1. **УВОД**

Планом детаљне регулације комплекса **“ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦА”**у Зрењанину одређује се намена грађевинског земљишта, мрежа саобраћајница, комуналних система и инсталација, утврђује се нивелационо решење са правилима регулације, парцелације, грађење и разграничавају се јавне површине од површина других намена.

1. **ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Правни и плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације садржани су у:

* Закону о планирању и изградњи (“Службени гласник” РС бр. 47/2003);
* Генералном плану града Зрењанина до 2020. године (“Службени лист општине Зрењанин”, бр. 06-35-3/99-II-10-02 од 31.05.1995. године);
* Правилнику о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (“Службени гласник” РС, бр. 75/2003 );
* Одлуци о приступању изради Плана детаљне регулације комплекса “Централна Пијаца” у Зрењанину (“Службени лист општине Зрењанин”, бр.06-10/12/97-I-10-02 од 28.02.1997. године).

Овим планом преузете су постојеће урбанистичке обавезе и то:

* Детаљни урбанистички план “Сливови старог Бегеја”-Б (“Службени лист општине Зрењанин”, бр. I -06/136/7/88 од 28.09.1988. године);
* Главни пројекат колектора кишне канализације на локалитету “Нова Пијаца” у Зрењанину-Градис Чачак, бр. 113/94 од 01.12.1994. године;
* Детаљни урбанистички план-измена и допуна-,,ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ” (“Службени лист општине Зрењанин”, бр. 06-30-14Д/95- I -10-02 од 31.05.1995. године ); издата грађевинска дозвола;
* Урбанистички пројекат “Дунав Центар” (“Службени лист општине Зрењанин”, бр. 06-12-55/02- I -04 од 26.03.2002. године; издата грађевинска дозвола;
* Уту за изградњу продајног објекта “Делта М”; издата грађевинска дозвола.
1. **КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА**

**ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

* 1. **ПОЛОЖАЈ,МЕСТО И УЛОГА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ**

**ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУАЦИЈЕ У ПРОСТОРУ ГРАДА**

Комплекс централне пијаце обухвата површину од око 16,59ха и омеђан је следећим саобраћајницама: на југу се протеже градска саобраћајна артерија Булевар ослобођења односно Бригадира Ристића са трасом ка Новом Саду; западну границу одређује магистрална саобраћајница ка Кикинди - Жарка Зрењанина; северну границу одређује градска саобраћајница – Македонска, а источну границу улице Николе Тесле и Обилићева.

Дислокација постојеће пијаце тј. Градске тржнице је планирана због непостојања услова за развој садржаја, недостатак паркинг места, а обзиром да се постојећи пијачни локалитет граничи са старим градским језгром, што подразумева у савременим условима живљења, неодговарајући одабир локалитета, те да капацитет постојеће градске тржнице не задовољава потребе становника, било је неопходно приступити њеном измештању. Основни параметри који су били доминантни при одабиру новог локалитета су: централни положај у односу на целокупно градско ткиво (ефикасно опслуживање становника) и одлична саобраћајна повезаност са свим деловима града. Део предметног локалитета је обрађен приликом израде Детаљног урбанистичког плана **“ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦА”**- (измена и допуна). Планирањем за дугорочан период, указала се потреба за проширењем простора намењеног комплексу **“ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦА*”*** као и обједињавање делатности које су у непосредном окружењу.

Детаљним планом регулације комплекса обухваћени су локалитети са планском документацијом:

1. Детаљни урбанистички план **“ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦА”** (измена и допуна),

2. Урбанистички пројекат **“ДУНАВ-ЦЕНТАР”.**

Саобраћајно решење комплекса **“ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦА”** наметнуло је поделу на три просторне целине тј. урбанистичке зоне:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **I УРБАНИСТИЧКА ЗОНА**  | пијаца са пословним простором, централном гаражом; **2,08ха** |  |
|  **I** **I УРБАНИСТИЧКА ЗОНА** : | стамбено пословни блок са постојећим породичним и вишепородичним становањем ( уз улицу Николе Тесле ); **4,18ха** |  |
| **III УРБАНИСТИЧКА ЗОНА** : | стамбено пословни блок са постојећим вишепородичним становањем и породичним им становањем( уз улицу Жарка Зрењанина ); **4,63ха**  |  |
|  **НЕТО ПОВРШИНА БЛОКА** : |  **10,90ха** |  |
|  **САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**: | градске саобраћајнице, интерне саобраћајнице, зелене поврђине уз саобраћајнице **5,69ха** |  |
|  **БРУТО ПОВР[ИНА БЛОКА КОМПЛЕКСА “ЦЕНТРАЛАНА ПИЈАЦА” 16,59ха** |  |

Према ГП-у града Зрењанина до 2020. године комплекс пијаце има следећу намену:

* + градски центар,
	+ породично становање,
	+ ви{епородично становање.

Осим породичног и вишепородичног становања са оптималном густином насељености 300 станов./ха, овај простор је предви|ен за развој централних активности. Планирани центар треба да задовољи првенствено свакодневне потребе снабдевања и услуга локалног становништва.

**3.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Основни циљеви за израду Плана детаљне регулације су:

* могућност ширења простора за комуналне делатности са пратећим садржајима;
* саобраћајно растерећење постојећег пијачног локалитета;
* могућност нове стамбене изградње;
* промена намена поврчина ради рационалног коришћења градског грађевинског земљишта;

у складу са Генералним Планом града Зрењанина до 2020. године.

**3.3. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ СА**

 **ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА**

Опис границе подручја обухваћеног овим планом почиње у најсевернијој тачки која се налази на пресеку осовина коловоза улице Жарка Зрењанина (катастарска парцела број 9528) и Македонске (катастарска парцела број 9584). Од почетне тачке граница иде осовином коловоза улице Македонке све до раскрснице са улицом Николе Тесле (катастарска парцела број 9588) где се ломи и наставља осовином коловоза улице Николе Тесле све до краја улице (раскрсница улица Николе Тесле, Цвијићеве и Обилићеве) где се ломи и иде најближим путем (под углом од 90 у односу на улицу Булевара Ослобођења) до осовине коловоза улице Булевар Ослобођења. Граница се овде поново ломи и пратећи осовину коловоза улице Булевар Ослобођења у правцу запада до раскрснице са улицом Жарка Зрењанина и у пресеку ових двеју осовина се ломи и даље иде осовином коловоза улице Жарка Зрењанина све до почетне тачке.

Предметни план обухвата подручја између улица Жарка Зрењанина, Македонске, Николе Тесле, Обилићеве, Булевара Ослобођења и Бригадира Ристића у површини од 16,59ха.

Предметно подручје обухватају следеће целе катастарске парцеле у К.О.Зрењанину:

2906/1, 2906/2, 2906/3, 2907, 2908/1, 2908/2, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920/1, 2920/2, 2921, 2922, 2923/1, 2923/2, 2925, 2926/1, 2926/2, 2926/3, 2927, 2928/1, 2928/2, 2930, 2931/1, 2931/2, 2932/1,02932/2, 2933/1, 2933/2, 2934, 2935/1, 2935/2, 2936/1, 2936/2, 2937/1, 2937/2, 2938,2939/1, 2939/2, 2940/1, 2940/2, 2941/1, 2941/2, 2941/3, 2941/4, 2941/5, 2941/6, 2942/1, 2942/2, 2943/1, 2943/2, 2943/3, 2943/4, 2943/5, 2943/6, 2944, 2945/1, 2945/2, 2948, 2949/1, 2949/2, 2950/1, 2950/2, 2951/1, 2951/2, 2951/3, 2952/1, 2952/2, 2953, 2954/1, 2954/2, 2955/1, 2955/2, 2956, 2957, 2958/8, 2959/2, 2960/1, 2960/2, 2961/1, 2961/2, 2962/1, 2962/2, 2962/4, 2963/1, 2963/2, 2963/5, 2963/6, 2963/7, 2964/1, 2964/2, 2964/3, 2965/1, 2965/2, 2965/3, 2966/1, 2966/2, 2966/3, 2967/1, 2967/2, 2967/3, 2967/4, 2967/5, 2967/6, 2967/7, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974/1, 2974/2, 2975, 2976/1, 2976/2, 2976/3, 2977, 2978/1, 2978/2, 2979, 2980/1, 2980/2, 2980/3, 2981, 2982/1, 2982/2, 2982/3, 2983/1, 2983/2, 2983/3, 2983/4, 2983/5, 2983/6, 2983/7, 2988/1, 2988/2, 2989/1, 2989/2, 2992/1, 2992/2, 2992/4, 2993/1, 2994, 2995/1, 2995/2, 2996, 2997/1, 2997/2, 2997/3, 2997/4, 2997/5, 2998/1, 2998/2, 2999/2, 2999/3, 2999/4, 2999/5, 3000/1, 3000/2, 3000/3, 3000/4, 3000/5, 3000/6, 3001, 3002/1, 3002/2, 3002/3, 3002/4, 3002/5, 3002/6, 3002/7, 3002/8, 3002/9, 3003, 3004/1, 3004/2, 3005/1, 3005/2, 3005/3, 3005/4, 3005/5, 3006, 3007, 3009/1, 3009/2, 3009/3, 3009/4, 3009/5, 3010, 3011/1, 3011/2, 3011/3, 3012/1, 3013/1, 3013/2, 3015/1, 3015/2, 3016/1, 3016/2, 3016/3, 3016/4, 3016/5, 3016/6, 3017/1, 3017/2, 3018/1, 3019, 3020, 3022/1, 3022/2, 3023/1, 3023/2, 3023/3, 3023/4, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031/1, 3031/2, 3032, 3033/1, 3033/2, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042/1, и делова парцела 9528,9584,9585.

* 1. **СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ОКВИРУ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ**

Парцеле обухваћене Планом детаљне регулације су у статусу грађевинског земљишта у грађевинском подручју. Усвојеним ДУП-ом **“ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”** планирана је линија експропријације у дну парцеле из улица Жарка Зрењанина и Николе Тесле, према планираном пијачном локалитету. У току је разрешење имовинско правних односа обухваћених овим ДУП-ом. Од укупне површине комплекса обухваћеног регулационим планом П=16,59 ха, планирано је да се експроприше површина П= 7,38 ха и осим остварене П= 6,47 ха, преостаје да се том процесу експроприше још 13% односно П= 0,97 ха.

**Предложени обухват плана са поделом на јавно и остало грађевинко земљиште**

Катастарско топографска подлога за израду урбанистичког плана урађена у РГЗ Служби за катастар непокретности, Зрењанин, К.О. Зрењанин I, Република Србија, издата под бројем 953-2/02-604 својим непотпуним садржајем није одговарала постојећој ситуацији на терену, те је било неопходно приступити њеном допуњавању.

Границе постојеће експроприације јесте основ да се у делу према улици Македонска са бројевима катастарских парцела 3026, 3025, 2962/1, настави планирана експроприација за потребе решења саобраћајних површина Програма комплекса **“ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦА”** .

**Јавно грађевинско земљиште са бројевима катастарских парцела:**

2923/2, 2926/2, 2926/3, 2927, 2928/1, 2928/2, 2931/2, 2933/2, 2935/2, 2937/2, 2939/2, 2941/2, 2941/4, 2941/5, 2943/3, 2943/4, 2943/5, 2943/6, 2944, 2945/1, 2945/2, 2949/2, 2958/7, 2958/8, 2960/1, 2962/1, 2962/3, 2962/4, 2963/5, 2963/6, 2963/7, 2964/3, 2965/2, 2965/3, 2966/3, 2967/1, 2967/7, 2968, 2969, 2988/3, 2989/2, 2993/1, 2995/1, 2997/1, 3000/1, 3002/1, 3005/1, 3006, 3009/1, 3010, 3013/1, 3016/3, 3016/4, 3016/5, 3016/6, 3017/1, 3017/2, 3020, 3023/1, 3023/2;

и делови катастарских парцела: 2107, 2911, 2913, 2915, 2917, 2919, 2921, 2924, 2960/2, 2961/1, 2962/1, 2962/2, 2963/3, 2964/1, 2965/1, 2966/1, 2966/2, 2983/1, 3025, 3026, 3028, 3030, 3032, 3034, 3036, 9523, 9528, 9584, 9585, 9589.

Укупна површина јавног грађевинског земљишта износи **П = 7,308 ха.**

**Остало грађевинско земљиште са бројевима катастарских парцела:**

2906/1, 2906/2, 2906/3, 2907, 2908/1, 2908/2, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920/1, 2920/2, 2921, 2922, 2923/1, 2925, 2926/1, 2930, 2931/1, 2932/1,02932/2, 2933/1, 2934, 2935/1, 2936/1, 2936/2, 2937/1, 2938, 2939/1, 2940/1, 2940/2, 2941/1, 2941/3, 2941/6, 2942/1, 2942/2, 2943/1, 2943/2, 2948, 2949/1, 2950/1, 2950/2, 2951/1, 2951/2, 2951/3, 2952/1, 2952/2, 2953, 2954/1, 2954/2, 2955/1, 2955/2, 2956, 2957, 2959/2, 2961/2, 2963/1, 2967/2, 2967/3, 2967/4, 2967/5, 2967/6, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974/1, 2974/2, 2975, 2976/1, 2976/2, 2976/3, 2977, 2978/1, 2978/2, 2979, 2980/1, 2980/2, 2980/3, 2981, 2982/1, 2982/2, 2982/3, 2983/2, 2983/3, 2983/4, 2983/5, 2983/6, 2983/7, 2988/1, 2988/2, 2989/1, 2992/1, 2992/2, 2992/4, 2994, 2995/2, 2996, 2997/2, 2997/3, 2997/4, 2997/5, 2998/1, 2998/2, 2999/2, 2999/3, 2999/4, 2999/5, 3000/2, 3000/3, 3000/4, 3000/5, 3000/6, 3001, 3002/2, 3002/3, 3002/4, 3002/5, 3002/6, 3002/7, 3002/8, 3002/9, 3003, 3004/1, 3004/2, 3005/2, 3005/3, 3005/4, 3005/5, 3007, 3009/2, 3009/3, 3009/4, 3009/5, 3011/1, 3011/2, 3011/3, 3012/1, 3013/2, 3015/1, 3015/2, 3016/1, 3016/2, 3018/1, 3019, 3022/1, 3022/2, 3023/3, 3023/4, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031/1, 3031/2, 3032, 3033/1, 3033/2, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042/1;

и делови катастарских парцела: 2937/2, 2939/2, 2941/4, 2941/5, 2943/3, 2943/4, 2960/2, 2961/1, 2962/2, 2963/2, 2963/3, 2963/5, 2964/1, 2964/2, 2965/1, 2965/2, 2966/1, 2966/2, 2968, 2969, 2983/1, 2989/2, 2993/1, 2995/1, 2997/1, 3001/1, 3002/1, 3005/1, 3006, 3009/1, 3010, 3017/1, 3020, 3023/1, 3023/2, 3026, 9528, 9584, 9585, 9589.

