

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 36. тачка 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/20 – пречишћен текст и 7/23) Скупштина града Зрењанин, на седници одржаној _____ 2023. године, донела

О Д Л У К У
О ДОНОШЕЊУ ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

Члан 1.

ДОНОСИ СЕ Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину (у даљем тексту: План) ради просторног уређења, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Одлуком о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр.12/23).

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. Карта бр. 4: Предвиђено грађевинско подручје са поделом на урбанистичке целине
2. Карта бр. 5: План претежне намене простора
3. Карта бр. 6: Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим kotaма раскрсница улица и површина јавне намене са зонама ограничења
4. Карта бр. 7: Постојећа и планирана генерална решења за трасе коридоре и капацитете термоенергетске инфраструктуре
5. Карта бр. 8: Постојећа и планирана генерална решења за трасе коридоре и капацитете електроенергетске инфраструктуре и електронских комуникација
6. Карта бр. 9: Постојећа и планирана генерална решења за трасе коридоре и капацитете хидротехничке и водне инфраструктуре
7. Карта бр. 10: Начин спровођења плана
8. Карта бр. 11: Зоне заштите
9. Карта бр. 12: План урбанистичке регулације "детал - 1"
10. Карта бр. 13: План урбанистичке регулације "детал - 2"
11. Карта бр. 14: План урбанистичке регулације "детал - 3"

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,
- "Јавно предузеће за урбанизам" Зрењанин.

План се објављује и у електронском облику и доступан је путем интернета на званичном сајту града Зрењанина: www.zrenjanin.rs и у Централном регистру планских докумената Републичког геодетског завода: www.planskidokumeti.gov.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.

Донет, потписан и оверен План у аналогном облику и дигиталном облику чуваће се у:

- Скупштини града Зрењанина - 1 (један) примерак у аналогном и 1 (један) дигиталном облику,
- Одељењу за урбанизам, Одсеку за урбанизам и просторно планирање Градске управе града Зрењанина - 2 (два) примерка у аналогном и 2 (два) примерка у дигиталном облику
- "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин - 2 (два) примерка у аналогном и 2 (два) примерка у дигиталном облику

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,
- "Јавно предузеће за урбанизам" Зрењанин.

Члан 6.

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
Чедомир Јањић

Образложење

Правни основ за доношење Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину садржан је у члану 35. став 8. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023у даљем тексту: Закон). Одлуку доноси Скупштина града Зрењанина сходно члану 36. став 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/20 – пречишћен текст и 7/23).

Скупштина града Зрењанина донела је 18.05.2023. године Одлуку о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину под бројем: 06-49-34/23-I ("Службени лист Града Зрењанина број 12/23).

Сходно члану 69. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19), образложење Предлога Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" 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, Извештај о поновљеној стручној контроли Нацрта плана и Извештај о обављеном поновљеном јавном увиду у Нацрт плана па се исти дају у прилогу.

Обзиром на наведено, предлаже се Скупштини града Зрењанина доношење Одлуке о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину, у предложеном тексту.

ОБРАДИО:

Младен Паскулов

НАЧЕЛНИК

ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Ђурђина Грбић

ЗНАЧЕЛНИК ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Ненад Домјесков

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
 - Извештај о поновљеној стручној контроли Нацрта плана
 - Извештај о обављеном поновљеном јавном увиду у Нацрт плана

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 69. став 3. тачка 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19) и члана 11. Одлуке о Градској управи града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина" бр. 29/16, 34/16, 5/17, 14/17, 37/17, 7/18, 29/19 и 7/23), 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 ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

І ОДЛУКА О ИЗРАДИ

Комисија за планове на седници одржаној 16.05.2023. године, разматрала је Предлог Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину, заједно са Решењем о неприступању изради Стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на животну средину бр. 501-78/23-IV-05-01 од 12.05.2023. године, које је њен саставни део и дала мишљење да Предлог одлуке садржи све елементе прописане законом, стандардима и нормативима и другим прописима донетим на основу закона.

Скупштина града Зрењанина је усвојила Одлуку о изради **Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину** на седници одржаној 18.05.2023. године под бројем: 06-49-34/23-I ("Службени лист града Зрењанина" број 12/23).

У складу са чланом 7. Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Доља" у Зрењанину, израда Плана уступљена је "ЈП за Урбанизам" Зрењанин коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

"ЈП за Урбанизам" Зрењанин израдио је у складу са чланом 38. Правилника елаборат (који се припрема у почетним фазама израде планског документа и који садржи текстуални и графички део) за излагање на раном јавном увиду и доставила Одељењу за урбанизам, Градске управе града Зрењанина на даљу процедуру.

ІІ РАНИ ЈАВНИ УВИД

"ЈП за Урбанизам" Зрењанин израдило је у складу са чланом 38. Правилника елаборат за излагање на раном јавном увиду и доставило Одељењу за урбанизам, Градске управе града Зрењанина на даљу процедуру.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 45а став 2. Закона и чл. 40. Правилника огласила Рани јавни увид у Елаборат за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину у локалном листу "Зрењанин" и дневном листу "Ало" дана 09.06.2023. године

Рани јавни увид одржавао се у трајању од 15 дана, од 09. јуна 2023. год. до 24. јуна 2023. год. Елаборат за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10 у просторији 112 и у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs).

Комисија је разматрала Елаборат за рани јавни увид и констатовала да су у току трајања раног јавног увида на писарницу органа Градске управе града Зрењанина нису пристигле примедбе.

У току раног јавног увида носилац израде планског документа је прибавио услове и други значајне податке за израду планског документа од надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција.

III СТРУЧНА КОНТРОЛА НАЦРТА

Сходно члану 49. став 1. и став 5. Закона, а у складу са чланом 53. Правилника, након израде плана, а пре упућивања на јавни увид, Нацрт Плана подлеже стручној контроли.

Комисија за планове је разматрала, извршила стручну контролу Нацрта плана и формирала Извештај о обављеној стручној контроли на седници одржаној 01.08.2023. године.

О извршеној стручној контроли, на основу члана 49. став 6. Закона и члана 50. -54. 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 обрађивач 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 69. 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 55. став 1. Правилника. Оглашавање је извршено у локалном листу "Зрењанин" и у дневном листу „Ало“ 04.08.2023. године, јавни увид је трајао од 04. августа 2023. год. до 03. септембра 2023. год. Нацрт Плана је био изложен сваког радног дана од 9:00 до 14:00 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).

ЈАВНА седница Комисије за планове одржана је у Мултимедијалној сали (канцеларији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе бр. 10, дана 06.09.2023. године.

У току трајања Јавног увида у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле су следеће примедбае:

- "Lake view residence" д.о.о. од 16.08.2023. године
- Бранко Ђукић – Александар Рацков од 17.08.2023. године
- Одељење за имовинско – правне послове и управљање имовином бр. 464-22/23-П од 01.09.2023. године

У складу са чланом 67. Правилника, Комисија за планове је одржала ЗАТВОРЕНУ седницу 06.09.2023. године, разматрала и формирала Извештај о обављеном Јавном увиду Нацрта измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину.

Комисије за планове на основу заузетог става по датим примедбама сматра да је по усвојеним примедбама са јавног увида планско решење битно измењено. Комисија закључује да је након поступања Обрађивача по примедбама са јавног увида неопходно доставити Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на поновљену стручну контролу. Након извршене поновљене Стручне контроле Нацрт плана упутити на поновљени јавни увид у трајању не краћем од 15 дана од дана оглашавања.

На основу члана 69. став 3. тачка 3. Правилника, Извештај о обављеном јавном увиду је саставни део образложења Предлога Плана.

IV ПОНОВЉЕНА СТРУЧНА КОНТРОЛА НАЦРТА

Сходно члану 49. Закона, а у складу са чланом 53. Правилника, након израде плана, а пре упућивања на јавни увид, Нацрт Плана подлеже стручној контроли.

Комисија за планове је разматрала, извршила поновљену стручну контролу Нацрта плана и формирала Извештај о поновљеној стручној контроли на седници одржаној 11.10.2023. године.

О извршеној поновљеној стручној контроли, на основу члана 49. став 6. Закона и члана 50. -54. 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 обрађивач 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 15 дана.

На основу члана 49. став 7. Закона и члана 69. став 3. тачка 2. Правилника, овај Извештај је саставни део образложења Предлога Плана.

VI ПОНОВЉЕНИ ЈАВНИ УВИД

Поновљени Јавни увид у Нацрт Плана извршен је након стручне контроле, на основу члана 50. Закона и члана 68. став 3. Правилника. Оглашавање је извршено у локалном листу "Зрењанин" и у дневном листу „Ало“ 20.10.2023. године, јавни увид је трајао од 20. октобра 2023. год. до 04. новембра 2023. год. Нацрт Плана је био изложен сваког радног дана од 9:00 до 14:00 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).

ЈАВНА седница Комисије за планове одржана је у Сали градског Већа у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе бр. 10, дана 08.11.2023. године.

У току трајања поновљеног Јавног увида у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле су следеће примедбаме:

- Милетин Славољуб од 23.10.2023. године
- Друштво архитеката Зрењанин од 03.11.2023. године
- "Lake view residence" д.о.о. од 03.11.2023. године

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 47б. Закона позвала на јавни увид све органе, посебне организације, односно имаоце јавних овлашћења, који су учествовали на раном јавном увиду и доставили посебне услове, да дају мишљење на Плански документ.

