



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ**

**ЗРЕЊАНИН, 2021.**



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ**

УСВОЈЕН НА СЕДНИЦИ СКУПШТИНЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

дана: \_\_\_\_\_

одлуком бр. \_\_\_\_\_

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

**Горан Краварушић**

\_\_\_\_\_

ГРАД ЗРЕЊАНИН

председник скупштине:  
**Чедомир Јањић**

\_\_\_\_\_



**ИЗМЕНЕ И ДОПУМЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ**

Градска управа

Начелник Одељења за урбанизам

**Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.инж.грађ.**

\_\_\_\_\_  
„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ”  
ЗРЕЊАНИН

одговорни урбаниста:  
**Бранка Бајовић, дипл. пр. планер**



**ИЗМЕНЕ И ДОПУМЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ**

**одговорни урбаниста:**

Бранка Бајовић, дипл.пр.планер

**стручни тим:**

Драгана Метикош, дипл.инж.арх.

Елвира Рошивал Ханђа, дипл.инж.ел.

Бранислав Влаисављевић, дипл.инж.грађ.

Слободан Давидовић, инж.геодезије

Оливера Опала, грађ, техн.

---

## САДРЖАЈ

---

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

---

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ .....

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА.....

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

---

### ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

## 1 УВОД

Изради измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" бр. 06-129-9/19-I (Сл. лист града Зрењанина бр. 32/19).

За измену и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана Генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на животну средину бр. 501-138/19-IV-05-01 (Сл. лист града Зрењанина бр. 32/19).

**Правни основ** за израду измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток " у Зрењанину 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, 98/13–Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС, бр.32/19), Одлука о изради измена и допуна плана генералне регулације „Мала Америка“ (Сл. лист града Зрењанина, број 32/19), као и закони и прописи који посредно или непосредно регулишу предметне области или су од значаја за планска решења.

**Плански основ** за израду измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину је Просторни план града Зрењанина (Службени лист града Зрењанина, број 11/11 и 32/15)

Општи циљеви израде измена и допуна Плана се односе на:

- Преиспитивање и усклађивање планираних намена површина и дефинисаних урбанистичких параметара;
- Стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја;
- Преиспитивање правила уређења и грађења;
- Преиспитивање мера за спровођење Плана.

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

- SBV, Српске кабловске мреже д.о.о. број 0021/ТП, од 15.03.2021.
- Телеком Србија, број а335-65723/1-2021 од 09.03.2021.
- Транспортгас Србија“, доо Нови Сад РЈ „Транспорт“, Зрењанин, број 02-04—10/24 од 26.02.2021.
- „Јавно предузеће за урбанизам“ Зрењанин, број 200/2 од 24.02.2021.
- Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, бр. 4/2021 од 19.03.2021.
- Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, број 140-501-298/2021-05, од 15.03.2021.
- Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, број 140-325-197/2021-4, од 02.03.2021.
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину – Одсек за превентивну заштиту, број 09/12/1 број 217-2578/2021, од 03.03.2021.
- Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе упрва за инфраструктуру, број 3005-2, од од 02.03.2021.
- Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље одељење у Зрењанину, број 138-53-00037-1/2021, од 12.03.2021.
- Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај, Нови Сад, број 143-310-116/2021-03, од 11.03.2021.
- Туристичка организација града Зрењанина, бр. 132 од 24.02.2021.
- ЈП „Пошта Србије“ – Регионална радна јединица „Суботица, Зрењанин, Сомбор Кикинда“ – Подручна јединица „Зрењанин“, број 2021-33281/2 од 01.03.2021.
- ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин, бр. 10/040 од 23.02.2021.
- ЈВП „Воде Војводине“ I-318/4-21, примљено 15.03.2021.
- Одељење за привреду-одсек за заштиту и унапређивање животне средине, број 501-1-27/2021-IV-08-04 од 23.02.2021.

## 2 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

У свим деловима текста где је наведена најмања површина једне стамбене јединице 27,5 m<sup>2</sup> нето површине, треба да пише 26,0 m<sup>2</sup>.

У наслову 2.1.3.1 Зона становања у поднаслову социјално становање брише се други став.

