:	Елеонора Марковић	
Објект Плана:	Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"	
Директор:	Горан Краварић	

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 8 (а,б)

1 : 1000

руководилац израде

сарадник у области:

Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер

стилски тим:

Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер

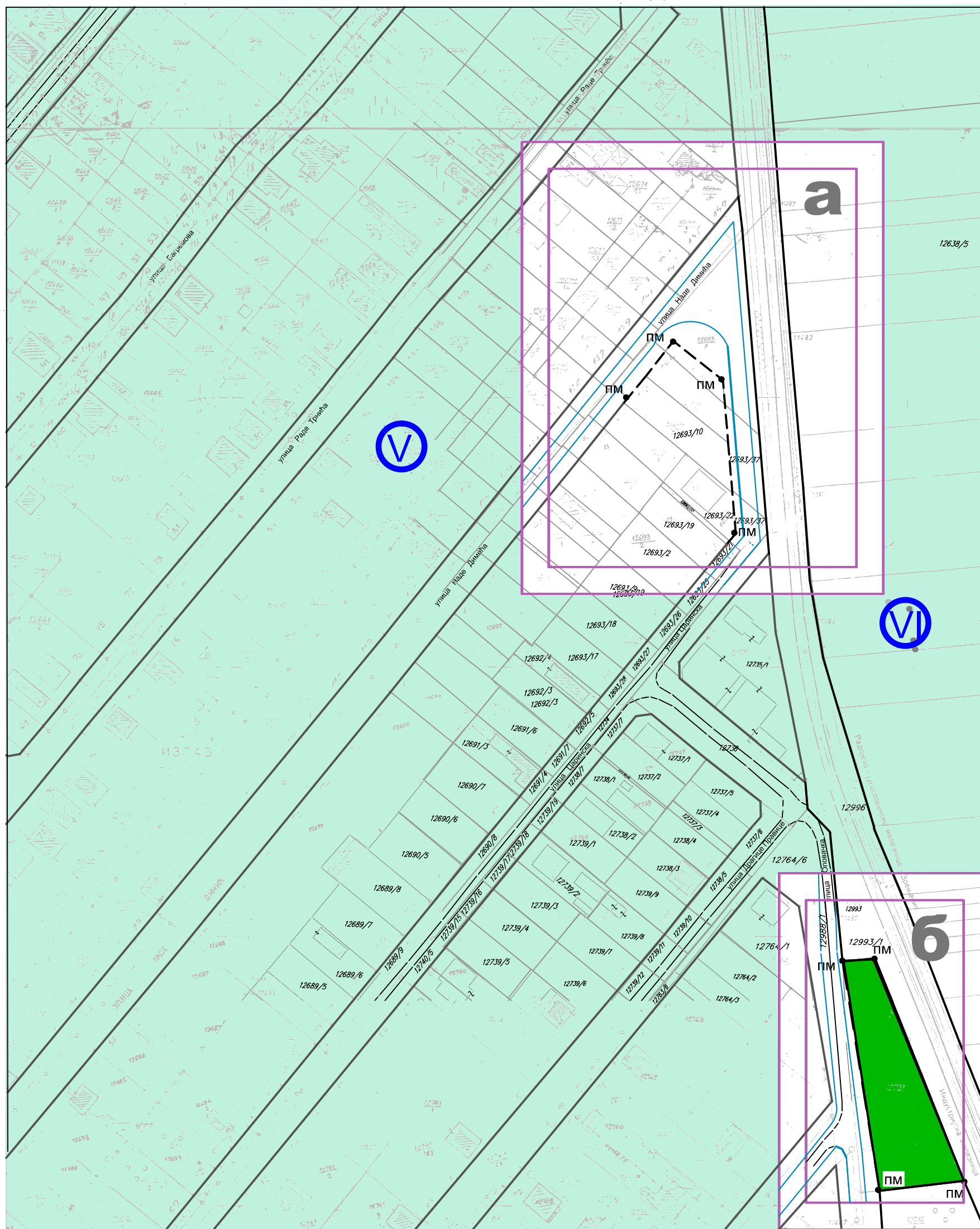
Спљодан Дивидовић, инж. геодезије

Платер Милић, грађ. техничар

Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015.год.