У току поновљеног јавног увида пристигла су мишљења од следећих органа, организација и ималаца јавних овлашћења:

- Туристичка организација града Зрењанина бр. 1056 од 06.11.2023. године

У складу са чланом 67. Правилника, Комисија за планове је одржала ЗАТВОРЕНУ седницу 08.11.2023. године, разматрала и формирала Извештај о обављеном поновљеном Јавном увиду Нацрта измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину.

На основу члана 69. став 3. тачка 3. Правилника, Извештај о обављеном поновљеном јавном увиду је саставни део образложења Предлога Плана.

На основу члана 69. став 3. тачка 1. Правилника, ова Информација је саставни део образложења Предлога Плана.

Обрађивач:

Младен Паскулов дипл. п. планер

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ЗА ГРАД ЗРЕЊАНИН
Број:IV-05-01-06-87/2023
Дана: 01.08.2023. године
ЗРЕЊАНИН

На основу члана 49. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021 у даљем тексту: Закон), а у складу са чланом 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19), Комисија за планове (у даљем тексту Комисија), на седници одржаној 01.08.2023. године, по обављеној стручној контроли **НАЦРТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „МАЛА АМЕРИКА“ У ЗРЕЊАНИНУ** пре упућивања на јавни увид, доноси следећи

ИЗВЕШТАЈ
О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„МАЛА АМЕРИКА“ У ЗРЕЊАНИНУ

Комисија за планове разматрала је на 139. седници која је одржана 16.05.2023. године Предлог Одлуке о изради Измене и допуне Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину, заједно са Одлуком о неприступању израде стратешке процене утицаја Измене и допуне Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на животну средину бр. 501-78/23-IV-05-01 од 12.05.2023. године, која је њен саставни део и дала мишљење да Предлог одлуке садржи све елементе прописане законом, стандардима и нормативима и другим прописима донетим на основу закона.

Скупштина града Зрењанина је усвојила **Одлуку о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину** на седници одржаној 18.05.2023. године под бројем: 06-49-34/23-I ("Службени лист града Зрењанина" број 12/23).

У складу са чланом 7. Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину, израда Плана уступљена је "ЈП за Урбанизам" Зрењанин коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање

послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

"ЈП за Урбанизам" Зрењанин израдио је у складу са чланом 38. Правилника елаборат (који се припрема у почетним фазама израде планског документа и који садржи текстуални и графички део) за излагање на раном јавном увиду и доставила Одељењу за урбанизам, Градске управе града Зрењанина на даљу процедуру.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 45а став 2. Закона и чл. 39. Правилника огласила Рани јавни увид у Елаборат за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину у локалном листу "Зрењанин" дана 09.06.2023. године и дневном листу "Ало" дана 09.06.2023. године.

Рани јавни увид одржавао се у трајању од 15 дана, од 09. јуна 2023. год. до 24. јуна 2023. године. Елаборат за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10 у просторији 112 и у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs).

Комисија је разматрала елаборат за рани јавни увид на седници одржаној 27.06.2023. године електронским путем, разменом електронске поште, констатовала да су у току трајања раног јавног увида у Елаборат за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на писарницу органа Градске управе града Зрењанина нису пристигле примедбе.

Комисија за планове је на својој 146. Седници, одржаној 01.08.2023. године у сали Градског већа у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе бр. 10, извршила стручну контролу Нацрта измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка".

Комисија је радила у саставу:

- 1. Драган Вујовић**, дипл.инж.ел., из Зрењанина, запослен у "СМ Инжењеринг" Зрењанин, председник Комисије,
- 2. Бранка Бајовић**, дипл.просторни планер, из Зрењанина, запослена у "ЈП за Урбанизам" Зрењанин, заменик председника Комисије,
- 3. Драгана Шијак**, дипл.инж.арх., из Зрењанина, запослена у Заводу за заштиту споменика културе Зрењанин – секретар,
- 4. Бошко Гаврић**, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, - члан,
- 5. Владимир Солдо**, дипл.инж.саоб., из Зрењанина, запослен у "ЈП за Урбанизам" Зрењанин – члан,
- 6. Душко Јанковић**, дипл.инж.грађ., из Зрењанина, запослен у ЈВП "Воде Војводине," - члан,
- 7. мр Милутин Татић**, дипл.инж.грађ., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за енергетику грађевинарство и саобраћај, представник Покрајинског секретаријата – члан,
- 8. Ђурица Доловачки**, дипл.прост.планер, из Панчева- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Панчева", представник Покрајинског секретаријата– члан,
- 9. др Сања Симеунчевић Радуловић**, дипл. инж.арх., из Новог Сада – запослена у Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине, представник Покрајинског секретаријата– члан,

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије: Ђурђина Грбић дипл.маш.инж, Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл.инж.арх., Биљана Табачки дипл.инж.арх., Светлана Килибарда дипл. правник, Драгица Илић, маг. инж. геодез и Срђан Крајновић, маг. инж. геодез. Стручни сарадник Младен Паскулов дипл.просторни планер учествовао је у организацији Седнице као и формирању Записника.

Седницу Комисије је отворио и водио Председник Комисије Драган Вујовић који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум. Констатује се да је Душко Јанковић, дипл.инж.грађ, благовремено најавио своје одсуство и доставио своју сагласност на Нацрт плана електронским путем.

Бранка Бајовић, дипл.просторни планер, одговорни урбаниста образлаже Нацрт измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка". Након излагања оговорног урбанисте Председник Комисије отвара дискусију.

др Сања Симеунчевић Радуловић, дипл. инж.арх., члан Комисије има следеће примедбе и сугестију на Нацрт Плана:

Примедба број 1:

У Уводу Измена и допуна ППР-а Мала Америка, наводе се општи циљеви израде измена и допуна, који нису у складу са циљевима израде дефинисаним у Одлуци о изради. Због чега?

Примедба број 2:

Измену у поглављу 2.1.4. *Регулација и нивелаија површина јавне намене*, која се односи на формирање јавне површине од парцела број 4775/2, 4777/2 и 4773/12 КО Зрењанин I, формулисати на бољи начин. Допунити став 4, у коме се наводе јавне површине које се планирају и након става 5, или у његовом продужетку, додати наведени став из ових Измена и допуна ППР-а.

Примедба број 3:

Ажурирати бројеве Службеног гласника за Правилник о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе (6/2023).

Примедба број 4:

Овим Изменама и допунама дефинише се нова јавна површина за коју се наводи да се на њој планира изградња јавне гараже. Међутим Изменама и допунама нису дата правила грађења за изградњу ове гараже. У основном ППР-у (са већ усвојеним изменама и допунама) наведено је „Урбанистички пројекат се израђује и за изградњу објекта јавне намене у свим облицима својине“, што би требало да се односи и на изградњу ове јавне гараже. Без обзира на обавезу израде урбанистичког пројекта, потребно је планом дефинисати основна правила грађења која се морају испоштовати урбанистичким пројектом (спратност/висина, начин приступа и прикључења на инфраструктуру, проценат заузетости, проценат зеленила и сл.). Потребно допунити. Такође, било би пожељно јасније навести да је потребна израда УП-а.

Примедба број 5:

За текст у Изменама и допунама ППР-а „У наслову 2.3.1 Правила грађења за зоне породичног становања у поднаслову Грађевински елементи објекта у

предпоследњем ставу након речи „оставе“ додаје се реч „вешернице““, дефинисати на који став се односи.

Примедба број 6:

У прибављеним условима „Водовода и канализације“ Зрењанин, наведено је следеће „Урбанистичка целина 4, која се простире уз „градску магистралу“ у намени вишепородично становање, која је предвиђена за тоталну реконструкцију и изградњу објеката веће спратности П-12-Пк, потребно је изградити недостајућу инфраструктуру (водовод већег капацитета и потисну црпну станицу за одвођење отпадне воде.). Да ли је наведени услов обрађен кроз план (текст и графику)?

Примедба број 7:

У Изменама и допунама ПГР-а се наводи да је повучена спратна етажа повучена од фасадних равни 3,0 m. Дефинисана вредност је доста велика и неуобичајена. Размотрити и исправити.

Сугестија број 1:

У поглављу 2.3.3. *Правила грађења за зоне вишепородичног становања* основног плана (са већ усвојеним изменама и допунама) наведено је следеће: „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.“

С обзиром да се овим Изменама и допунама мења дефиниција сутерена и високог приземља, потребно је размотрити максималну дозвољену висину објеката са сутереном, и прилагодити је унетим изменама.

Светлана Килибарда, дипл.правник, стручни сарадник износи следећа мишљења на Нацрт Плана:

Мишљење број 1:

На страни 9, (број који се појављује када се чита текст у пдф формату, пошто стране нису нумерисане) утврђено је следеће:

„У наслову 2.1.4 Регулација и нивелација површина јавне намене иза трећег става додаје се став који гласи: Планирана јавна површина формираће се од кат. парцеле број 4775/2, 4777/2 и 4773/12 КО Зрењанин I.“

Сматрам да треба да стоји иза шестог става, а не трећег ставаставови 5 и 6 су убачени кроз последње измене и има смисла да буде иза става 6

Мишљење број 2:

На страни 22 текста утврђено је следеће:

„У наслову 2.3.1 *Правила грађења за зоне породичног становања* у поднаслову *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели у алинеји пет* мења се предпоследња реченица и гласи: Максимална површина је 40m² и урачунава се у заузетост парцеле.“

Наведено је потребно кориговати да се речи „ у алинеји пет“ замене речима „ у ставу два, алинеја пет“

Мишљење број 3:

На страни 24, утврђено је следеће:

„У наслову 2.3.7 *Посебни услови брише се алинеја осам*

Алинеја десет се мења и гласи: Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом за одређену намену.