У наслову Биланс површина грађевинског земљишта, мења се табела и гласи:

**Табела: Биланс површина грађевинског земљишта**

Р.БР.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
<b>површине за јавне намене</b>					
1.	јавни објекти	10,20	16,04	10,20	16,04
2.	спорт и рекреација	1,05	1,65	1,05	1,65
3.	јавно зеленило	1,87	2,94	2,33	3,66
4.	водене површине	3,23	5,08	3,23	5,08
5.	Јавне површине (улице, тргови, плажа, паркинзи	10,86	17,09	13,11	20,65
	<b>УКУПНО</b>	<b>27,21</b>	<b>42,80</b>	<b>29,94</b>	<b>47,08</b>
<b>површине за остале намене</b>					
6.	вишепородично становање са заједничким блоковским површинама	8,60	13,52	5,95	9,36
7.	мешовито становање	10,34	16,26	9,08	14,25
8.	породично становање	13,07	20,55	14,00	22,15
9.	пословно-услужна намена	-	-	0,19	0,29
10.	верски објекат-Реформаторска црква	0,45	0,71	0,45	0,71
11.	спорт и рекреација	0,32	0,50	0,32	0,50
12.	станица за снабдевање погонским горивом	0,16	0,25	0,16	0,25
	<b>УКУПНО</b>	<b>32,94</b>	<b>51,79</b>	<b>30,21</b>	<b>47,51</b>
<b>посебна намена</b>					
13.	касарна „Светозара Марковића – Тозе“	3,25	5,11	3,25	5,11
14.	дом војске	0,12	0,19	0,12	0,19
15.	кат. парцела бр.5889	0,07	0,02	0,07	0,02
	<b>УКУПНО</b>	<b>3,44</b>	<b>5,41</b>	<b>3,44</b>	<b>5,41</b>

Р.БР.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
1.	површине за јавне намене	27,21	42,79	29,94	47,08
2.	површине за остале намене	32,94	51,79	30,29	47,51
3.	посебна намена	3,44	5,41	3,44	5,41
	<b>УКУПНО</b>	<b>63,59</b>	<b>100</b>	<b>63,59</b>	<b>100</b>



У наслову 2.1.6.1 Саобраћајна инфраструктура у поднаслову **Инфраструктура друмског саобраћаја** мења се текст и гласи:

### **Инфраструктура друмског саобраћаја**

Улична мрежа на простору обухваћеним Планом категорисана је у складу са Уредбом о критеријумима за категоризацију јавних путева ("Службени гласник РС" бр. 33/19) на:

- примарне улице I реда,
- примарне улице II реда,
- секундарне улице,
- терцијарне улице.

Улична мрежа формирана је тако да садржи саобраћајну и осталу инфраструктуру. Саобраћај на уличној мрежи регулисан је саобраћајном сигнализацијом.

Улична мрежа формирана је тако да садржи саобраћајну и осталу инфраструктуру. Саобраћај на уличној мрежи регулисан је: хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

Примарне улице I реда су оне улице које су истовремено трасе државних путева који пролазе кроз град.

На простору обухваћеним Планом то је:

- улица Бригадира Ристића која је уједно и део трасе државног пута IB реда бр. 12 и део трасе државног пута IB реда бр. 13.

Задржавају се постојећи, изграђени, прикључци на државним путевима IB реда бр. 12 и 13, а изградња нових је могућа уз прибављање услова надлежног предузећа.

Примарне улице II реда повезују примарне улице I, повезују делове града са примарним улицама I реда и повезују међусобно делове града.

На простору обухваћеним Планом то су улице: Змај Јовина и улица Народне Омладине (од Змај Јовине ка Малом мосту).

Елементи попречног профила примарних улице II реда су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m по траци;
- обострани ивичњаци;
- обострани зелени заштитни појас минималне ширине 1m;
- обострани тротоари минималне ширине 1,5 m, а код реконструкције постојећих улица II реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једностранни попречни пад минимално 2%;
- у зони раскрсница траке за престојавање;
- аутобуска стајалишта;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Примарне 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 бициклических стаза минималне ширине 1,50 m.

Секундарне улице повезују примарне улице II реда и повезују урбанистичке садржаје са примарним улицама.

На простору обухваћеним Планом то су улице: Стевице Јовановића и Народне Омладине (од Змај Јовине ка Језеру 1).

Елементи попречног секундарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m по траци;
- обострани ивичњаци;
- обострани или једнострани тротоари у зависности од просторних могућности или у зависности од намене, минималне ширине 1,5 m, а код реконструкције постојећих секундарних улица ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једнострани попречни пад минимално 2%;
- 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 бициклическе стазе минималне ширине 1.50 m;
- аутобуска стајалишта.

Терцијарне улице чине најбројнију категорију улица које повезују секундарне улице, повезују међусобно урбанистичке садржаје и повезују урбанистичке садржаје са секундарним улицама.

Преостале, ненабројане улице у оквиру обухвата Плана припадају овој групи.