лист бр.20



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 10 (а,б)

1 : 1000



ЛЕГЕНДА:



УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА



КОЛОВОЗНА ПОВРШИНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА



ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ -ДЕТАЉ



ПОСТОЈЕЋА МЕЋНА ТАЧКА



НОВА МЕЋНА ТАЧКА



НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
-ЗЕШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО



КОТА ТЕРЕНА

Наручилац Плана:

ГРАД ЗРЕЊАНИН

Преседник Скупштине

Елеонора Марјановић

Обрађивач Плана:

Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ
И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"

Директор:

Горан Крварушић



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 10 (а,б)

1 : 1000

руководилац израде
одговорни урбаниста:

Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер

стручни тим :

Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер

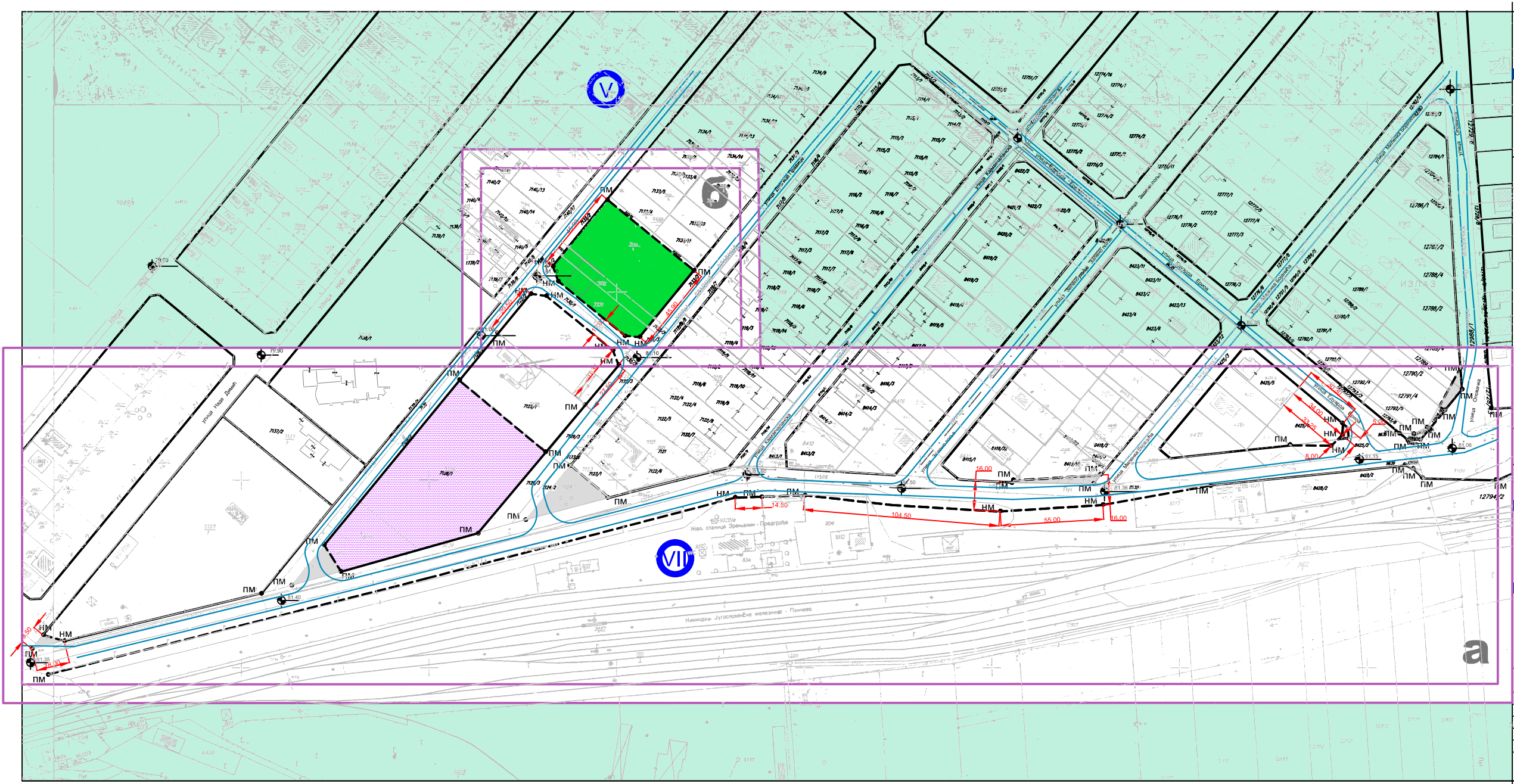
Слободан Навидовић, инж. геодезије

Петар Медић, грађ. техничар

Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015.год.