Алинеја дванаест се мења и гласи: Постојеће гараже не могу променити намену без обезбеђења довољног броја паркинг места на истој грађевинској парцели.

Алинеја двадесет један се брише

Последња алинеја се мења и гласи: У зони породичног становања могуће је озакопити већи број стамбених објеката на једној грађевинској парцели, као и стамбене објекте са већим бројем стамбених јединица од планом прописаних услова.“

Све похвале, што се и на овај део обратила пажња, а последично дискусији коју смо имали код стручне контроле ППР Перлеза.

Мишљење број 4:

На страни 24 текста утврђено је да се текст одељка 4. Објашњење појмова , мења и гласи.

Код новопредложене алинеје 2 стоји следеће :

- Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, а која може да се налази изнад околног терена максимално $\frac{1}{2}$ спратне висине (односно максимално до 1,5m).

Сутеренска етажа има прописану висину за одређену намену, min. висине 2,6 m, у којој је дозвољено становање уколико има услова за прикључење етаже на фекалну канализацију.

Друга реченица алинеје 2, није у складу је са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) а којим је у члану 11 став 1 утврђено следеће :

„ Позиционирање стамбених јединица у подземним етажама није дозвољено, осим у случају када је најмање један фасадни зид стана у потпуности изнад терене , уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (суседни објекат, тракт, потпорни зид, ограда и сл) на удаљености мањој од 6,0m.“

Ускладити текст плана са правилником.

Ђурђина Грбић, дипл.маш.инж, стручни сарадник износи следећа мишљења на Нацрт Плана:

Мишљење број 1:

У наслову 2.1.4 Регулација и нивелација површина јавне намене иза трећег става додаје се став који гласи:

Планирана јавна површина формираће се од кат. парцеле број 4775/2, 4777/2 и 4773/12 КО Зрењанин I.

У плану већ у овом Одељку постоји став 6 који гласи „Планирана површина јавне намене формираће се од парцела кат. број: 4766/1, 4766/3 и делова кат. парцела број:

4766/2, 4767/1, 4769, 4772, 4773/1, 4773/2, 4773/3, 4773/4, 4773/5, 4774, 4775, 4777, 4780, 4782, 4783, 4784, 4785, 4786, 4787, 4788, 4789/1, 4789/2, 4790, 4791, 4792, 4794, 4795, 4796/1, 4797/3 и 9417/1 КО Зрењанин I“. (Ово је изменама из 2018 године) Мислим да га треба изменити и проширити са ове четири парцеле. Делује ми беспотребан нови став.

Мишљење број 2:

У наслову 2.2.2 Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс, први став се мења и гласи: За потребе спровођења плана, односно за потребе урбанистичко-архитектонске разраде, израђује се урбанистички пројекат за планирану изградњу новог објекта Техничке школе, за изградњу објеката спорта и рекреације, за изградњу објеката вишепородичног становања у намени мешовито становање, за изградњу објеката уз Језеро 2 - урбанистичкој целини 4 у намени вишепородично становање, простор јавне површине између Језера 2 и Језера 3 и уз Језеро 2, за верске објекте и за енергетске објекте.

Нове парцеле које су сад изменама „Планирана јавна површина“ кат. парцеле број 4775/2, 4777/2 и 4773/12 КО Зрењанин, а на којима се планира изградња гаража, нису обухваћене да за њих треба израда УП-а јер су уз Језеро 2б, тачније између Магистрале и Језера 2б. Молим да се ово провери, ако сам добро видела и планира се израда УП-а за то онда и то убацити у тај став.

Мишљење број 3:

У правилима грађења не видим основне параметре за изградњу гаража. Они су посебно бити и за израду УП-а, ако се предвиђа његова израда. А ако се не предвиђа онда дати обавезно нешто више.

Мишљење број 4:

У наслову 2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања у поднаслову Услови за прикључење на комуналну и осталу инфраструктуру иза првог става додаје се други став који гласи:

Објекти вишепородичног становања спратности преко П+4+Пк/Пс морају имати појачивач притиска јер је минимални гарантовани притисак у јавној водоводној мрежи 2 бара.

У прибављеним Условима од ЈКП Водовод и канализација из Зрењанина стоји овако

„Урбанистичка целина 4 која се простире уз „градску магистралу“ у намени вишепородично становање, која је предвиђена за тоталну реконструкцију и изградњу објеката веће спратности П-12-Пк, потребно је изградити недостајућу инфраструктуру (водовод већег капацитета и потисну црпну станицу за одвођење отпадне санитарне воде док атмосферска канализација задовољава).

Објекти вишепородичног становања спратности преко П+4+Пк/Пс морају имати појачивач притиска јер је минимални гарантовани притисак у јавној водоводној мрежи 2 бара.“

Сматрам да ово треба све унети у Измене и допуне Плана.

Мишљење број 5:

Ако је потребно ову водоводну инфраструктуру изградити, онда треба у Плану предвидети и дефинисати место за црпну станицу, бар нека општа правила унети.

Мишљење број 6:

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 m² могућа је изградња вишепородичних стамбених објеката висине до 45 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 и израда Урбанистичког пројекта“.

У Основном плану у Одељку 2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања не постоји поднаслов Највећа дозвољена спратност.

Изменама и допунама из 2018 године тај Одељак 2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања се мења и добија поднаслов Највећа дозвољена спратност.

Изменама и допунама из 2021 године мења се и гласи „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. парцелама преко 3000 m² 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“.

По мени треба овако, ако сам добро ускладила све измене.

У наслову 2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања у поднаслову Највећа дозвољена спратност трећи став се мења и гласи:

„У урбанистичкој целини 4 у намени вишепородично становање на кат. парцелама преко 3000 m² могућа је изградња вишепородичних стамбених објеката висине до 45 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 и израда Урбанистичког пројекта“.

Мишљење број 7:

У одељку 4 Појмовник у Алинеји 4. стоји „Високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума и налази се на коти max. 1,5 m изнад коте терена, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2,6 m за становање.“

Ја бих овако:

„Високо приземље (ВП) је надземна етажа изнад подрума и сутерена, или изнад нивоа терена и налази се на коти max. 1,5 m изнад коте терена, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2,6 m за становање.“

Образложење: Неко просто жели да издигне свој објекат, а не жели подземне етаже.

Мишљење број 8:

У одељку 4 Појмовник у Алинеји 9. стоји „Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу.

Код објеката са повученим спратом висина венца се рачуна до краја фасадног платна, што подразумева врха зидане ограде повучене етаже или до транспаренте ограде, односно венца објекта.

На стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавне саобраћајне површине, висина је растојање од нулте коте на средини фронта парцеле до коте кровног венца“
Ја бих овако: „Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну површину објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.“
Образложење: Тако стоји у члану 24. став 2. и 3. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Питање бр.1:

На конто Измене „У наслову 2.3.1 Правила грађења за зоне породичног становања у поднаслову Услови за формирање грађевинске парцеле седми став се брише“ обратила сам пажњу на Поглавље 2.3.7 Посебни услови, став 17. „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“.

Да ли то значи да се објекти на парцелама које су изграђене мање од прописаног индекса заузетости, а излазе на јавну површину не могу реконструисати ...?

А ставом 15. „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 важи 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“ испаде да ови што немају директан излаз на јавну површину могу без обзира на висину индекса заузетости све радове да обављају.

Комисија је мишљења да је Нацрт измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка", израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19).

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 примедбе бр. 2, 3, 4, 6 и 7 члана Комисије др Сање Симеунчевић Радуловић које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
Примедба бр. 5 је није основана.
По питању примедбе бр. 6, Комисија доноси закључак да је потребно дефинисати положај црпне станице на графичком прилогу, те да је са Јавним предузећем „Водовод и канализација“ потребно проверити које је одговарајућа локација.
По питању примедбе бр. 7, Комисија доноси закључак да је потребно смањити дужину повлачења повученог спрата на 1,8м, односно како је дефин.
По питању сугестије бр. 1, Комисија је мишљења да се дефинише максимална висина објекта у зони мешовитог становања на 14м без обзира да ли је планирана изградња сутерена.
2. Прихватају се мишљења бр. 1, 2, 3 и 4 стручног сарадника Светлане Килибарде које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
3. Прихватају се мишљења бр. 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 8 стручног сарадника Ђурђине Грбић које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
4. Обрађивач Нацрта је сходно чл. 53. ст. 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19) дужан да поступи по овом Закључку у року од 30.
5. Због рокова за израду плана Орган ће проверити поступање обрађивача по датим примедбама и о томе обавестити Комисију.

Комисија на НАЦРТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "Мала Америка" У ЗРЕЊАНИНУ, даје позитивно МИШЉЕЊЕ, а након поступања обрађивача по овом Извештају, односно уграђивања примедби у Нацрт, упућује план на јавни увид у трајању од 30 дана.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Драган Вујовић

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

Драгана Шијак

**НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ЗА ГРАД ЗРЕЊАНИН
Број:IV-05-01-06-125/2023
Дана: 11.10.2023. године
ЗРЕЊАНИН

На основу члана 49. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 у даљем тексту: Закон), а у складу са чланом 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19), Комисија за планове (у даљем тексту Комисија), на седници одржаној 11.10.2023. године, по обављеној поновљеној стручној контроли **НАЦРТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „МАЛА АМЕРИКА“ У ЗРЕЊАНИНУ** пре упућивања на јавни увид, доноси следећи

ИЗВЕШТАЈ
О ПОНОВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„МАЛА АМЕРИКА“ У ЗРЕЊАНИНУ

Комисија за планове разматрала је на 139. седници која је одржана 16.05.2023. године Предлог Одлуке о изради Измене и допуне Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину, заједно са Одлуком о неприступању израде стратешке процене утицаја Измене и допуне Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на животну средину бр. 501-78/23-IV-05-01 од 12.05.2023. године, која је њен саставни део и дала мишљење да Предлог одлуке садржи све елементе прописане законом, стандардима и нормативима и другим прописима донетим на основу закона.