Укупна површина осталог грађевинског земљишта износи **П = 9,298 ха.**

Програмом за израду плана комплекса **“ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦА*”*** у Зрењанину обахвашена површина јавног и осталог грађевинског земљишта износи

  **П = П+ П= 7,308 + 9,298 = 16,590 ха**

**4. ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ У ОКВИРУ ПЛАНА**

Простор обухвачен Планом детаљне регулације је саобраћајним решењем подељен на три урбанистичке зоне:

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗОНА I** | Обухваћена новопројектованим саобраћајницама, подељена према функционалним целинама на |
|  | **БЛОК 1 –** Пословни центар |
|  | **БЛОК 2 –** Зелена пијаца са пословним простором у функцији пијаце |
|  | **БЛОК 3** – Централна гара`а са пијачним простором |
| **ЗОНА II** | Простире се уз саобраћајницу Николе Тесле, подељена према функционалним целинама на: |
|  | **БЛОК 1** - Постојеће породично становање |
|  | **БЛОК 2** – Планирано породично становање са пословним простором |
|  | **БЛОК 3** – Постојеће вишепородично становање |
|  | **БЛОК 4** – Резервисана површина |
| **ЗОНА III** | Простире се уз магистралну саобрашајницу Жарка Зрењанина са поделом на: |
|  | **БЛОК 1** - Планирано вишепородично становање са пословним простором |
|  | **БЛОК 2** - Постојеће вишепородично становање са пословним простором |
|  | **БЛОК 3** - Планирано вишепородишно становање са пословним простором на делу парцеле оријентисаном ка пијачном комплексу |
|  | **БЛОК 4** - Постојеће породично становање са планираним пословним простором на делу парцеле оријентисаном ка пијачном комплексом |
|  | **БЛОК 5** - Постојеће породично становање |
|  | **БЛОК 6** - Постојећи пословни простор (УП “Дунав Центар”) |
|  | **БЛОК 7**- Постојећи пословни простор на основу уту ( “Делта М”) |

**5. НАМЕНА ПОВРШИНА УРБАНИСТИЧКИХ**

 **ЗОНА - БЛОКОВА**

У оквиру урбанистичких зона извршена је појединачна подела на блокове у зависности од намене површина.

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗОНА I** | **БЛОК 1**: Планирана је изградња пословних објеката спратности од П до П+2 са наменом у функцији пијаце и магистралне собраћајнице(трговина,угоститељство занатство, бензинска пумпа и др.) |
|  | **БЛОК 2:** Полуатријумски положај пословног простора са зеленом пијацом-тржницом за потребе снабдевања становника у ширем окружењу; у оквиру блока планирана је изградња пијачних објеката спратности од Вп до П+1. Планиран је и покривени пијачни простор (П=4300м2) са тезгама и санитарним чвором; |
|  | **БЛОК 3:** Централна гаража спратности П+2 капацитета 140 путничких аутомобила и отворен пијачни простор; |
| **ЗОНА II** | **БЛОК 1:** Постојеће породично становање спратности По+П+1+Пк; |
|  | **БЛОК 2:** Постојеће породично становање спратности По+П+1+Пк са планираним стамбено пословним простором у дну парцеле са оријентацијом ка пијачном комплексу, спратности П+1; |
|  | **БЛОК 3:** Постојеће вишепородично становање спратности По+П+2, са планираном гаражом за 5 путничких аутомобила према постојећем детаљно - урбанистичком плану***“*ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦА”**–(измена и допуна); |
|  | **БЛОК 4:** Резервисана површина за делатности које су у функцији становања; |
| **ЗОНА III** | **БЛОК 1:** Планирано вишепородично становање са пословним простором у приземљу објекта, испратнсти По+П+4; планиран пословни простор је намењен садржајима који су пратећи део вишепородичног становања;  |
|  | **БЛОК 2:** Постојеће породично становање са пословним простором у приземљу објекта, спратности По+П+4;  |
|  | **БЛОК 3:** Планирано вишепородично становање са пословним простором у приземљу, спратности По+П+4 са планираним пословним простором у дну парцеле оријентисаном ка пијачном комплексу, спратности П+1; |
|  | **БЛОК 4:** Постојеће породично становање спратности По+П+1+Пк са планираним стамбено пословним простором у дну парцеле оријентисаном ка пијачном комплексу, спратности П+1; |
|  | **БЛОК 5:** Постојеће породично становање спратности По+П+1+Пк; |
|  | **БЛОК 6:** Постојећи пословно сервисни простор спратности П+1, према постојећем урбанистичком плану “Дунав Центар” (у изградњи); |
|  | **БЛОК 7:** Продајни простор спратности П према издатим уту “Делта М”; |
|  | **БЛОК 8:** Продојни простор грађевинског материјала спратности Вп; |
| **ЈАВНЕ ПОВР[ИНЕ** | Колске и пешачпке саобраћајнице, паркинзи, зелене површине уз саобраћајнице на јавним саобраћајним и зеленим површинама није дозвољена изградња нити постављање привремених (монтажних ) објеката. |

 **Табеларни приказ повр{ина обухваћених Планом детаљне регулације**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ЗОНА** | **БЛОК** | **НАМЕНА**  | **ПОВР[ИНА (м2)** |
| **I** | **1** | Пословни простор | **5050** |
| **2** | Зелена пијаца са пословним простором у функцији пијаце | **10860** |
| **3** | Централна гаража са отвореним пијачним простором | **5580** |
| **II** | **1** | Постојеће породично становање | **3093** |
| **2** | Планирано породично становање са пословним простором | **21485** |
| **3** | Постојеше вишепородично становање | **2331** |
| **4** | Резервисана површина | **1338** |
| **III** | **1** | Планирано вишепородично становање са пословним простором | **5276** |
| **2** | Постојеше вишепородично становање са пословним простором | **3560** |
| **3** | Планирано вишепородично становање са пословним простором | **12230** |
| **4** | Постојеће породично становање са планираним пословним простором | **16316** |
| **5** | Постојеће породично становање | **3760** |
| **6** | Постојећи пословни простор (УП “Дунав Центар”) | **1710** |
| **7** | Постојећи пословни простор на основу уту (“Делта М”) | **1796** |
| **8** | Постојећи пословни простор | **1488** |
| **НЕТО ПОВРШИНА БЛОКОВА:** | **95873** |
| **ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:** | **50067** |
| **ПОВРШИНА КОМПЛЕКСА ОБУХВАЋЕНОГ РЕГ.ПЛАНОМ:** | **165940** |

1. **ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Основна подела површина у регулационом плану је на три урбанистичке зоне. Прва , централна урбанистичка зона обухвата комплекс **“ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ**” и простор измећу друге и треће зоне; протеже се између ул.Б.Ристића и ул.Македонске. Друга зона тако|е обухвата простор који се протеже између ул.Б.Ристи}а и ул.Македонске али дуж ул.Н.Тесле. Трећа зона исто обухвата простор који се протеже изме|у ул.Б.Ристижа и ул.Македонске али дуж улице Ж.Зрењанина.

Даља подела површина је по блоковима у оквиру зона. У првој зони постоје три, у другој зони четири и тре}ој осам блокова.

Највећа интервенција у промени граница постојећих парцела је у првој урбанистичкој зони у трећем блоку. На постоје}у парцелацију **УП “ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦА-измена и допуна 1995.година**.” која се у потпуности уважава) надовезује се парцелација којом се обезбеђује потребна површина за зграду гараже, отворени пијачни простор и потребне саобраћајне површине за излазак на Македонску улицу. Све појединачне парцеле у првој зони се утапају (спајају) у једну с тим, што }е објекти који буду у овој зони изграђени, након тога бити снимљени и након тога добити засебан број парцеле.

У другој урбанистичкој зони, у другом блоку мењају се границе оних парцела од којих се формира отворени пијачни простор, обухваћеном ДУП-ом “Иза Николе Тесле”, поништава парцелација и враћа на првобитно стање. Остале парцеле у овој урбанистичкој зони се задржавају у постојећим границама.

У трећој урбанистичкој зони, у блоковима један и три, где је предвиђено вишепородично становање са пословним простором, постојеће парцеле се утапају (спајају) у једну парцелу односно се врши препарцелација. Каснијом израдом урбанистичког пројекта формираће се облик и величина будућих парцела, а у оквиру поменутих блокова. У блоку број четири мењају се једино границе оних парцела од којих се формира отворени пијачни простор. Остале парцеле у овој урбанистичкој зони се задржавају у постојећим границама.

Сви потребни аналитичко графички подаци су на графичком прилогу број 12 - План парцелације.