лист бр. 22



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 11 (а,б)

0 20 100
1 : 1000
m

ЛЕГЕНДА:

V

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

VI

ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ - ДЕТАЉ

КОЛОВОЗНА ПОВРШИНА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА

●ПМ

ПОСТОЈЕЋА МЕЋНА ТАЧКА

●НМ

НОВА МЕЋНА ТАЧКА

НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ - СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ ЗА ПОСЛОВНЕ КОМПЛЕКСЕ

0.00

КОТА ТЕРЕНА

Наручилац Плана:
Пресудница Скупштине
Обрађивач Плана:
Директор:

ГРАД ЗРЕЊАНИН
Елеонора Марјановић
Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ
И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"
Горан Краварушић

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 11 (а,б)

1 : 1000

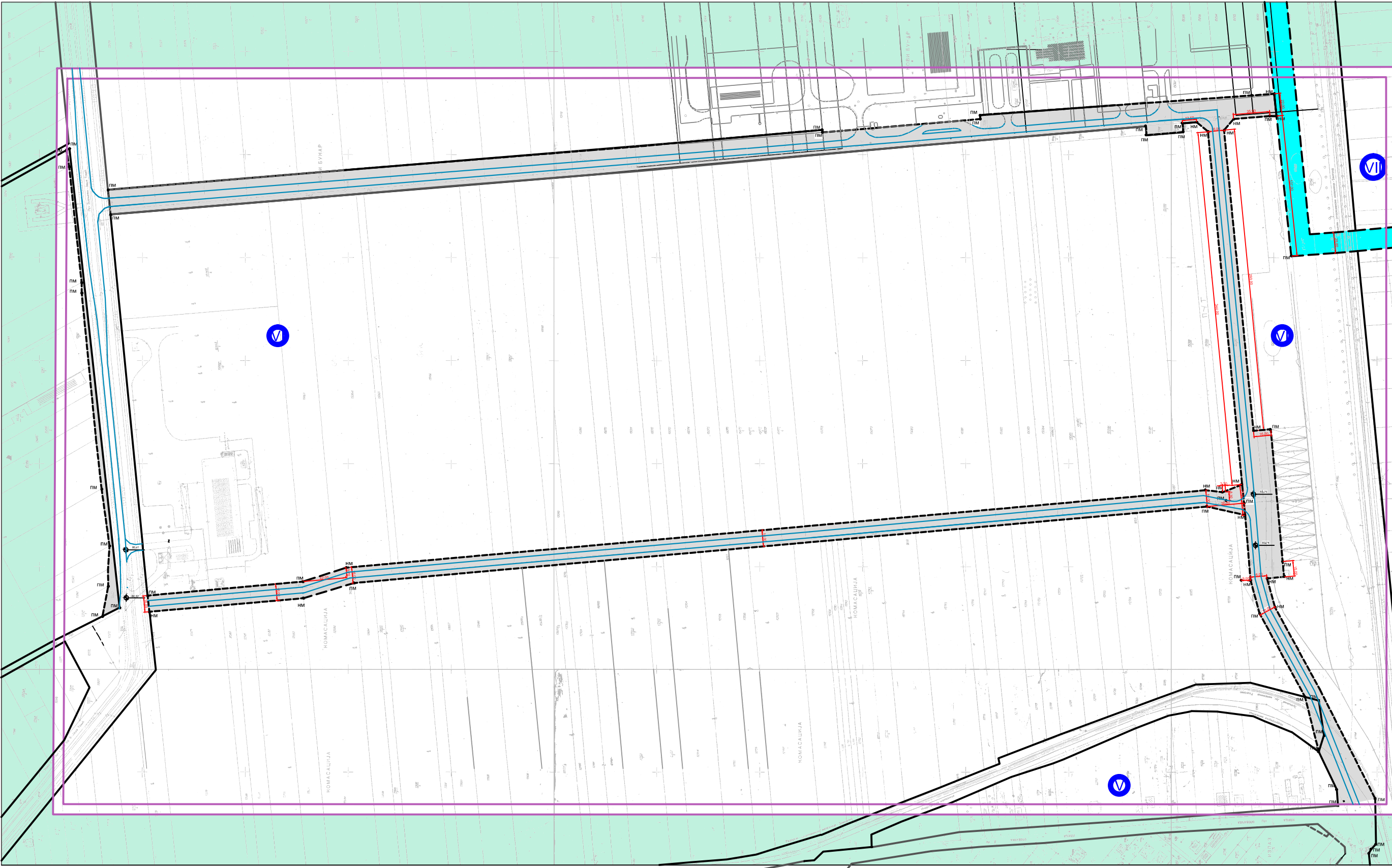
руководилац израде
одговорни урбаниста:

стручни тим:

Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер
Слободан Давидовић, инж. геодезије
Петар Медич, грађ. техничар
Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015.год.

лист бр. 23



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"**

ДЕТАЉ 12

0 20 1: 1000 100
m

ЛЕГЕНДА:

- URBANISTIČKA CILJANA
- PREDMET RAZRADE - DETALJ
- KOLOVOZNA POKRIVKA
- REGULACIONA LINIJA POSTOJEĆA
- REGULACIONA LINIJA NOVA
- POSTOJEĆA METNA TAČKA
- NOVA METNA TAČKA
- NOVOFORMIRANA POKRIVKA JAVNE NAMENE
- NOVOFORMIRANA POKRIVKA JAVNE NAMENE ZA KANAL
- KOTA TERENA

ГРАД ЗРЕЊАНИН

ЈП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ
И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"**

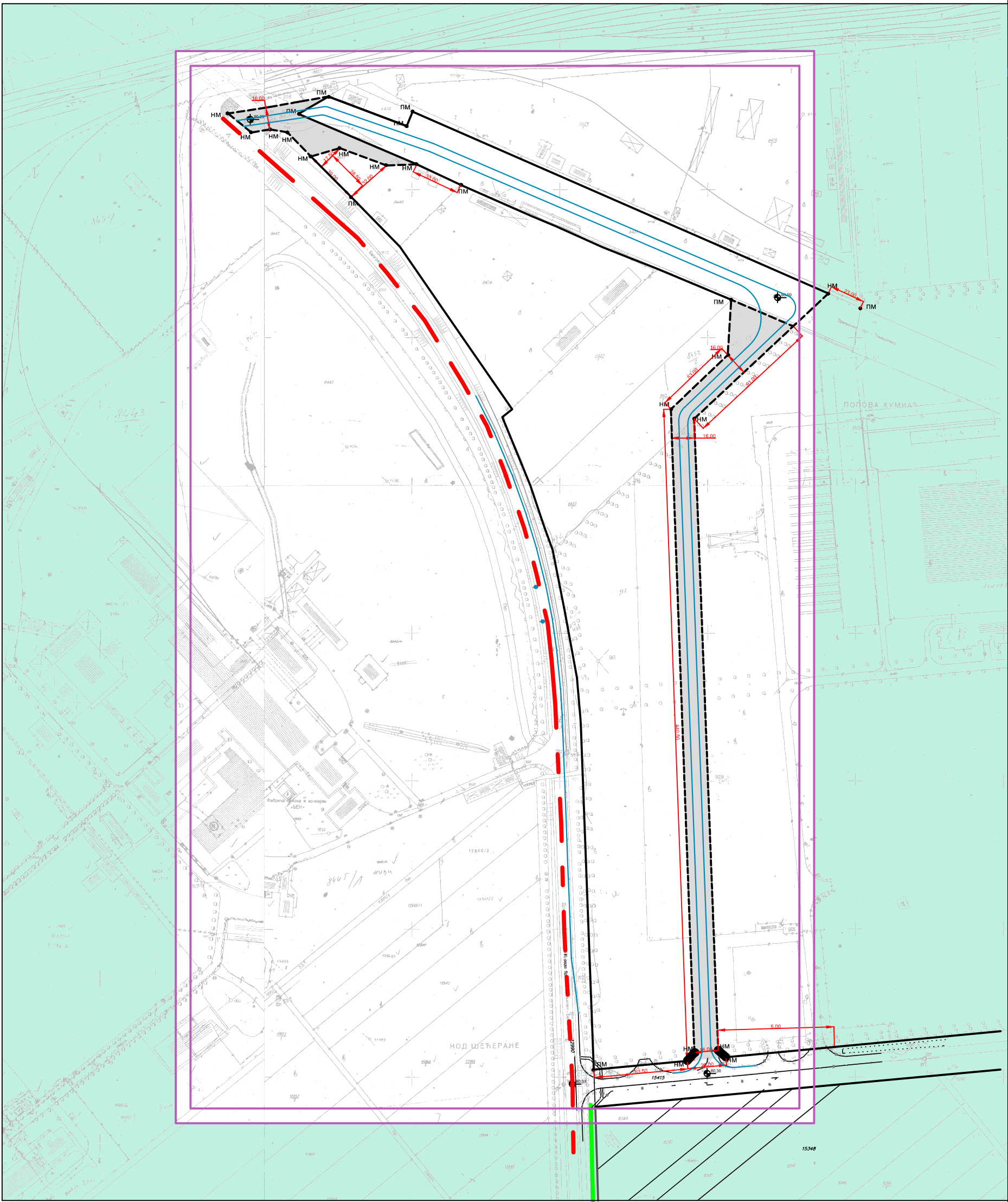
ДЕТАЉ 12

1: 1000

Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер

Синиша Берар, дипл. инж. саоб. мајстор
Слободан Димарић, инж. геодетике
Петар Мидић, грађ. техничар
Оливера Опачић, грађ. техничар

datum: јун 2015. год. лист бр. 24



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 13



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА
- ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ - ДЕТАЉ
- КОЛОВОЗНА ПОВРШИНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА
- ПОСТОЈЕЋА МЕЊНА ТАЧКА
- НОВА МЕЊНА ТАЧКА
- НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- КОТА ТЕРЕНА

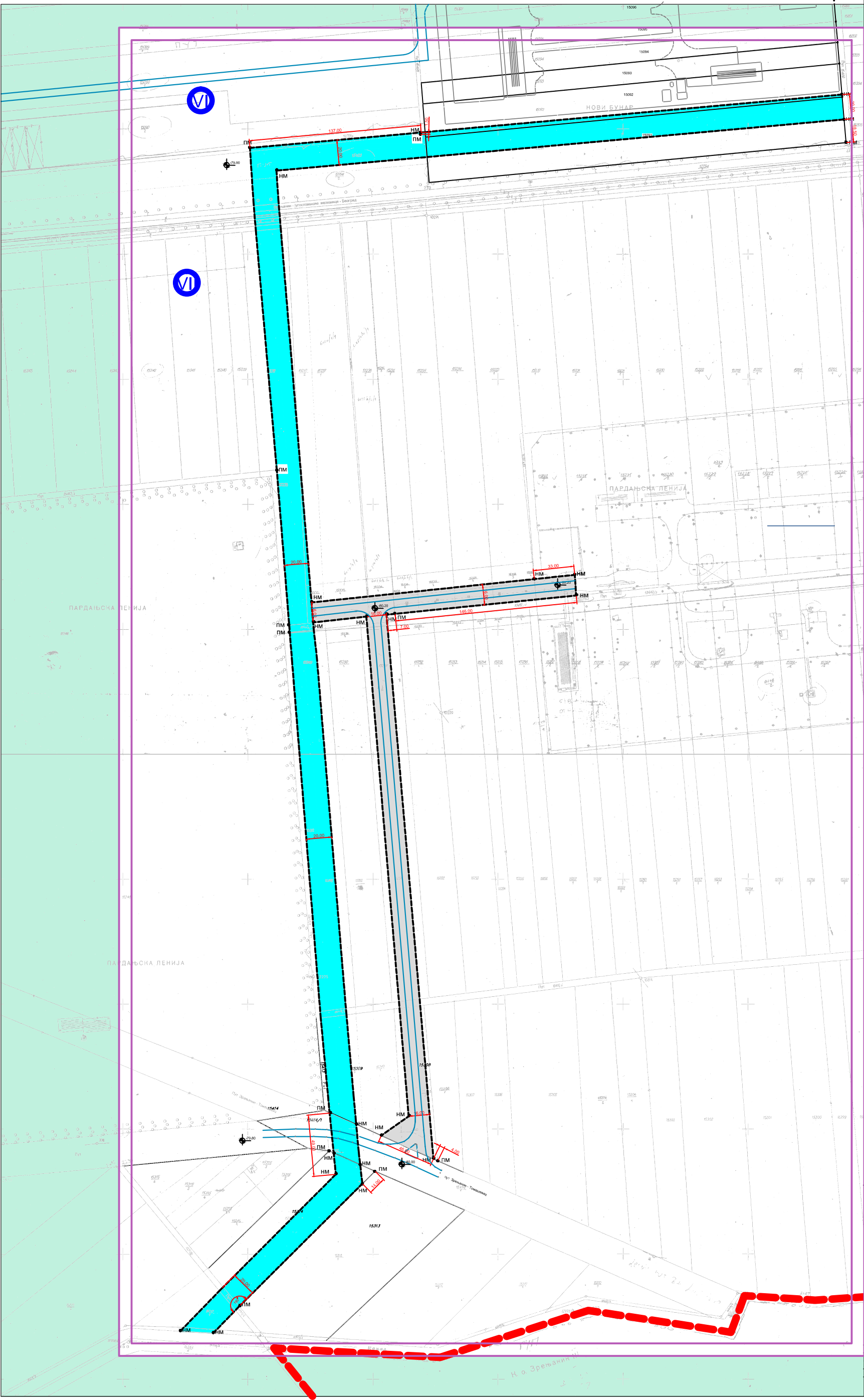
Наручилац Плана:	ГРАД ЗРЕЊАНИН	
Пресодница Службине	Елеонора Марјановић	
Обрађивач Плана:	Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"	
Директор:	Горан Кравацурић	