Скупштина града Зрењанина је усвојила **Одлуку о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину** на седници одржаној 18.05.2023. године под бројем: 06-49-34/23-I ("Службени лист града Зрењанина" број 12/23).

У складу са чланом 7. Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину, израда Плана уступљена је "ЈП за Урбанизам" Зрењанин коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање

послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

"ЈП за Урбанизам" Зрењанин израдио је у складу са чланом 38. Правилника елаборат (који се припрема у почетним фазама израде планског документа и који садржи текстуални и графички део) за излагање на раном јавном увиду и доставила Одељењу за урбанизам, Градске управе града Зрењанина на даљу процедуру.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 45а став 2. Закона и чл. 39. Правилника огласила Рани јавни увид у Елаборат за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину у локалном листу "Зрењанин" дана 09.06.2023. године и дневном листу "Ало" дана 09.06.2023. године.

Рани јавни увид одржавао се у трајању од 15 дана, од 09. јуна 2023. год. до 24. јуна 2023. године. Елаборат за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10 у просторији 112 и у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs).

Комисија је разматрала елаборат за рани јавни увид на седници одржаној 27.06.2023. године електронским путем, разменом електронске поште, констатовала да су у току трајања раног јавног увида у Елаборат за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на писарницу органа Градске управе града Зрењанина нису пристигле примедбе.

Стручну контролу Нацрта Плана обавила је комисија за планове на седници одржаној 01.08.2023. год. када је и састављен Извештај о обављеној стручној контроли који садржи примедбе и сугестије чланова комисије и закључак комисије који садржи ставове о датим примедбама по којима обрађивач поступа у уграђује у Нацрт плана. Констатовано је да је Нацрт усаглашен са Законом, Правилником, одлуком о изради планског документа, донетим планским документима вишег хијерархијског реда, стандардима и нормативима, прибављеним условима као и са другим законима и прописима.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 50. Закона и чл. 55. став 1 Правилника огласила Јавни увид у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину дана 04.08.2023. године, у локалном листу "Зрењанин" и дневном листу "Ало".

Јавни увид одржавао се у трајању од 30 дана, од 04. августа 2023. год. до 03. септембра 2023. год. Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана 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)

ЈАВНА седница Комисије за планове одржана је у Мултимедијалној сали (канцеларији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе бр. 10, дана 06.09.2023. године. Председник Комисије констатује да су у току трајања Јавног увида у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле следеће примедбе:

- "Lake view residence" д.о.о. од 16.08.2023. године
- Бранко Ђукић – Александар Рацков од 17.08.2023. године

- Одељење за имовинско – правне послове и управљање имовином бр. 464-22/23-П од 01.09.2023. године

На ЗАТВОРЕНОЈ седници одржаној 06.09.2023. године у Мултимедијалној сали (канцеларији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина, Комисија за планове је разматрала и формирала Извештај о обављеном Јавном увиду Нацрта Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину.

Комисије за планове је донела закључак да је по усвојеним примедбама са јавног увида планско решење битно измењено. Након поступања Обрађивача по примедбама са јавног увида неопходно је доставити Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на поновљену стручну контролу. Након извршене поновљене Стручне контроле Нацрт плана упутити на поновљени јавни увид у трајању не краћем од 15 дана од дана оглашавања.

Комисија за планове је на својој 1. Седници, одржаној 11.10.2023. године у сали Градског већа у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе бр. 10, извршила поновљену стручну контролу Нацрта измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка".

Комисија је радила у саставу:

- 1. Драган Вујовић**, дипл.инж.ел., из Зрењанина, запослен у "СМ Инжењеринг" Зрењанин, председник Комисије,
- 2. Бранка Бајовић**, дипл.просторни планер, из Зрењанина, запослена у "ЈП за Урбанизам" Зрењанин, заменик председника Комисије,
- 3. Драгана Шијак**, дипл.инж.арх., из Зрењанина, запослена у Заводу за заштиту споменика културе Зрењанин – секретар,
- 4. Бошко Гаврић**, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, - члан,
- 5. Владимир Солдо**, дипл.инж.саоб., из Зрењанина, запослен у "ЈП за Урбанизам" Зрењанин – члан,
- 6. Душко Јанковић**, дипл.инж.грађ., из Зрењанина, запослен у ЈВП "Воде Војводине," - члан,
- 7. мр Милутин Татић**, дипл.инж.грађ., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за енергетику грађевинарство и саобраћај, представник Покрајинског секретаријата – члан,
- 8. Ђурица Доловачки**, дипл.прост.планер, из Панчева- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Панчева", представник Покрајинског секретаријата– члан,
- 9. др Сања Симеунчевић Радуловић**, дипл. инж.арх., из Новог Сада – запослена у Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине, представник Покрајинског секретаријата– члан,

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије: Ђурђина Грбић дипл.маш.инж, Младен Паскулов дипл.просторни планер, Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл.инж.арх., Биљана Табачки дипл.инж.арх., Драгица Илић, маст.инж.геодез. и Срђан Крајновић, маст.инж.геодез. Из "ЈП за урбанизам" Зрењанин седници је присуствовала Драгана Метикош маст.инж.арх.

Седницу Комисије је отворио и водио Председник Комисије Драган Вујовић који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум. Констатује се да је Душко Јанковић, дипл.инж.грађ., благовремено најавио своје одсуство и доставио своје ставове електронским путем. Такође се констатује

да је Светлана Килибарда, дипл.правник благовремено најавила своје одсуство и доставила мишљење електронским путем.

Бранка Бајовић, дипл.просторни планер, одговорни урбаниста образлаже Нацрт измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка". Након излагања оговорног урбанисте Председник Комисије отвара дискусију.

др Сања Симеунчевић Радуловић, дипл. инж.арх., члан Комисије има следеће примедбе и сугестије на Нацрт Плана:

Примедба број 1:

Наведени текст у Изменама и допунама „У наслову 2.1.6.5 Водна тела и водни објекти у тексту поднаслова водна тела и водни објекти брише се реч „Језеро 2 (2а и 2б)“, потребно је боље и детаљније формулисати, јер се Језеро 2 спомиње 3 пута.

Примедба број 2:

Реченица из измена и допуна „Изградња других објеката на парцели се може дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта и то“, није у складу са Законом о планирању и изградњи. Према Закону о планирању и изградњи, члан 2. став 1. тачка 50) се наводи да „помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни...“. Ускладити.

Примедба број 3:

На графичком прилогу број 12. *Детаљ – 1* у легенди није означена намена осталог земљишта, као и ознака за водени декоративни елемент. Допунити.

Примедба број 4:

На графичком прилогу број 13. *Детаљ – 2* у легенди стоји следеће „Пословно-услугна зона (дефинисано ПДР)“. Потребно избрисати наведено у загради.

Сугестија број 1:

У тексту Измена и допуна Плана „У наслову 2.2.2 Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс“ испред речи „урбанистичкој целини 4“, на више места потребно додати „у“.

Сугестија број 2:

На графичком прилогу број 14. *Детаљ – 3* у легенди није означена намена за својидљиво остало земљиште, као и ознака за водени декоративни елемент.

Комисија је мишљења да је Нацрт измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка", израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19).

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

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

ЗАКЉУЧАК

1. Прихватају се примедбе бр. 1, 3 и 4, као и сугестије 1 и 2 члана Комисије др Сање Симеунчевић Радуловић које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
Примедба бр. 2 се не прихвата.
2. Обрађивач Нацрта је сходно чл. 53. ст. 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19) дужан да поступи по овом Закључку у року од 30.
3. Због рокова за израду плана Орган ће проверити поступање обрађивача по датим примедбама и о томе обавестити Комисију.

Комисија на НАЦРТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "Мала Америка" У ЗРЕЊАНИНУ, даје позитивно МИШЉЕЊЕ, а након поступања обрађивача по овом Извештају, односно уграђивања примедби у Нацрт, упућује план на поновљени јавни увид у трајању од 15 дана.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Драган Вујовић

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ
Драгана Шијак

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ЗА ГРАД ЗРЕЊАНИН
Број: IV-05-01-06-108/2023
Дана: 06.09.2023. године
ЗРЕЊАНИН

На основу члана 50 став 3. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 у даљем тексту: Закон), а у складу са чланом 55.-68. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19, у даљем тексту: Правилник), Комисија за планове (у даљем тексту: Комисија), на ЗАТВОРЕНОЈ седници одржаној 06.09.2023. године сачињава

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ
НАЦРТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

I УВОДНИ ДЕО

Скупштина града Зрењанина је усвојила **Одлуку о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину** на седници одржаној 18.05.2023. године под бројем: 06-49-34/23-I ("Службени лист града Зрењанина" број 12/23) чији је саставни део и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на животну средину бр. 501-78/23-IV-05-01 од 12.05.2023. године.