1. **ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ И НИВЕЛАЦИЈУ ПОВРШИНА**

Елементи за регулационо обележавање граница предметног дела, урбанистичке зоне, односно блоковских целина и одговарајућих регулационих и грађевинских линија, дати су у графичком прилогу плана саобраћајнца са регулационим и нивелационим решењем и карактеристичним попречним профилима. (графички прилог број 6)

* регулационом линијом је одвојена јавна површина од површине за друге намене;
* грађевинске линије планираних објеката према улицама су обавезујуће за постављање објеката; оне се поклапају са регулационом линијом само у урбанистичкој зони 1;
* бочне грађевинске линије објеката које се поклапају са границом парцеле, такође су обавезују}е за постављање објеката;
* верикална регулација објеката одређена је спратношћу која је дата као максимално дозвољена и обавезујућа; није дозвољена етапна изградња објеката по вертикали;
* елементи за нивелационо постављање објеката на терену одређени су нивелацијом саобраћајница,
* регулационе и грађевинске линије дефинисане су у:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Урб.Зона И** | **БЛОК 1** | Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом |
|  | **БЛОК 2** | Удаљење грађевинске од регулационе линије од 1,00м-3,70м |
| **БЛОК 3** | Удаљење грађевинске од регулационе линије је 6,00м а бочно се поклапају |
| **Урб.Зона ИИ** | **БЛОК 1** | Задржавају се постојеће регулационо-грађевинске линије које се поклапају |
| **БЛОК 2** | Задржава се постојећа регулационо-грађевинска линија у улици Николе Тесле; удаљење гра|евинске линије од регулационе у делу парцеле оријентисаном ка пијаци износи 5м  |
| **БЛОК 3**  | Задржавају се постојеће регулационо грађевинске линије |
| **БЛОК 4** | Задржава се постојећа регулациона линија |
| **Урб.Зона ИИИ** | **БЛОК 1** | У улици Бригадира Ристића поклапа са грађевинска са регулационом линијом, док је грађевинска линија удаљена 3,50м у улици Жарка Зрењанина; планирано је да парна и непарна страна улице имају исто одстојање грађевинске од регулационе линије (урбанистички пројекат измена и допуна стамбеног насеља “ Борис Кидрич-блок Ц”) |
|  | **БЛОК 2** | Задржава се постоје}а регулационо гра|евинска линија |
| **БЛОК 3** | Задржава се постојећа регулациона линија док је грађевинска линија удаљена 3,5м |
| **БЛОК 4** | Задржава се постојећа регулационо-грађевинска линија |
| **БЛОК 5** | Задржава се постојећа регулационо-грађевинска линија |
| **БЛОК 6** | Регулациона и грађевинска линија се поклапају |
| **БЛОК 7** | Задржава се постојећа регулационо-грађевинска линија |
| **БЛОК 8** | Задржава се постојећа регулационо-грађевинска линија |

1. **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**
	* + 1. **ПОСТОЈЕЋЕ ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**

На простору на коме се сада налазе објекти породичног становања, до привођења земљишта планираној намени, дозвољене су интервенције у складу са ГП града Зрењанина.

 **ПЛАНИРАНО ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**

Планирање изградње објеката породичног становања вршиће се на основу урбанистичких услова ГП-а града Зрењанина:

* максимални проценат изграђености парцеле је 60%;
* разлика у висини два суседна објекта не сме бити већа од висине једне етаже (3м)

 зависно од оријентације и удаљености објекта:

* помоћне просторије градити у оквиру објекта, ако не постоји таква могућност,
* дозвољава се изградња помоћног објекта гараже, оставе или пословног објекта ради обављања дозвољене делатности којом не угрожавају животну средину;
* слободно стојећи и двојни објекти могу прерастати у објекат у низу уз неопходну сагласност суседа;
* оптимална величина парцеле је 360м2 а минимална је 225м2;
* ширина парцеле:оптимална 13м, минимална 9м;
* положај објекта на парцели може бити такав да је са једне стране удаљен од суседне бочне парцеле минимум 0,60м , а са друге минимум 2,40м да би се обезбедило слободно манипулисање око објекта, колски прилаз, противпожарна заштита;
* спратност објекта може бити: П, По+П, По+П+Пк, По+П+1, По+П+1+Пк.
	+ - 1. **СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ**

Стамбено пословни објекти у појасу породичног становања, лоцирани у дну парцеле ка пијачном комплексу, планирани су на регулационо грађевинским линијама, односно од једне до друге бочне ме|е суседне катастарске парцеле.

 Кота кровног венца појединачних објеката треба да је међусобно усклађена и приближно исте висине а планирана спратност је П+1.

Намена приземља је искључиво за обављање пословних делатности, а спрат има или пословну или стамбену намену.

У дну катастарских парцела 2994, 2996, 2998/1, 2998/2, 3001, 3003, и 3007, у делу оријентисаном ка пија~ном комплексу, дозвољена је изградња стамбено пословних објеката, спратности П+1 са положајем објеката на регулационо-гра|евинску линију.

Од укупно 6 објеката, планирано је да се формирају 3 групације од по 2 објекта (двојна зграда) са заједничким зидом на једној бочној међи а друга бочна удаљеност од друге међе износи минимално 2,40м.

Максимални габарит објекта одређен је максималним удаљењем унутрашње грађевинске линије од регулационе линије ( 10м ).

 Објекте градити са косим кровним равнима сходно климатским карактеристикама овог подручја.

* 1. **ВИ[ЕПОРОДИ^НИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ**

Стамбено пословне објекте вишепородичног становања градити на регулационо-грађевинским линијама.

 Максимални габарит објекта одређен је максималним удаљењем унутрашње грађевинске линије од регулационе линије (18м).

 Спратност је По+П+4 или По+П+4+Пк уз обавезу изградње лифта.

 Приземља стамбено-пословних објеката искључиво су пословне намене и могу бити повучена у односу на спратове.

У подземним етажама објекта колективног становања, с обзиром на ниво подземних вода 76,00м-77,00м у односу на висинску коту терена 80,20м-80,80м, могуће је лоцирати пратеће функције становања: гаража, с обзиром на дефицит грађевинског земљишта које треба да садржи минималан проценат озелењевања и дечија игралишта; склониште-остаје а све у оквиру дозвољеног степена заузетости терена (маx.45%).

Кота подземне етаже треба да буде најмање 0,50м изнад максималног нивоа подземних вода.

Подземна грађевинска линија поклапа се са надземном, из разлога поштовања постојећих и планираних инфраструктурних траса.

Вишепородични стамбено пословни објекти морају садржати у оквиру слободних површина: дечја игралишта,пешачке стазе, зелене површине шије ће димензионисање зависити од важећих норматива и положаја и намене простора који га тангира.

Прилази за хендикепирана лица приземној етажи су обавезујућа.

Приликом архитектонско-урбанистичког обликовања планираних објеката, сагледати посојеће окружење и очувати фолклорну традицију улице.

Приликом изгардње објеката даје се могућност укрупњавања катастарских парцела, с тим да планирани објекти чине архитектонско урбанистичку целину у овом блоку.

* 1. **ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ СА ПИЈАЧНИМ КОМПЛЕКСОМ**

На основу ДУП-а измена и допуна **“ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦЕ”** , урађена је целокупна инвестиционо техничка документација у зони I, блок 2 и то за објекте:

* пијачни простор; покривени простор са тезгама, санитарним чвором и тоалетним блоком;
* магацин, хладњача;
* пословни простор са управом за пијацу, спратности Вп-П+1.

Пословне објекте градити на дефинисаним регулационо-грађевинским линијама.

Пијачни простор одвојити од јавног постављањем физичких препрека (ограда) по регулационој линији.

 У оквиру пијачног блока пешачки прилази су решени као слободне поплочане површине са елементима зеленила на маргинама.

**ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТА**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Урб.Зона** | **Блок** | **НАМЕНА** | **Степен искори{.земљи{та %,маx** | **Спратност** | **БРГП м2 делатности****Маx** | **БРГП м2** **Становања** | **БГП м2****Подземне ета`е** | **БРГП м2****Централне гара`е** | **БРГП м2****Објеката укупно** |
| **И** | **1** |  | **52** | **П - П+2** | **5846** |  |  |  |  |
| **2** |  | **70** | **Вп-П+1** | **8590** |  |  |  |  |
| **3** |  | **77** | **П+2** | **4180** |  |  |  |  |
| **ИИ** | **1** |  | **36** | **П+1Пк** |  | **9420** |  |  |  |
| **2** |  | **25** | **П+1** | **1540** | **4730** |  |  |  |
| **3** |  | **23** | **П+2** |  | **1662** | **554** |  |  |
| **4** |  | **36** | **П+Пк** | **970** |  |  |  |  |
| **ИИИ** | **1** |  | **37** | **По+П+4** | **1320** | **5280** | **1320** |  |  |
| **2** |  | **38** | **По+П+4** | **2620** | **10480** | **2620** |  |  |
| **3** |  | **60** | **П-П+1** | **2118** |  |  |  |  |
| **4** |  | **40** | **П+1** | **3514** | **3514** |  |  |  |
| **5** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **6** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **7** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **8** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **УКУПНА ВРЕДНОСТ:** |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. **ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА**

Подручје регулационог плана обухвата постојећу уличну мрежу (део улице Бригадира Ристи}а, Жарка Зрењанина, Македонска, Николе Тесле и Булевара Ослобођења) која је опремљена коловозима, аутобуским стајалиштима, пешачким стазама, бициклистичким стазама.

У оквиру нове пијаце изграђена су два колска прилаза: из улице Бригадира Ристића и улице Жарка Зрењанина, са паркингом (18 паркинг места).

Саобраћајне површине, у функцији пијаце, изграђене су према урађеној пројектно-техничкој документацији за део који је у границама делтаљног урбанистичког плана ***“*ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦА”** (измена и допуна) и задржавају се у овом регулационом плану.

За све саобраћајне површине обухваћене детаљним урбанистичким пројектом (измена и допуна) урађена је инвестиционо техничка документација на основу које је започета градња.

Планом детаљне регулације одређена је реконструкција саобраћајне инфраструктуре:

* коловоз улице Жарка Зрењанина предвиђен је за реконструкцију на 4 саобраћајне траке укупне ширине 12,00м; проширење коловоза условљава премештање аутобуских стајалишта, бициклистичких и пешачких стаза;
* реконстукција улице Бригадира Ристића обухвата изградњу аутобуских стајалишта, такси стајалишта, бициклистичких и пешачких стаза;
* део коловоза у Македонској улици (од улице Жарка Зрењанина, до новог улаза у пијаЧни комплекс) предвиђен је за реконструкцију.

Новопројектоване саобраћајнице у пијачном комплексу су ширине 6,00м и укупне дужине 627м.

 За ове саобра}ајнице одре|ена је траса са висинским котама, падовима.

 Дуж саобра}ајница планирана су 176 паркинг места за путничка возила, што са 253 планирана паркинг места детаљним урбанистичким планом и постојећим паркингом за 20 путничких возила у колективном становању, представља укупан број од 449 паркинг места. Осим за путничка возила, планиран је паркинг за 11 камиона.

За паркирање 140 путничких возила планирана је централна гаража са три етаже, лоцирана делом на резервисану површину обухваћену ДУП-ом пијаце а делом на новој површини комплекса ***“*ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”**.

На новој површини трасирене су пешачке стазе до Македонске дужине 860м и ширине 2,00м.

Одводњавање саобраћајних површина решено је потребним падовима и затвореном кишном канализацијом.

На јавним површинама одређена су места за паркирање двоточкаша.

Поред планираног решења стационарног саобраћаја, даје се могућност решавања потреба за паркирањем у блоковима колективног становања, у габариту објекта где за то постоје просторне могућности.

Предметни локалитет је ободно тангиран линијама јавног градског саобраћаја (улице: Булевар Ослобо|ења, Бригадира Ристи}а, Жарка Зрењанина)

1. **ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Све слободне површине на комплексу обухваћеним овим планом детаљне регулације, треба озеленити. Стечене обавезе већ урађеним ДУП-ом (измена и допуна) ***“*ЦЕНТРАЛНА ПИЈАЦЕ*”*** ,указују да нису планиране веће површине које би могле да имају неки значај у унапређењу микроклиме, заштите или оплемењавања простора.

Зеленило је планирано линеарно, тракасто на јавним површинама, дуж пешачких стаза, путева и паркинга. На местима где је то могуће, формирати мање групе четинара, лишћара и украсног шибља. Обзиром на познате климатско-едафске услове (највећи део земљишта на комплексу централне пијаце настао је насипањем “прљавог песка”), као и на заштитну улогу зеленила, при избору садног материјала треба се определити за следеће врсте дрворедних садница:

* Улмус сибирица
* Целтис оцеденталис
* Ацер платаноидес
* Робиниа псеудоацациа

За локалитете унутар зона, неопходно је урадити појединачне пројекте уређења слободних и зелених површина.

План слободних и зелених површина – графички прилог бр.11.

1. **РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ОБЈЕКАТА ИНФРАСТРУКТУРЕ**
	1. **ВОДОВОДНА МРЕЖА**

Вода која протиче кроз систем градског водовода је подземна вода захваћена непосредно из издани (бушени бунари) из трећег водоносног слоја, са дубине до 90 метара. Снабдевање комплекса ***“*ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”** водом за пиће и хигијенске потребе, као и водом за заливање траве и противпожарну заштиту, обавља се из поменутог водовода.

За наведене потребе новопројектовану водоводну мрежу на комлексу ***“*ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”**треба преко нове мреже (челична цев Р 500) повезати на транзитни вод Р 700 на којем је постављена могућност прикључка на углу улица Жарка Зрењанина и Бригадира Ристића.

Прикључење објеката на водоводну мржу треба извршити преко водомера одговарајућих димензија постављених у водомерном окну. Треба предвидети два мерења протока воде, обзиром да и водоводну мрежу треба конципирати као примарну (спољну) и секундарну (унутар пијачног комплекса). Примарну мрежу треба пројектовати као подеону цевну мрежу прстенастог типа са свим техничким елементима, да би се постигло квалитетно и рационално снабдевање објекатаводом. И кроз примарну и кроз секундарну мрежу вода ће се проводити цевима под притиском као технички најпогоднијим начином.

Избор цевног материјала се мора извршити уз уваћавање хидрауличких услова, топографије и геологије терена, трошкова изградње, трошкова одржавања и санитарно техничких услова. Цевоводи ће бити опремљени затварачима, испустима, хидрантима и свим осталим елементима потребним за њено исправно функционисање и лако одржавање.

Водоводи ће бити постављени у саобарћајнице, тротоаре или зелени појас ван њих, дуж могућих, а исправних праваца у складу са урбанистичким условима.

Противпожарну заштиту регулисати преко противпожарних хидраната тако да њихов број и распоред задовољи у случају потребе.

Треба обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарно и противпожарне потребе.

Приликом реализације водовода, треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање примарне и секундарне мреже.

На целом подручју града, па и на овом, услед непостојања пречистача водоводне воде, тешко се задовољавају критеријуми за хигијенску исправност воде за потребе снабдевања водом, нарочито у погледу хемијских параметара, обзиром да се вода за сада пречишћава само додатком хлора.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземне инсталације.

Пројектовање и изградњу објекта водовода вршити у сарадњи са јавним комуналним предузећем, а на пројекте споменутих хидротехничких објеката прибавити сагласност истог.

 План хидротехничке инфраструктуре – графички прилог бр.7

* 1. **КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

Отпадне воде са локалитета **“ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”** треба одвести брзо, непосредно и систематски што наводи на могућност одвођења по сепарационом систему, тј. посебним каналским мрежама, како је иначе предвиђено на целом подручју града.

Мрежу и атмосферске и фекалне канализације, треба пројектовати као мрежу затворених подземних канала.

 План хидротехничке инфраструктуре – графички прилог бр.7

**Атмосферска канализација**

Атмосферска канализација на простору **“ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”** подразумева мрежу канала којом }е се одводити атмосферске воде чији су протицаји, током године, врло променљиви и отпадне воде од поливања и прања платоа на **“ЦЕНТРАЛНОЈ ПИЈАЦИ”.**

Поменуте воде треба одвести са асфалтних површина (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора) гравитационо и са кровова олуцима до сливника.