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 13

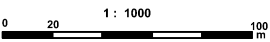
1 : 1000

руководилац израде одговорни урбаниста:	Марија Самаријевић, дипл. просторни планер
стручни тим:	
	Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер
	Слободан Давидовић, инж. геодезије
	Петар Медић, грађ. техничар
	Оливера Опала, грађ. техничар



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 14



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ
- ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ - ДЕТАЉ
- КОЛОВОЗНА ПОВРШИНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА
- ПОСТОЈЕЋА МЕЉНА ТАЧКА
- НОВА МЕЉНА ТАЧКА
- НОВООФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- НОВООФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЗА КАНАЛ
- КОТА ТЕРЕНА

Наручилац Плана:	ГРАД ЗРЕЊАНИН	
Присвојилац Скупштине:	Елеонора Марјановић	
Обрађивач Плана:	Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"	
Директор:	Горан Крамарчић	

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 14

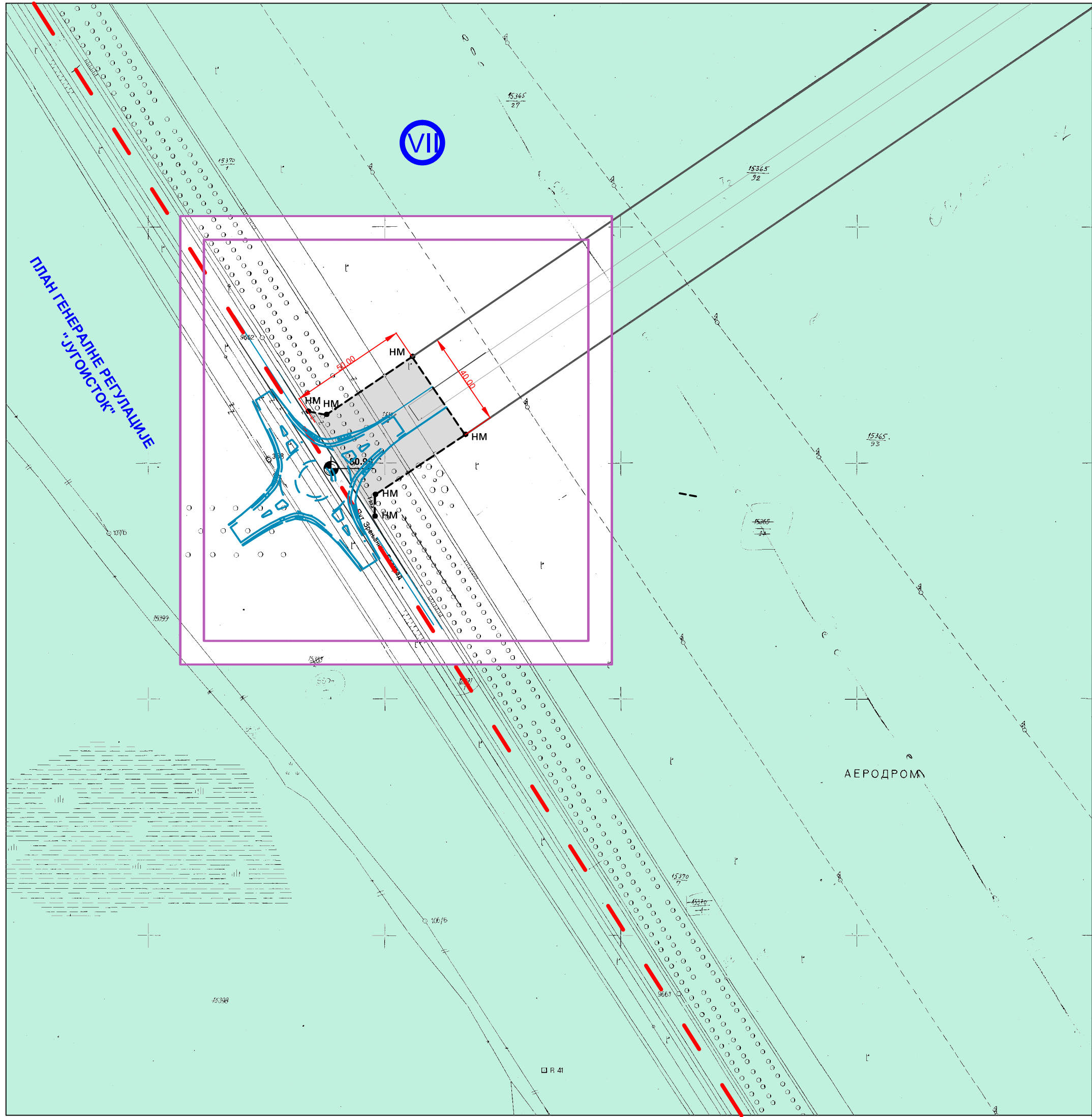
1 : 1000

Марија Самаријевић, дипл. просторни планер

Синиша Берао, дипл.инж.саобраћај
Слободан Давидовић, инж. геодезије
Петар Медич, грађ. техничар
Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015 год.

лист бр. 26



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 15



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА
- ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ -ДЕТАЉ
- КОЛОВОЗНА ПОВРШИНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА
- ПОСТОЈЕЋА МЕЋНА ТАЧКА
- НОВА МЕЋНА ТАЧКА
- НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- КОТА ТЕРЕНА

Наручилац Плана:	ГРАД ЗРЕЊАНИН	
Преседница Скупштине Града Зрењанина:	Елеонора Марјановић	
Обрађивач Плана:	Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"	
Директор:	Горан Краварушић	

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 15

1 : 1000

руководилац израде одговорни урбаниста:	Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер
стручни тим :	
	Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер
	Слободан Давидовић, инж. геодезије
	Петар Медић, грађ. техничар
	Оливера Опала, грађ. техничар

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

ДЕТАЉ 16

1 : 1000



ЛЕГЕНДА:

	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА		ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ -ДЕТАЉ
	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА		КОЛОВОЗНА ПОВРШИНА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА		
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА		
ПМ	ПОСТОЈЕЋА МЕЋНА ТАЧКА		
	НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
	КОТА ТЕРЕНА		

Наручилац Плана:

ГРАД ЗРЕЊАНИН

Преседница Скупштине
Града Зрењанина:

Елеонора Марјановић

Обрађивач Плана:

Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ
И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"

Директор:

Горан Краварушић



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА"

ДЕТАЉ 16

1 : 1000

руководилац израде
одговорни урбаниста:

Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер

стручни тим :

Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер

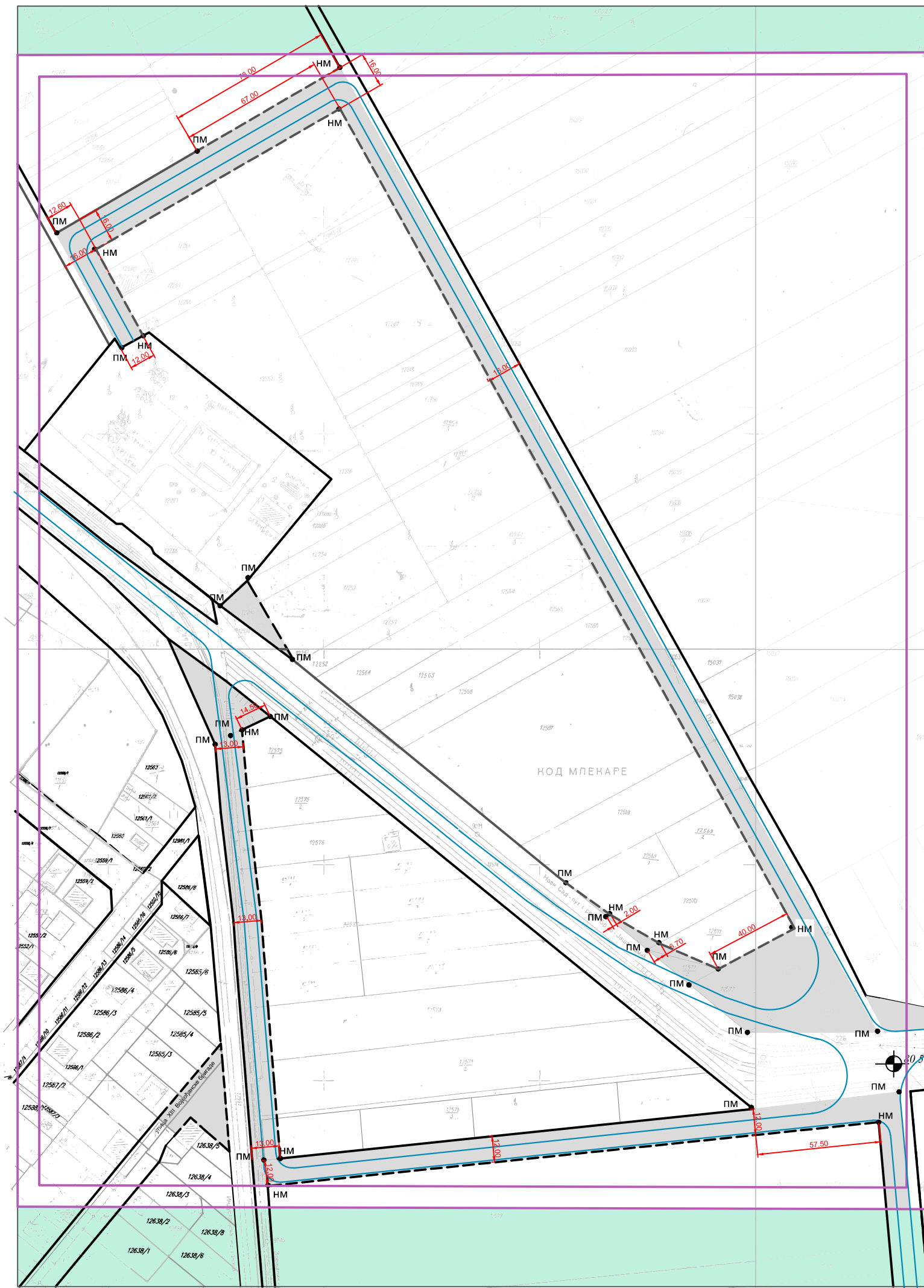
Слободан Давидовић, инж. геодезије

Петар Медић, грађ. техничар

Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015.год.

лист бр. 28




ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 17



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА
- КОЛОВОЗНА ПОВРШИНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НОВА
- ПМ
- НМ
- НОВОФОРМИРАНА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- КОТА ТЕРЕНА
- ПРЕДМЕТ РАЗРАДЕ -ДЕТАЉ

Наручилац Плана:	ГРАД ЗРЕЊАНИН	
Преседница Скупштине Града Зрењанина:	Елеонора Марјановић	
Обрађивач Плана:	Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"	
Директор:	Горан Краварушић	

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДОЉА"

ДЕТАЉ 17

1 : 1000

руководилац израде
одговорни урбаниста: **Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер**

стручни тим :
Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер
Слободан Давидовић, инж. геодезије
Петар Медић, грађ. техничар
Оливера Опала, грађ. техничар

датум: јун 2015.год.

лист бр. 29