У складу са чланом 7. Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину, израда Плана уступљена је "ЈП за Урбанизам" Зрењанин коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 45а став 2. Закона и чл. 40. Правилника огласила Рани јавни увид у Елаборат за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину у локалном листу "Зрењанин" дана 09.06.2023. године и дневном листу "Ало". **Рани јавни увид** одржавао се у трајању од 15 дана, од 09. јуна 2023. год. до 24. јуна 2023. год.

Стручну контролу Нацрта Плана обавила је комисија за планове на седници одржаној 01.08.2023. год. када је и састављен Извештај о обављеној стручној контроли који садржи примедбе и сугестије чланова комисије и закључак комисије који садржи ставове о датим примедбама по којима обрађивач поступа у уграђује у Нацрт плана.

Констатује се да је Нацрт усаглашен са Законом, Правилником, одлуком о изради планског документа, донетим планским документима вишег хијерархијског реда, стандардима и нормативима, прибављеним условима као и са другим законима и прописима.

II ЈАВНИ УВИД И СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 50. Закона и чл. 55. став 1 Правилника огласила Јавни увид у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину дана 04.08.2023. године, у локалном листу "Зрењанин" и дневном листу "Ало".

Јавни увид одржавао се у трајању од 30 дана, од 04. августа 2023. год. до 03. септембра 2023. год. Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана 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)

ЈАВНА седница Комисије за планове одржана је у у Мултимедијалној сали (канцеларији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе бр. 10, дана 06.09.2023. године.

У раду седнице Комисије су учествовали следећи чланови:

- 1. Драган Вујовић**, дипл.инж.ел., "СМ Инжењеринг" Зрењанин, председник Комисије,
- 2. Бранка Бајовић**, дипл.просторни планер, "ЈП за Урбанизам" Зрењанин, заменик председника Комисије,
- 3. Драгана Шијак**, дипл.инж.арх, из Зрењанина, Завод за заштиту споменика културе Зрењанин – секретар,
- 4. Бошко Гаврић**, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, - члан,
- 5. Владимир Солдо**, дипл.инж.саоб., "ЈП за Урбанизам" Зрењанин-члан,
- 6. Душко Јанковић**, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, ЈВП "Воде Војводине,"- члан,
- 7. мр Милутин Татић**, дипл.инж.грађ., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за енергетику грађевинарство и саобраћај, представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,
- 8. Ђурица Доловачки**, дипл.просторни планер, из Панчева- ЈП "Урбанизам", представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,
- 9. др Сања Симеунчевић Радловић**, дипл. инж.арх., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије: Ђурђина Грбић дипл.маш.инж, Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл.инж.арх., Биљана Табачки дипл.инж.арх., Светлана Килибарда дипл.правник, Драгица Илић, маст. инж. геодез. и Срђан Крајновић, маст. инж. геодез. На Јавној седници Комисије је присуствовала представница медија из недељног листа Зрењанин Јова Шормаз. Младен Паскулов дипл.просторни планер учествовао је у организацији Седнице као и формирању Записника.

Седницу Комисије је отворио и водио Председник Комисије Драган Вујовић који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум. Констатује се да су Драгана Шијак, дипл.инж.арх и мр Милутин Татић, дипл.инж.грађ., благовремено најавили своје одсуство и доставили своје ставове електронским путем.

Председник Комисије констатује да су у току трајања Јавног увида у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле следеће примедбе:

- "Lake view residence" д.о.о. од 16.08.2023. године
- Бранко Ђукић – Александар Рацков од 17.08.2023. године
- Одељење за имовинско – правне послове и управљање имовином бр. 464-22/23-II од 01.09.2023. године

Председник Комисије даје реч обрађивачу, одговорном урбанисти Бранки Бајовић дипл.просторни планер, да прочита став обрађивача по поднетим примедбама.

Комисија за планове је на ЗАТВОРЕНОЈ седници одржаној 06.09.2023. године у Мултимедијалној сали (канцеларији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина, разматрала и формирала Извештај о обављеном Јавном увиду Нацрта Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину.

У раду седнице Комисије су учествовали следећи чланови:

- 1. Драган Вујовић**, дипл.инж.ел., "СМ Инжењеринг" Зрењанин, председник Комисије,
- 2. Бранка Бајовић**, дипл.просторни планер, "ЈП за Урбанизам" Зрењанин, заменик председника Комисије,
- 3. Драгана Шијак**, дипл.инж.арх, из Зрењанина, Завод за заштиту споменика културе Зрењанин – секретар,
- 4. Бошко Гаврић**, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, - члан,
- 5. Владимир Солдо**, дипл.инж.саоб., "ЈП за Урбанизам" Зрењанин-члан,
- 6. Душко Јанковић**, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, ЈВП "Воде Војводине,"- члан,
- 7. мр Милутин Татић**, дипл.инж.грађ., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за енергетику грађевинарство и саобраћај, представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,
- 8. Ђурица Доловачки**, дипл.просторни планер, из Панчева- ЈП "Урбанизам", представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,
- 9. др Сања Симеунчевић Радуловић**, дипл. инж.арх., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије: Ђурђина Грбић дипл.маш.инж, Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл.инж.арх., Биљана Табачки дипл.инж.арх., Светлана Килибарда дипл.правник, Драгица Илић, маст. инж. геодез. и Срђан Крајновић, маст. инж. геодез. Младен Паскулов дипл.просторни планер учествовао је у организацији Седнице као и формирању Записника.

Седницу Комисије је отворио и водио Председник Комисије Драган Вујовић који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум. Констатује се да су Драгана Шијак, дипл.инж.арх и мр Милутин Татић, дипл.инж.грађ., благовремено најавили своје одсуство и доставили своје ставове електронским путем.

Председник Комисије је приступио процедури доношења закључка по поднетој примедби претходним излагањем примедбе и одговора обрађивача плана и отварањем даље дискусије.

III ПРИМЕДБЕ И ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ

ПРИМЕДБА БР. 1: “Lake view residence” д.о.о. од 16.08.2023. године

“1. Нацрт измена и допуна ППР „Мала Америка изложен је на јавни увид у трајању од 30 дана у периоду од 04.08.2023. до 03.09.2023. год.

У току трајања јавног увида на Нацрт измена и допуна, као будући инвеститор у урбанистичкој целини 4, подносимо одговарајуће примедбе и предлоге:

У текстуалном делу измена и допуна плана предвиђено је следеће:

У наслову 2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања у поднаслову Највећа дозвољена спратност мења се трећи став који гласи:

„У урбанистичкој целини 4 у намени вишепородично становање на кат. парелама преко 3000 m² могућа је изградња вишепородичних стамбених објеката висине до 45m. 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 и израда Урбанистичког пројекта“.

Предлажемо да се површина парцеле уместо 3000 m² , утврди на 2500 m², а уз следеће образложење: због облика и положаја постојећих парцела, а у зависности од динамике реализације целе инвестиције, постоји могућност да ће у оквиру ове урбанистичке целине 4, ако се не формира јединствена грађевинска парцела унутар задатих регулација, него две грађевинске парцеле, једна бити површине преко 3000 m², а друга око 2500 m².

2. Такође, предлажемо да се текст измена и допуна ППР који је изложен на јавни увид, измени и допуни на следећи начин:

У Наслову 2.3.3. Правила грађења за вишепородично становање, поднаслов Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, став 1, алинеја 1, мења се и гласи:

"•удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5m од регулационе линије. Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 10m, због изградње паркинга испред објекта, односно силазне рампе у подземну гаражу."

Образложење:

Како је за ову урбанистичку целину прописана обавеза урбанистичког пројекта, инвеститор је већ разматрао начин организације будућих грађевинских парцела и положаја објеката, те је због смештаја силазне рампе у подземну гаражу, као и због облика парцеле, која није правилног правоугаоног облика, на одређеним деловима грађевинска линија објекта, удаљена више од 7m, те због тога предлажемо да се овај изузетак са 7m, одобри на 10m од регулационе линије, и да се допуни да је не само због изградње паркинга, већ и силазне рампе у подземну гаражу.

3. У Наслову 2.1.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, допунити на следећи начин: Приступ инсталација инфраструктуре могуће је остварити са правом службености пролаза кроз другу парцелу како би се обезбедила одговарајућа траса инсталационе мреже (уз посебан и синхронизован пројекат за сваку потребну инфраструктуру).

Образложење:

Како је за ову урбанистичку целину прописана обавеза урбанистичког пројекта, инвеститор је већ разматрао начин организације будућих грађевинских парцела и положаја објеката, а затим и могућност синхронизованог положаја будуће инфраструктуре.”

СТАВ ОБРАЂИВАЧА : Примедба бр. 1.1 се ПРИХВАТА

Образложење:

У урбанистичкој целини 4 у намени вишепородично становање уместо преко 3000 m навешћемо 2500m².

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 1.1 се ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА : Примедба бр. 1.2 се ПРИХВАТА

Образложење:

У намени вишепородично становање ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 10 m, због изградње паркинга испред објекта.

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 1.2 се ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана, с тим да се као разлог за повлачење објекта наведе „и због силазне рампе у подземну гаражу“.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА : Примедба бр. 1.3 се ПРИХВАТА

Образложење:

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру додаје се други став који ће гласити: Приступ инсталација инфраструктуре могуће је остварити са правом службености пролаза кроз другу кат. парцелу, како би се обезбедила одговарајућа траса инфраструктурне мреже (уз посебан и синхронизован пројекат за сваку потребну инфраструктуру).

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 1.3 се ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.