Атмосферску канализацију треба повезати сливничким везама са двољним бројем сливника опремљених таложницима и сифонима.

У главни колектор атмосферске канализације за који је урађена пројектна документација који се пружа преко пијачног комплекса, ће се преко ревизионих шахтова који су изведени на комплексу, прикључити новопројектована атмосферска канализација.

Канале атмосферске канализације треба пројектовати тако да се омогући протицање воде под притиском.

Минималне пречнике канала, као и намање и највеће допуштене нагибе дна канала који чине мрежу, треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење канала може лакше извести. У зависности од геолошких и хидролошких услова и од трошкова грађења канала одредиће се највеће могуће укопавање цеви. Да се канали не би сувише дубоко укопавали под земљу, где је то могуће постићи, канале би требало положити паралелно са падом терена.

Канале провући у коловозима, тротоарима и зеленим површинама, а насипање рова извршити према важећим стандардима и прописима за коловозне конструкције и тротоаре. На свим преломима трасе и нивелета поставиће се ревизиона окна тако да се задовоље урбанистички захтеви, а коте поклопаца чахтова ускладити са котом терена.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземне инсталације.

Пројектовање и изградњу објеката атмосферске канализације вршити у сарадњи и под надзором јавног комуналног предузећа, а на пројекте поменутих хидротехничких објеката прибавити сагласност истог.

 План хидротехничке инфраструктуре – графички прилог бр.7

**Фекала канализација**

Услов за успешну реализацију одвођења фекалних отпадних вода са комплекса

***“*ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”** је реконструкција старе канализационе мреже која већ постоји на поменутом простору и пројектовање нове. Новопројектована канализација ће бити усмерена ка овој реконструисаној која је прикључена на мрежу у улици Булевар Ослобођења.

За реализацију ове мреже треба поштовати исте норме као и код атмосферске канализације и при том ускладити међусобни положај свих подземних инсталација.

Вода кроз фекалну канализацију треба да протиче са слободним огледалом тј. канали би само делимично требали да буду испуњени водом.

Ако се код неког од корисника канализационе мреже појаве отпадне воде које нису санитарног порекла, оне се одговарајућим предтретманом морају довести на ниво који гарантује да неће угрозити ни целокупан систем, а ни реципијент док се не изгради постројење за пречишћавање отпадних вода.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземне инсаталације.

Пројектовање и изградњу објеката фекалне канализације вршити у сарадњи и под надзором јавног комуналног предузећа, а на пројекте поменутих хидротехничких објеката прибавити сагласност истог.

План хидротехничке инфраструктуре – графички прилог бр.7

* 1. **ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА**

Постојећа електроенергетска мрежа у оквиру простора обухваћеног регулационим планом, састоји се од три монтажне бетонске трансформаторске станице, прстенасте подземне мреже средњег напона 20кВ и ваздушно подземне мреже ниског напона 0,4кV.

Трафо станица РТС-16 20/0,4 кV снаге 630/400 кWА налази се у Македонској улици и ваздушном мрежом НН напаја индивидуалне потрошаче у улицама: Македонска, Николе Тесле, Бранка Радичевића и Ј.Рајића. Са суседним трафо станицама РТС-11 и РТС-24 повезана је кабловским водом 20 кV XХП 48А3X(1X120 мм2) укупне дужине од 780 м.

Трафо станица РТС-156 20/0,4 кV снаге 630/400 кWА налази се иза стамбено пословног објекта “НафтаГас-Средњи Банат”. Кабловима НН напаја наведени стамбено пословни објекат као и две постојеће зграде колективног становања које тангирају пијачни комплекс, део локала уз магистралу, објекте до улице Жарка Зрењанина.

Са суседним трафо станицама РТС-155 и РТС-17 повезана је кабловским водовима 20 кВ XХЕ49А 3X(1X150 мм2) ду`ине 70м и XХП 48А 3X(1X120мм2) ду`ине 410м.

Трафо станица РТС-155 20/0,4 кV снаге 2X630/630кWА је нова и предвиђена је за напајање објеката и инфраструктуре на ***“*ЦЕНТРАЛНОЈ ПИЈАЦИ”**.

Постојећи пословни објекти се прикључује на ову трафо станицу, али уз предходну изградњу другог разводног блока НН и другог трансформатора 630 кWА. Веза са суседним трафо станицама је успостављена кабловским водовима:

* са РТС-156 XХЕ 49А 3X(1X150 мм2) дужине 70 м;
* са РТС-19 XХЕ 49А 3X(1X150 мм2) дужине 70 м и XХП 48А 3X(1X120 мм2) дужине 620 м;

Напајање постојећих и планираних објеката електричном енергијом реализоваће се из постојеће 3 трафо станице и једне планиране у Македонској улици. Постојеће РТС-16 и РТС-156 имају могућност повећања снаге занменом енергетског трансформатора 400 кWА већом снагом 630 кWА, а РТС-155 уградњом још једног енергетског трансформатора снаге 630 кWА.

Планирана РТС 20/0,4 кV снаге 630 кWА је лоцирана у Македонској улици и напајаће стамбено пословне објекте на комплексу **“ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”** (II етапа изградње), као и део објеката који гравитирају ка Македонској улици, а обухваћени су регулационим планом **“МЕАНДРИ”**. Повезивање ове трафо станице у прстенасту мрежу средњег напна 20 кV извршиће се у непосредној близини планиране локације расецањем постојећег кабла 20 кV и његовим увлачењем у трафо станицу по систему “улаз-излаз”. НН мрежа ће бити подземна, са уградњом потребног броја ССРО са по 6 изводаза напајање објеката појединачно.

Јавно осветљење је изведено светиљкама на стубовима НН мреже са живиним сијалицама 250W у улици Жарка Зрењанина, 150W у улицама Македонска, Николе Тесле, Обили}ева, а осветљење магистрале Булевар Ослобо|ења изведено је светиљкама З3 2X400W на канделабрима висине 12,00м.

Планирана јавна расвета напајаће се из планиране трафо станице а користиће се иста врста светиљки, сијалица и стубова.

План електроенергетске инфраструктуре са ТТ мрежом постројењима – графички прилог бр.8.

* 1. **ТТ МРЕЖА**

Постојећа ТТ мрежа се простире кроз све улице обухваћене планом. Кроз улицу Жарка Зрењанина и Булеваром Ослобо|ења постоји кабловска ТТ канализација која носи примарну ТТ мрежу, а из ТТ шахтова изведени су изводи који завршавају на стубу или крову одакле се ваздушно води секундарни део мреже и кућни прикључци.

Повезивање локалитета ***“*ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”** на ТТ мрежу, вршиће се по пројекту ТТ мреже за прву етапу изградње урбанистичке зоне I, БЛОК 1 која планира изградњу кабловске канализације са 2 цеви Р 110 и ТТ окна на местима скретања траса. При реализацији друге и треЋе етапе изградње урбанистичке зоне I БЛОК 1, део кабловске канализације улази у ТТ окно у Македонској улици, а други део у ТТ окно поред улице Булевар Ослобођења.

Надлежно ТТ предузеће условљава да поред 2 цеви Р 110 измеЂу појединих окана буде положена цев Р 40 за полагање оптичког кабла.

План електроенергетске инфраструктуре са ТТ мрежом постројењима – графички прилог бр.8.

**12.5 ТОПЛОВОДНА МРЕЖА**

За задовољење потребе грејања планираних пословних и стамбених објеката у зимском периоду унутар граница регулационог плана, предвиђа се изградња вреловодне мреже и мреже развода земног гаса.

 План термоенергетске инфраструктуре и постројења– графички прилог бр.8.

**МРЕЖА РАЗВОДА ЗЕМНОГ ГАСА**

Градска мрежа развода земног гаса изграђена је по ободу подручја обухваћеног овим планом, па ће се снабдевање земним гасом потрошача вршити изградњом нове мреже земног гаса унутар границе плана, која се прикључује на постојећу градску дистрибутивну мрежу у Македонској улици, како је приказано у графичком прилогу.