Елементи попречног профила терцијарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m по траци, изузетно, ради заштите амбијенталних или историјских целина, као и због ограничених просторних могућности могу се дозволити и једносмерне улице са коловозом минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани или једнострани тротоари минималне ширине 1,5 m;
- обострани или једнострани попречни пад минимално 2%;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

На простору обухваћеним Планом планира се:

- изградња продужетка улице Жарка Зрењанина (нова терцијарна улица).

**Бициклистичке стазе** могу се градити и у оквиру попречних свих улица, уколико просторне могућности то дозвољавају.

**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.

На простору обухваћеним Планом **паркирање** је организовано на следећи начин:

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

На јавним површинама где то услови дозвољавају, и ако није приказано у графичким прилозима, могућа је изградња нових паркинг места уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа, а у складу са стандардом SRPS U.S4.234. У складу са чланом 4. Закона о путевима мостови су путни објекти и као такви су саставни део јавних путева, односно улица. На простору обухваћеним Планом то су Мали мост, мост у Змај Јовиној улици, мост преко Језера 1 и Мост на сувом.

Све постојеће гараже изграђене у оквиру заједничких међублоковских површина (јавних површина) задржавају, ако су изграђене у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије (Службени лист СЦГ 31/2005) и другим стандардима и прописима који регулишу ову област.

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

- Закон о планирању и изградњи;
- Закон 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.

У наслову **2.2.2 Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс**, брише се шести став.

У наслову **2.3.1 Правила грађења за зоне породичног становања** у поднаслову **Врста и намена објеката који се могу градити** иза последњег става додаје се став који гласи:

„На постојећим грађевинским парцелама на којима је већи број стамбених јединица, задржава се постојећи број стамбених јединица“.

У наслову **2.3.1 Правила грађења за зоне породичног становања** у поднаслову **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**, пети став се мења и гласи:

„Уколико се постојећи објект који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од прописане, могућа је изградња новог објекта на међи или на удаљености мањој од планом прописане, исте спратности, у дужини постојећег зида, без сагласности суседа, али отварање отвора на фасади према суседу није могућа, без сагласности суседа“.

У наслову **2.3.1 Правила грађења за зоне породичног становања** у поднаслову **Најмања међусобна удаљеност објеката**, други став се мења и гласи:

„Главни објект, објект производног занатства и магацини за пословне услуге који се граде у дну парцеле мора бити удаљен min. 0,6 m бочне границе парцеле, односно min. 2,4 m од наспрамне бочне и задње границе парцеле. Помоћни објекти који се граде у дну парцеле морају бити удаљени min. 0,6 m од задње границе парцеле и бочних граница парцеле.

У наслову **2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања** у поднаслову **Највећа дозвољена спратност** иза другог става додаје се став који гласи:

„У урбанистичкој целини 4 у намени вишепородично становање на кат. парелама преко 3000 m<sup>2</sup> могућа је изградња вишепородичних стамбених објеката висине до 30 m. Зависно од облика парцеле објекти се могу постављати у два низа (један ка Улици Бригадира Ристића, а други ка језеру). Објекти у низу моги имати различиту спратност (висину). За изградњу ових објеката обавезна су геомеханичка истраживања носивости земљишта пре израде Урбанистичког пројекта“.

У наслову **2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања** у поднаслову **Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање**, мења се текст и гласе:

„Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене могу имати приступ парцели директно са јавног пута или индиректно преко заједничких блоковских површина.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,5 до 7 m. Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

Све грађевинске парцеле у овој намени могу имати више колских приступа-прикључака прилазних путева на јавни пут, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње.

Колске приступе-прикључке прилазних путева на јавни пут реализовати тако да немају штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја.

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

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.

Паркинг места изградити од растер коцки.

Ако се планира гаража она може бити у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне и вишепородично стамбено - пословне објекте, потребно је поштовати и следеће нормативе:

- пословна установа - једно ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објект - једно ПМ на користан простор за осам столица
- стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

Изузетно за пословне и вишепородично стамбено - пословне објекте, може се дозволити да се део паркинга за пословне садржаје може предвидити на јавној површини или у јавној гаражи, уколико постоје просторне могућности. У овом случају потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а паркинг места градити према следећим правилима:

- паркинг места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005;
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
- паркинг места се израђују од растер плочи;
- растер плоче не постављају се око стабала дрвећа у пречнику мањем од 1 m.

Уколико се граде објекти који су допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, паркирање - гаражирање је могуће обезбедити у оквиру објекта, сутеренске или приземне етаже и на јавној површини, односно заједничким блоковским површинама, а према просторним могућностима, склапањем уговора са надлежним органом града Зрењанина.

Уколико се приликом изградње објеката у зони вишепородичног становања не може обезбедити потребан броја паркинг места, иста или део њих решити у складу са одговарајућом градском одлуком“.