ПРИМЕДБА БР. 2: Бранко Ђукић – Александар Рацков од 17.08.2023. године

“• У Измени и допуни плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину, у поглављу Услови за доградњу и реконструкцију објеката, пише следеће:

„Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати (надзиђивати) 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:

- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) са равним кровом, доградња једне поткровне етажe (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. “

Предлажемо да се дозволи надградња спрата уз проверу статичког система на објектима на којима је спратност мања од прописане. Надградњом спратне етажe уместо поткровља добија се виси квалитет становања.

- Пошто је у урбанистичкој целини бр. 3 у којој се налази објекат за који предлажемо измене, претежна спратност вишепородичних стамбених објеката од П+3 до П+9, надградњом етажe на објекту на парцели бр. 5925/2 чија је спратност По+1+2 и осталим објектима у оквиру блока, не би се изашло из оквира прописаних Планом генералне регулације за овај део града. У блоку у коме се налази предметни објекат преовладава уједначена спратност објеката, тако да се надградњом етажe не би нарушио постојећи идентитет стамбеног блока.”

СТАВ ОБРАЂИВАЧА : Примедба бр. 2 се ПРИХВАТА

Образложење:

У делу текста Правила грађења за вишепородично становање у поднаслову - Услови за доградњу и реконструкцију објеката у првом ставу, алинеја два се мења и гласи:

- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) надзиђивање једног спрата или поткровне етажне (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.

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 2 се ПРИХВАТА уз образложење

У делу текста Правила грађења за вишепородично становање у поднаслову - Услови за доградњу и реконструкцију објеката у првом ставу, алинеја два се мења и гласи:

- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) надзиђивање (доградња) једног спрата или поткровне етажне (претварање равног крова у спратну етажу са равним кровом изнад или претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора у поткровљу) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

ПРИМЕДБА БР. 3: - Одељење за имовинско – правне послове и управљање имовином бр. 464-22/23-П од 01.09.2023. године

“ПРЕДМЕТ: Примедба за измену и допуну планског документа

Благовремено подносимо захтев за измену важећег ППР Мала Америка (Сл. лист града Зрењанин, бр. 15/15, 29/18 и 16/21) у погледу промене намене земљишта на којима се фактички налазе језера. Молимо да у складу са Вашим надлежностима, поступајући у законским оквирима, размотрите измену наведеног планског акта, а према овом поднеску, који ћемо накнадно допунити.“

Допуна предмета бр. 464-22/23-1 од 01.09.2023. године

“Овим путем вршимо допуну поднеска који вам је упућен од стране овог Одељења под бр. 464-22/23-1 од 31.08. 2023. Године, у смислу да вам достављамо фотокопију дописа Републичке дирекције за имовину Републике Србије бр. 464-2204/2021 од 09.06.2021. год., у којем се поред осталог, сугерише да постоји неслагање између података садржаних у планском документу и изјашњења Републичке дирекције за воде, а који се односе на локалитет “ Бегејска петља“.

Потребно је да предузмете мере у правцу измене планског документа, како би парцеле на поменутом локалитету, биле подобне за пренос права јавне својине са Републике Србије на град Зрењанин.”

СТАВ ОБРАЂИВАЧА : Примедба бр. 3 се ПРИХВАТА

Образложење:

У графичком делу плана брише се легенда водене површине и уместо намене водене површине дефинишемо намену – јавне површине.

За ове површине се израђује урбанистички пројекат, а ван снаге се ставља План детаљне регулације „Језеро II“ (Службени лист града Зрењанина, број 10/2007). У делу спровођење важеће планске документације брише се наведени план. У графичком и текстуалном делу плана брише се пословно услужна зона.

У делу текста 2.1.2 Подела на урбанистичке целине где се наводи „Језеро 2“ мења се текст и гласи: У урбанистичкој целини 4, јавне површине су намењене за зеленило, спорт и рекреација, саобраћајнице, паркинге, тротоаре, бицикличке стазе, дечија игралишта и сличне садржаје за које је обавезна израда урбанистичког пројекта.

У складу са Водним условима издатим од стране ЈВП „Воде Војводине“ под бројем: П-764/8-23 од 26.07.2023. намена водног земљишта се не може мењати без сагласности ЈВП „Воде Војводине“, тако да би требало затражити сагласност ЈВП „Воде Војводине“,

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 3 се ПРИХВАТА:

Ознаку за водене површине не брисати, већ их у легенди дефинисати као декоративне водене елементе. Неопходно је прибавити мишљење од ЈВП „Воде Војводине“ и у складу са њим и са потребама Града Зрењанина дефинисати намене површина, правила уређења и грађења, за простор језера.

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

ЗАКЉУЧАК

и даје

МИШЉЕЊЕ

Комисије за планове сматра да је по усвојеним примедбама са јавног увида планско решење битно измењено. Након поступања Обрађивача по примедбама са јавног увида неопходно је доставити Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на поновљену стручну контролу. Након извршене поновљене Стручне контроле Нацрт плана упутити на поновљени јавни увид у трајању не краћем од 15 дана од дана оглашавања.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Драган Вујовић

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Ђурђина Грбић

ЗАМЕНИК ПРЕДСЕДНИКА
Бранка Бајовић

СЕКРЕТАР
Драгана Шијак

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Бошко Гаврић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Владимир Солдо

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
мр Милутин Татић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Ђурица Доловачки

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Душко Јанковић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
др Сања Симеунчевић Радуловић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ЗА ГРАД ЗРЕЊАНИН
Број: IV-05-01-06-135/2023
Дана: 08.11.2023. године
ЗРЕЊАНИН

На основу члана 50 став 3. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 у даљем тексту: Закон), а у складу са чланом 55.-68. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19, у даљем тексту: Правилник), Комисија за планове (у даљем тексту: Комисија), на ЗАТВОРЕНОЈ седници одржаној 08.11.2023. године сачињава

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ
НАЦРТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

I УВОДНИ ДЕО

Скупштина града Зрењанина је усвојила **Одлуку о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину** на седници одржаној 18.05.2023. године под бројем: 06-49-34/23-I ("Службени лист града Зрењанина" број 12/23) чији је саставни део и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на животну средину бр. 501-78/23-IV-05-01 од 12.05.2023. године.

У складу са чланом 7. Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину, израда Плана уступљена је "ЈП за Урбанизам" Зрењанин коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 45а став 2. Закона и чл. 40. Правилника огласила Рани јавни увид у Елаборат за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину у локалном листу "Зрењанин" дана 09.06.2023. године и дневном листу "Ало". **Рани јавни увид** одржавао се у трајању од 15 дана, од 09. јуна 2023. год. до 24. јуна 2023. год.

Стручну контролу Нацрта Плана обавила је комисија за планове на седници одржаној 01.08.2023. год. када је и састављен Извештај о обављеној стручној контроли, бр. IV-05-01-06-87/2023 од 01.08.2023. године, који садржи примедбе и сугестије чланова комисије и закључак комисије који садржи ставове о датим примедбама по којима обрађивач поступа и уграђује у Нацрт

плана. Констатује се да је Нацрт усаглашен са Законом, Правилником, одлуком о изради планског документа, донетим планским документима вишег хијерархијског реда, стандардима и нормативима, прибављеним условима као и са другим законима и прописима.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 50. Закона и чл. 55. став 1 Правилника огласила Јавни увид у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину дана 04.08.2023. године, у локалном листу "Зрењанин" и дневном листу "Ало".

Јавни увид одржавао се у трајању од 30 дана, од 04. августа 2023. год. до 03. септембра 2023. год. Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана 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)

На затвореној седници одржаној 06.09.2023. године Комисија за планове је разматрала и формирала Извештај о обављеном Јавном увиду Нацрта Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину бр. IV-05-01-06-108/2023 од 06.09.2023. године. Комисије за планове је донела закључак да је по усвојеним примедбама са јавног увида планско решење битно измењено, након поступања Обрађивача по примедбама са јавног увида неопходно је да се достави Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на поновљену стручну контролу. Након извршене поновљене Стручне контроле Нацрт плана упутити на поновљени јавни увид у трајању не краћем од 15 дана од дана оглашавања.

Поновљену стручну контролу Нацрта Плана обавила је комисија за планове на седници одржаној 11.10.2023. год. када је и састављен Извештај о обављеној поновљеној стручној контроли, бр. IV-05-01-06-125/2023 од 11.10.2023. године, који садржи примедбе и сугестије чланова комисије и закључак комисије који садржи ставове о датим примедбама по којима обрађивач поступа и уграђује у Нацрт плана. Констатује се да је Нацрт усаглашен са Законом, Правилником, Одлуком о изради планског документа, донетим планским документима вишег хијерархијског реда, стандардима и нормативима, прибављеним условима као и са другим законима и прописима. Комисија је на Нацрт измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину, дала позитивно МИШЉЕЊЕ, а након поступања обрађивача по Извештају о обављеној поновљеној стручној контроли, односно уграђивања примедби у Нацрт, план је упућен на поновљени јавни увид у трајању од 15 дана.

II ПОНОВЉЕНИ ЈАВНИ УВИД И СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 50. Закона и чл. 68. став 3 Правилника огласила поновљени Јавни увид у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину дана 20.10.2023. године, у локалном листу "Зрењанин" и дневном листу "Ало".

Поновљени Јавни увид одржавао се у трајању од 15 дана, од 20. октобра 2023. год. до 04. новембра 2023. год. Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана 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)

ЈАВНА седница Комисије за планове одржана је у Сали градског Већа у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе бр. 10, дана 06.09.2023. године.