Снабдевање земним гасом се предвиђа за све потрошаче унутар граница простора обухваћеног планом, осим вишепородичних објеката, за које се предвиђа снабдевање топлотном енергијом са градског вреловодног система.

На основу плана изградње пословно-стамбених објеката који ће се прикључити на мрежу развода земног гаса на подручју регулационог плана, максимална потребна топлотна снага коју треба обезбедити је око 5,1 МW, под условом да се објекти граде према важећим стандардима за топлотну заштиту зграда, уз примену других правила за рационално коришћење енергије.

Пречник и капацитет мреже развода гаса, број и начин прикључења потрошача и њене карактеристике, ближе ће се дефинисати идејним пројектом гасификације.

Мрежа развода земног гаса, након комплетног завршетка, имаће физиономију мреже прстенастог типа, са алтернативним независним снабдевањем земним гасом из више праваца.

Системом вентила у шахтовима, приликом израде пројеката гасификације, треба омогућити адекватну против пожарну заштиту.

Цевовод за развод земног гаса ће се постављати на јавним површинама, укопавањем у земљу.

Дубина укопавања цевоводног развода је од 0,6 до 1,0 метара, а оса цевовода ће бити на 0,2 метра, одмах уз тротоаре.

Притисак у мрежи развода земног гаса износиће 1,05 до 3,0 бара.

Сваки потрошач ће имати свој прикључак на мрежу развода земног гаса, а за свој објекат мора обезбедити кућну Мерно Регулациону Станицу (МРС), преко које ће регулисати притисак у својој инсталацији развода земног гаса (према захтевима термичких апарата које буде уградио) и пратити утрошене количине овог енергента.

Изградња развода земног гаса мора се прилагодити постојећем стању изграђених објеката и насељске инфраструктуре.

Избор цеви и материјала за цеви за транспорт земног гаса мора се извршити према важећим нормативима и стандардима, тако да се одржи структурални интегритет цевовода, при температурама и другим условима који се могу предвидети, да сеобезбеди отпорност материјала на медијум који се транспортује и да се обезбеди херметичност и еластичност система развода.

Укрштање са саобраћајницама, одводним каналима саобраћајница и другим објектима под углом, угао између осе цевовода и осе препреке мора да износи између 600 и 900.

Дубина укопавања износи 0,6 – 1,0м, у зависности од услова на терену. Изузетно, она може износити мање од 0,5м, или бити већа од 1,0м, уз предузимање додатних мера техничке заштите.

Минимална дубина укопавања цевовода, мерена од горње ивице цеви, мора да зноси:

* од дна одводног јарка саобраћајнице мин. 100 цм
* од горње ивице пута мин. 135 цм

 Минимално растојање ближе ивице гасовода од ивице темеља објеката износи:

 Притисак у гасоводу минимално растојање

 (бар) (м)

 до 1,05 1,0

 1,05-4,0 2,0

Трасу гасовода надземно обележити бетонским стубићима са месинганим ознакама и то на сваком прелому или рачвању гасовода, и на правим деоницама на сваких 50м.

Горња ивица шахтова који се изграђују на гасоводној мрежи може бити максимално 5 цм изнад нивоа околног терена.

Минималну удаљеност гасовода од осталих подземних инсталација узети према табели:

 ОБЈЕКАТ УКРШТАЊЕ ПАРАЛЕЛНО ВО\ЕЊЕ

1. (м)

Други гасовод 0,2 0,6

Водовод 0,2 0,3

Канализација 0,2 0,3

Електрични каблови 0,3 0,6

Телефонски каблови 0,3 0,5

Бензинске станице - 5,0

Шахтови и канали 0,3 1,0

При паралелном во|ењу са путевима ви{ег или ни`ег реда, растојање од спољње ивице одводног канала, усека или насипа мора бити минимално 1,0 м.

Све напоменуте случајеве решавати појединачно, на основу техничких норматива за ову врсту комуналне инфраструктуре и на основу услова дистрибутера земног гаса и других јавних и комуналних предузећа.

 План термоенергетске инфраструктуре и постројења– графички прилог бр.8.

## ВРЕЛОВОДНА МРЕЖА

Градска вреловодна мрежа изграђена је до и урбанистичког блока треће урбанистичке зоне подручја обухваћеног овим планом.

Овим планом предвиђа се наставак изградње вреловодне мреже којом ће се топлотном енергијом снабдевати објекти у урбанистичким блоковима II и IV треће урбанистичке зоне, у којима се предвиђа изградња објеката колективног становања са пословним простором у приземљу.

Вреловодна мрежа се димензиониоће за притисак 16 бара и температуру од 140оЦ.

Објекти који се прикључују на вреловодну мрежу ће имати кућну вреловодну подстаницу, преко које ће прилагодити притисак и температуру за своју инсталацију.

Више објеката може имати заједничку подстаницу. Подстанице су индиректног типа са клизном регулацијом температуре вреле воде према спољашњој температури.

На основу плана изградње објеката колективног становања и пословних објеката који ће се прикључити на вреловодну мрежу, максимална потребна топлотна снага коју треба обезбедити је око **5,1** МW, под условом да се објекти граде према важе}ћим стандардима за топлотну заштиту зграда и уз примену других правила за рационално коришћење енергије.

Пречник и капацитет вреловодне мреже њене карактеристике, као и број и карактеристике топлотних подстаница, ближе ће се дефинисати идејним пројектом топлификације блокова II и IV треће урбанистичке зоне. Истим пројектом ће се решити питање материјала од којег ће вреловод бити изграђен, као и питање компензације сила које настају топлотном дилатацијом цевовода.

Системом вентила у шахтовима, приликом израде пројекта топлификације, треба омогућити адекватну расподелу протока вреле воде и одредити места одмуљивања вреловода.

Горња ивица шахтова који се изграђују на вреловодној мрежи може бити максимално 5 цм изнад нивоа околног терена.

Цевоводи за развод вреле воде ће се постављати на јавним површинама, укопавањем у земљу. Дубина укопавања цевоводног развода је од 0,6 до 1,0 метара од горње ивице цеви. Изузетно, она може износити мање од 0,6 м, или бити већа од 1,0 м, уз предузимање додатних мера техничке заштите. Оса цевовода ће бити на око 2,0 метра од регулационих линија у насељу.

Изградња вреловодног развода мора се прилагодити постојећем стању изграђених објеката и насељске инфраструктуре који ће у моменту изградње бити у функцији.

План термоенергетске инфраструктуре и постројења – графички прилог бр.9.

1. **ПРАВИЛА ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈУ СМЕЋА**

Према условима за прикуплање и евакуацију смећа који су одређени од ЈКП” Чистоћа и зеленило”, за потребе планираних корисника, потребно је обезбедити потребан број судова-контејнера за смеће који се одређује према важећем нормативу поменутог јавног предузећа.

Површине на које се постављају контејнери, морају бити лако доступни комуналном возилу, са бетонском подлогом и обореним ивичњаком или у нивоу коловозне траке.

Прикупљање смећа у стамбено пословним објектима спратности П+1, планирати у индивидуалним судовима-контејнерима.

1. **ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Геоморфологија терена резулта је речне ерозије и акумулације, еолошке акумулације и савремених антропогених процеса. У морфолошком погледу терен представља старо корито Бегеја (некадашњи трећи меандер) са апсолутним висинским котама од 78,00м-77,80м.

Дубинску геолошку грађу чине пелозојска, мезозојска и кемозојске стене преко којих су наталожени квартарни седименти и антропогени нанос (насип) дебљине око 3,50м хумифицираног материјала измешаног са грађевинским и органским отпацима.

Насип је растресит, водонепропустан, променљивих, неповољно отпорних деформибилних карактеристика.

Алувијално барски седименти старог корита Бегеја представљени су муљевима, појаса ширине око 250м, а дубине 3-6м снижених карактеристика отпорности на смицање.