У раду седнице Комисије су учествовали следећи чланови:

- 1. Драган Вујовић**, дипл.инж.ел., "СМ Инжењеринг" Зрењанин, председник Комисије,
- 2. Бранка Бајовић**, дипл.просторни планер, "ЈП за Урбанизам" Зрењанин, заменик председника Комисије,
- 3. Драгана Шијак**, дипл.инж.арх, из Зрењанина, Завод за заштиту споменика културе Зрењанин – секретар,
- 4. Бошко Гаврић**, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, - члан,
- 5. Владимир Солдо**, дипл.инж.саоб., "ЈП за Урбанизам" Зрењанин-члан,
- 6. Душко Јанковић**, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, ЈВП "Воде Војводине,"- члан,
- 7. мр Милутин Татић**, дипл.инж.грађ., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за енергетику грађевинарство и саобраћај, представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,
- 8. Ђурица Доловачки**, дипл.просторни планер, из Панчева- ЈП "Урбанизам", представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,
- 9. др Сања Симеунчевић Радуловић**, дипл. инж.арх., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије: Ђурђина Грбић дипл.маш.инж, Младен Паскулов дипл.просторни планер, Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл.инж.арх., Биљана Табачки дипл.инж.арх., Светлана Килибарда дипл.правник, Драгица Илић, маст. инж. геодез. и Срђан Крајновић, маст. инж. геодез. Комисији су такође присуствовали Стеван Шушак дипл.инж.арх., Александра Јефтић дипл.инж.арх. Милица Ковач дипл.инж.арх., представници подносиоца писмене примедбе (Друштва архитеката Зрењанин) на Нацрт измене и допуне Плана генералне регулације "Мала Америка".

Седницу Комисије је отворио и водио Председник Комисије Драган Вујовић који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум. Констатује се да је Душко Јанковић дипл.инж.грађ благовремено најавио своје одсуство и доставио свој став електронским путем.

Председник Комисије констатује да су у току трајања Јавног увида у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле следеће примедбе:

- Милетин Славољуб од 23.10.2023. године
- Друштво архитеката Зрењанин од 03.11.2023. године
- "Lake view residence" д.о.о. од 03.11.2023. године

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 47б. Закона позвала на јавни увид све органе, посебне организације, односно имаоце јавних овлашћења, који су учествовали на раном јавном увиду и доставили посебне услове, да дају мишљење на Плански документ.

У току јавног увида пристигла су мишљења од следећих органа, организација и ималаца јавних овлашћења:

- Туристичка организација града Зрењанина бр. 1056 од 06.11.2023. године

Нису пристигла мишљења од следећих органа, организација и ималаца јавних овлашћења којима су захтеви били поднети:

- ЈП ПТТ саобраћаја Србије, РЈ ПС Зрењанин

- “А1 Србија“ д.о.о.
- ”СЕТИН” д.о.о.
- ЈКП „Водовод и канализација“
- „Транспортгас Србија“
- ЈП „Србијагас“
- Градска управа Зрењанин - Одељење за привреду
- ЈКП “Чистоћа и зеленило”
- Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине
- Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај
- Покрајински секретаријат за здравство
- Телеком Србија извршна јединица Зрењанин/Кикинда
- Електромрежа Србије
- Електровојводина д.о.о., Електродистрибуција Зрењанин
- Министарство одбране Републике Србије , сектор за материјалне ресурсе
- ЈВП Воде Војводине
- Завод за заштиту споменика културе Зрењанин
- „ЈП за урбанизам “ Зрењанин, Одељење за путеве и саобраћај
- ”SBB” Српске кабловске мреже
- Телеком Србија
- Покрајински завод за заштиту природе
- Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство
- Министарство унутрашњих послова сектор за ванредне ситуације одељење за ванредне ситуације у Зрењанину

Председник Комисије даје реч представнику подносиоца писмене примедбе Шушак Стевану, дипл.инж.арх., да укратко образложи примедбу, након чега одговорни урбаниста Бранка Бајовић дипл.просторни планер, даје став обрађивача по поднетим примедбама.

Комисија за планове је на ЗАТВОРЕНОЈ седници одржаној 08.11.2023. године у Сали градског Већа у згради Скупштине града Зрењанина, разматрала и формирала Извештај о обављеном поновљеном Јавном увиду Нацрта Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину.

У раду седнице Комисије су учествовали следећи чланови:

- 1. Драган Вујовић**, дипл.инж.ел., "СМ Инжењеринг" Зрењанин, председник Комисије,
- 2. Бранка Бајовић**, дипл.просторни планер, "ЈП за Урбанизам" Зрењанин, заменик председника Комисије,
- 3. Драгана Шијак**, дипл.инж.арх, из Зрењанина, Завод за заштиту споменика културе Зрењанин – секретар,
- 4. Бошко Гаврић**, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, - члан,
- 5. Владимир Солдо**, дипл.инж.саоб., "ЈП за Урбанизам" Зрењанин-члан,
- 6. Душко Јанковић**, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, ЈВП "Воде Војводине,"- члан,
- 7. мр Милутин Татић**, дипл.инж.грађ., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за енергетику грађевинарство и саобраћај, представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,
- 8. Ђурица Доловачки**, дипл.просторни планер, из Панчева- ЈП "Урбанизам", представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,

9. др Сања Симеунчевић Радуловић, дипл. инж.арх., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије: Ђурђина Грбић дипл.маш.инж, Младен Паскулов дипл.просторни планер, Љубица Тулибрк Сантрач, дипл.инж.арх., Биљана Табачки дипл.инж.арх., Светлана Килибарда дипл.правник, Драгица Илић, маст. инж. геодез. и Срђан Крајновић, маст. инж. геодез.

Седницу Комисије је отворио и водио Председник Комисије Драган Вујовић који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум. Констатује се да је Душко Јанковић дипл.инж.грађ благовремено најавио своје одсуство и доставио свој став електронским путем..

Председник Комисије је приступио процедури доношења закључка по пристиглим мишљењима претходним излагањем мишљења и одговора Обрађивача плана и отварањем даље дискусије.

III МИШЉЕЊА И ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ

Комисија је у начелу констатовала да је при трајању јавног увида у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину испотована законска процедура, да је Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, у складу са Законом позвала на јавни увид све органе, посебне организације, односно имаоце јавних овлашћења, који су учествовали на раном јавном увиду и доставили посебне услове, да дају мишљење на Плански документ.

У току јавног увида пристигло је мишљење Туристичке организације града Зрењанина бр. 1056 од 06.11.2023. године

Сходно изнетом, Комисија на основу заузетог става по датом мишљењу доноси следећи закључак:

- Туристичка организација града Зрењанина је доставила своје мишљење током трајања поновљеног јавног увида у коме наводе да на предметном подручју обухвата Планског документа не спроводе активности из области туризма нити их планирају у догледно време. Комисија закључује да је Туристичка организација града Зрењанина сагласна са предметним Нацртом планског документа.

IV ПРИМЕДБЕ И ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ

Председник Комисије је приступио процедури доношења закључка по поднетој примедби претходним излагањем примедбе и одговора обрађивача плана и отварањем даље дискусије.

ПРИМЕДБА БР. 1: - Милетин Славољуб од 23.10.2023. године

“Молба за омогућење озакоњења који је изграђен делом на парцели 9417/1 КО ЗР I (моја парцела 6617 КО ЗР I) да се приликом израде ППР Мала Америка помери регулациона линија ”

СТАВ ОБРАЂИВАЧА : Примедба бр. 1 се НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

Наведена примедба није предмет поновљеног јавног увида

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 1. се НЕ ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.

ПРИМЕДБА БР. 2:- Друштво архитеката Зрењанин од 03.11.2023. године

“Предмет: Примедбе па Нацрт измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" Поштовани,

ДАЗ (Друштво архитеката Зрењанина) је невладина, непрофитна струковна организација основана 1998 г., а данас окупља 35 чланова, и у складу са Статутом Друштва и професионалним кодексом УАС-а делује са циљем афирмације, унапређења и заштите архитектуре, урбанизма и културе простора града Зрењанина.

У наставку дописа вам достављамо примедбе Друштва на Нацрт измена и допуна ППР "Маја Америка" како следи:

Примедба бр. 1 – Спорне измене објашњења појмова Извод из текстуалног дела Измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка":

Текст одељка 4 ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА мења се и гласи:

- Подрумска етажа (По) представља етажу која је укопана у тло, а која може да се налази изнад околног терена максимално 0,9m.

- Подрумска етажа има прописану висину за одређену намену (min. 2,2m). Дозвољено је укопавање више стажа уколико то режим подземних вода дозвољава. Подрумске етаже се користе као гаража и/или су у функцији помоћних просторија (нпр. магацини) у објекту.

- Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, а која може да се налази изнад околног терена максимално 1/2, спратне висине (односно максимално до 1,5m).

- Високо приземље (ВП) је надземна стажа, која се налази изнад сутерена или подрума или изнад нивоа терена и налази се на коти тах. 1,5m изнад коте терена, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2,6m за становање.

- Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка највише 1.6m рачунајући од коте готовог пода до тачке прелома кровне косине и прописану висину за одређену намену (min. 2.6m за становање).

-Фасадна раван представља раван основног габарита објекта, без препуштених грађевинских елемената као што су: еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова итд. Овај простор користи се као тераса, без могућности затварања и наткривања. Спратна висина може бити тах. 3,0m, а надзидак крова тах. 1,0m.

Друштво дели став Плана у смислу циљева измена, тј. потребе преиспитавања објашњења појмова, с тим што поједине назначене делове горенаведеног извода налазимо спорним у смислу усаглашености са важећим Правилницима, искуствима из праксе, јасноће дефиниција, итд.

Са обзиром на значајне измене у правилима грађења које горенаведени појмови имају на нивоу целог града, предлажемо следеће:

- Измене појмова не вршти селективно на нивоу појединачних Планова генералне регулације, већ кроз уједначавање истих на нивоу Генералног плана Зрењанина у изради (оглашени Нацрт измена и допуна ППР Граднулица не обухвата измене наведених појмова).

- Друштво ће обрађивачу и Одељену за урбанизам доставити своје предлоге дефиниција појмова са пратећим графичким прилозима у циљу унапређења истих. У сврху додатних појашњења појмова предлажемо састанак по вашем позиву.”

На седници Комисије Шушак Стеван, дипл.инж.арх. допуњује примедбу са конкретним предлозима дефинисања појмова:

- Подрумска етажа (По) представља етажу која је укопана у тло, а која може да се налази изнад околног терена максимално 1.2m. Разлог повећања висине на 1.2m је могућност постављања прозорског окна који би био изнад самог тротоара. Такође предлажу да се „околног терена“ замени тачнијом одредницом „тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта“
- Друштво архитеката Зрењанин предлаже да се реченица: “Подрумске етаже се користе као гаража и/или су у функцији помоћних просторија (нпр. магацини) у објекту.“ потпуно избаци.
- Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, а која може да се налази изнад околног терена максимално 1/2, спратне висине (односно максимално до 1,8m).
- Високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума или изнад нивоа терена и налази се на коти max. 1,8m изнад коте терена, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2,6m за становање.
- Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка највише 1.6m рачунајући од тачке пресека назитка и кровне равни и прописану висину за одређену намену (min. 2.6m за становање).
- Код дефиниције фасадне равни, ДАЗ сматра да еркери треба да уђу у основни габарит објекта.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА : Примедба бр. 2 се НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

Наведена примедба није предмет поновљеног јавног увида

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 2 се НЕ ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана. Комисија наглашава да принцип универзалности по питању објашњења појмова треба применити на сва Планска документа. Неопходно је јасно дефинисати појмове у складу са прописима у Генералном урбанистичком плану а потом их интегрисати у измене и допуне Плана генералне регулације. Приликом слања наредних Нацрта Панских докумената за које Комисија одлучи да је потребно спровести поновљени јавни увид, неопходно је јасно истаћи део плана за који се спроводи поновљени јавни увид. Јасно назначити у Огласу за поновљени јавни увид, у графичком прилогу и текстуалном делу Нацрта Планског документа део који је на поновљеном јавном како у јавности не би стварало конфузију.

ПРИМЕДБА БР. 3:- “Lake view residence” д.о.о. од 03.11.2023. године

“ПРЕДМЕТ: ПРИМЕДБЕ И ПРЕДЛОЗИ НА поновљени јавни увид у делу Нацрта измена и допуна Плана генералне регулације „Мала Америка“ у Зрењанину

Нацрт измена и допуна ППР „Мала Америка изложен је на јавни увид у трајању од 15 дана у периоду од 20.10.2023. до 04.11.2023. год.

У току трајања поновљеног јавног увида на Нацрт измена и допуна, као будући инвеститор у урбанистичкој целини 4, подносимо одговарајуће примедбе и предлоге:

У текстуалном делу измена и допуна плана предвиђено је следеће:

У Наслову 2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања у поднаслову Највећа дозвољена спратност мења се трећи став који гласи:

„У урбанистичкој целини 4 у намени вишепородично становање на кат. парелама преко 2500 m² могућа је изградња вишепородичних стамбених објеката висине до 45m. Зависно од облика парцеле објекти се могу постављати у два низа (један ка Улици Бригадира Ристића, а други ка јавној површини са воденим декоративним елементима). Објекти у низу моги имати различиту

спратност (висину). За изградњу ових објеката обавезна су геомеханичка истраживања носивости земљишта и израда Урбанистичког пројекта“.

Предлажемо да се дода:

Уколико се нова ГП добија формирањем од више катастарских парцела, односно пројектом парцелације-препарцелације, одступање од утврђеног минимума може бити до 10%. Образложење: Због облика и положаја постојећих парцела, а у зависности од динамике реализације целе инвестиције, постоји могућност да ће у оквиру ове урбанистичке целине 4, ако се не формира јединствена грађевинска парцела унутар задатих регулација, него две грађевинске парцеле, једна бити површине преко 3000 m²“, а друга око 2500 m²“. Такође предлажемо да се дода:

- Фазна изградња – могућа је фазна изградња;
- Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру - додаје се Нивелација новопланиране саобраћајнице Жарка Зренајнина може се кориговати кроз даљу израду техничке документације.

У Наслову 2.3.3. Правила грађења за зоне вишепородичног становања у поднаслову Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинских парцела у у ставу један, алинеја један мења се и гласи:

Удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5m од регулационе линије. Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат грађевинска линија може бити и до 10 m, због изградње паркинга испред објекта и силазних рампи у подземне гараже.

Предлажемо да се дода:

- Хоризонтална регулација - Грађевинска линија се поклапа са Регулационом линијом. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију. Објекат се поставља у границама зоне грађења;
- Најмања међусобна удаљеност објеката; Међусобно растојање суседних објеката са наспрамним отворима у зони вишепородичног становања је 1/2 висине вишег објекта.

Текст одељка 4 ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА мења се и гласи:

Подрумска етажа (По) представља етажу која је укопана у тло, а која може да се налази изнад околног терена максимално 0,9 m.

- Подрумска етажа има прописану висину за одређену намену (min 2,2m). Дозвољено је укопавање више етажа уколико то режим подземних вода дозвољава. Подрумске етаже се користе као гаража и/или су у функцији помоћних просторија (нпр. магацини) у објекту. "

- Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, а која може да се налази изнад околног терена максимално 1/2 спратне висине (односно максимално до 1,5m).

- Позиционирање стамбених јединица у подземним етажама није дозвољено, осим у случају када је најмање један фасадни зид стана у потпуности изнад терене, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (суседни објекат, тракт, потпорни зид, ограда и сл.) на удаљености мањој од 6,0m. "

- Приземна етажа (П) је надземна етажа, која је целом површином изнад земље и налази се на коти до 1,2m од коте терена, прописане висине за одређену намену, min. висине 2,6m за становање.

- Високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума или изнад нивоа терена и налази се на коти тах. 1,5 m изнад коте терена, прописане висине за одређену намену, min. висине 2,6m за становање.

- Спратна етажа-спрат (1, 2...) је свака етажа изнад приземне етаже, прописане висине за одређену намену, min 2,6m за становање.

- Поткровље (ПК) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка највише 1,6m рачунајући од коте готовог пода до тачке прелома кровне косине и прописану висину за одређену намену (min 2,6m за становање).

- У поткровљу је дозвољено постављање кровних прозора и формирање кровних баца. Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа од висинске коте слемена крова.

- 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) може се градити уместо поткровља. То је последња етажа, повучена од предње и задње фасадне равни објекта посматрано у односу на регулациону линију. Уколико је парцела ограничена са две и више страна регулационом линијом, етажа се повлачи од фасадних равни објекта оријентисаних према регулационој линији. Етажа се повлачи од фасадних равни објекта min. 1,8m, не урачунавајући ширину испада на објекту. Простор између фасадне равни објекта и фасадне равни повучене спратне етаже користи се као тераса, без могућности затварања у ширини од min 1,8m и без могућности наткривања у ширини од тип. 1,3 m, не урачунавајући ширину испада на објекту.

- Висина повучене спратне етаже (подразумева се растојање од коте готовог пода терасе повучене спратне етаже до коте венца) је max 4m. Нагиб кровних равни је тах. 10°

- Фасадна раван представља раван основног габарита објекта, без препуштених грађевинских елемената као што су: еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова итд. Овај простор користи се као тераса, без могућности затварања и наткривања. Спратна висина може бити max. 3,0m, а надзидак крова тах. 1,0m

- Таван је део објекта који се налази изнад завршне етаже, а не користи се као корисни простор зграде, тј. као етажа, надзидак може бити максимално 1,0m

- Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта ката је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Предлажемо да се дода :

За локације на којима је обавезна израда УП-а и за које је израда пројекта јавних саобраћајних површина у току или ће се накнадно изградити, могуће је Нулту коту утврдити као највишу коту приступа са јавне саобраћајне површине, и висина објекта се утврђује у односу на њу.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА : Примедба бр. 3 се НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

Наведена примедба није предмет поновљеног јавног увида

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 3 се ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА: Комисија прихвата део примедбе који се односи на формирање нове грађевинске парцеле пројектом парцелације односно препарцелације, једногласно се закључује да се може дозволити одступање у површини парцеле од утврђеног минимума до 10%. Комисија такође закључује да преостали део примедбе није Зконски утемељен као и да је Планским документом већ обрађен, те стога преостали део примедбе није основан.

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

ЗАКЉУЧАК

У складу са ставовима Комисије припремити кориговани Нацрт просторног плана, у роковима прописаним Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу овог закона.

Комисија је става да се Нацрт Измене и допуне Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину након извршених корекција може упутити Скупштини града Зрењанина у процедуру доношења у складу са Законом.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Драган Вујовић

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Ђурђина Грбић

ЗАМЕНИК ПРЕДСЕДНИКА
Бранка Бајовић

СЕКРЕТАР
Драгана Шијак

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Бошко Гаврић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Владимир Солдо

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
мр Милутин Татић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Ђурица Доловачки

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Душко Јанковић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
др Сања Симеунчевић Радуловић