Еолско барски седименти представљени су лесним наслагама:

* копнени лес; дубине 2-3м,
* барски лес (прашинасто-песковита глина) до дубине 5м,
* песак; дубине 4,80-8,80м.

Језерско барски седименти представљени су муљем, муљевитим песком и песком дубине до 23м:

* муљ испод песка; на дубини 6,90-14,00м; д=0,80-2,00м
* муљевити песак; испод муља до дубине 8-20м
* песак; на дубини 20-23м.

Према инжењерско-геолошким карактеристикама, предметни локалитет припада шестом геотехничком рејону који захвата старо корито Бегеја.

Лоше геолошке карактеристике комплекса **“ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”** условиле су неопходност испитивања и израде елабората о геомеханичким изтраживањима тлаза потребе фундирања објеката. На основу закљученог уговора између Ј.П. ,,Дирекције за изградњу и уређења града Зрењанина,, и института ,,ИМС,, из Београда, извршена су геомеханичка теренска и лабораторијска испитивања темељног тла за потребе израде ДУП-а (измена и допуна) **“ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”**(09.08.1995.године). Елаборат геомеханике је неизоставан прилог који садржи документација Плана детаљне регулације комплекса **“ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”.**

Површинске хидрографске облике терена чине канали у напуштеним меандрима. Ниво подземних вода добијени тестирањем истражених бушотина и мерењем указују на појављивање на апсолутним котама 76,00м-77,00м и дубинама од 0,00м-4,00м са правцем кретања ка меандерима. Било је неопходно извршити санкционисање подземних вода, што је условило израду пројекта.

 .

Реализација постављања кишног колектора је остварена у простору који је обухваћен ДУП-ом (измена и допуна) **“ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”**. У другој етапи реализације планира се постављање целокупне трасе кишног колектора.

У односу на елаборат о геомеханичким карактеристикама тла, дају се следеће геотехничке препоруке:

* пројектовани објекти **“ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ*”***  могу се фундирати плитко, на темељним тракама пројектованих димензија, на коти 77,00м;
* на основу анализе граничне носивости темеља, у случају премошћавања колектора, подтемељно тло неће имати потребну носивост; директно ослањање темељне траке на стишљиво тло, резултовало би великим слегањима (приближно 10цм) чија би последица била оштећење објеката, из тог разлога се препоручује коришћење бушених шипова.

У даљој фази пројектовања, а пре израде урбанистичко-техничких услова за сваки новопланирани објекат потребно је урадити геолошки елаборат и доставити га пре израде урбанистичких услова. Поменути елаборат урадити у складу са Законом о геолошким истраживањима (“Службени гласник РС.”, бр. 44/95).

1. **МЕРЕ ЗА[ТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ**

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна реализација комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса, објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (“Службени лист СФРЈ”, бр 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима стандардима и нормативима:

* објекти морају имати одговарају}у хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (“Службени лист СФРЈ”, бр.30/91);
* објектима мора бити обезбеђени приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве…(“Службени лист СРЈ”, бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м, од габарита објекта; постојеће и планиране приступне саобра}ајнице, уз које се налазе планирани објекти, задовољавају наведене услове;
* објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електро инсталације ниског напона (“Службени лист СФРЈ”, бр. 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења (“Службени лист СРЈ”, бр. 11/96);
* планиране гараже за више од 80 паркинг места треба да имају два улазно-излазна приступа на супротним странама објекта.

У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара (“Службени гласник СР Србије”, бр. 37/88) инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију објекта од МУП-а Србије – СУП-а – Управе противпожарне полиције у Београду.

У вези са цивилном заштитом, предвиђена је изградња склоништа у складу са чланом 74. Закона о одбрани (“Службени гласник РС”, бр. 43/94).

Од елементарних непогода изражене утицаје на комплекс имају олујни ветрови, пожари и земљотреси. Мере заштите од елементраних непогода састоје се првенствено у грађевинско техничким нормативима који ће штитити објекте од негативних утицаја:

* појачање везе кровних покривача на објектима где су употребљени лаки материјали у складу са законом о изградњи објеката;
* пројектовање и извођење радова на објектима, са прорачуном утицаја земљотреса;
* геомеханичко испитивање земљишта са утврђивањем нивоа подземних вода;
* обезбеђење хидранске противпожарне мреже по целом комплексу.

Од ратних разарања планиран је двонаменски заклон у централној гаражи. Степену угрожености, начин и организација заклона у мирнодопском времену и у ратним условима, обавезни су да усагласе инвеститор и пројектант са условима Савезног министарства одбране – одељење одбране Зрењанин и правилником о планирању и изградњи склоништа од 02.04.2002.године.

Мере заштите од технолошких хаварија (постојећи развод природног гаса) одређене су прописаној удаљености гасовода према правилнику о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих материјала (“Службени лист СФРЈ,, бр. 26/83)

1. **ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ**

У подучју које обухвата регулациони план, нема природних ни културних вредности и терен је изван зоне санитарне заштите водоснабдевања града.

1. **ПРАВИЛА И МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ И УНАПРЕ\ЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Објекти у оквиру простора обухваћеног овим Планом детаљне регулације имају функцију које не загађују простор, а прикључењем на мрежу инфраструктуре и постављањем довољног броја контејнера, омогућиће се прописано хигијенско одржавање у пијачном блоку.

У циљу заштите животне средине, планирано је озелењавање високим растињем и заштитним зеленилом где простор и инфраструктурна мрежа то омогућавају.

1. **ПРАВИЛА ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ ЛИЦА**

У току реализације плана применити прописе који регулишу наведену проблематику у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидских лица (“Службени гласник РС”, бр. 18/97).

1. **ПРАВИЛА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

У оквиру урбанистичке зоне 1, подела на блокове I, II, III неминовно је указала на етапност изградње што је и делом назначено у ДУП-у (измена и допуна) **“ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ”** . Предвиђено је да се прво реализује блок I који би обезбедио неопходне услове за функционисање планираног комплекса, а затим би уследила друга етапа рализације односно изградња урбанистичког блока III - стамбено пословних објеката, односно урбанистичког блока II.

Етапном реализацијом плана постигнуто је решење са скоро независним парцелама, тако да је могућа изградња објекта на појединачним парцелама, односно групама парцела, у тренутку када се за то стекне одговарајући интерес.

Ако се врши обједињавање више урбанистичких парцела-препарцелација која је предвиђена овим планом у један комплекс, или ако се предвиђена парцела изграђује етапно, предвиђа се израда урбанистицког пројекта.

Планирање комплекса пијаце условило је стављање ван снаге два важећа Детаљна урбанистичка пројекта:

1. Детаљни урабанистички план иза “Николе Тесле” – репрезетативно индивидуално становање у низу које би се налазило у средишту планом обухваћеног локалитета,
2. део Урбанистичког плана ,, Борис Кидрич,,- односи се на део комплекса обухваћеним Планом детаљне регулације,
3. део Урбанистичког плана ,,Централна пијаца,,
4. део Урбанистичког плана ,,Централна пијаца,,- измена и допуна.
5. **ПЛАНИРАНИ ЛОКАЛИТЕТИ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ**

Планом детаљне регулације комплекса **,,ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ,,** обухвћени су урбанисртички блокови за чију реализацију је, уз планирање, неопходно детаљно анализирати и урадити Урбанистичке пројекте. Израда Урбанистичких пројеката се односи на делове комплекса за који се планира препарцелацијо. Неопходност израде Урбанистичких пројеката се првенствено односе на урбанистичке блокове I - 1 и III – 2 и III - 3.

1. **СРЕДЊОРО^НИ ПРОГРАМ УРЕ\ЕЊА ЈАВНОГ ГРА\ЕВИНСКОГ ЗЕМЉИ[ТА**

За планирани комплекс **,,ЦЕНТРАЛНЕ ПИЈАЦЕ,,** предвиђено је да се средства за финансирање обезбеде из програма за уређење грађевинског земљишта. Обзиром да је за урбанистичке блокове I -1 и I -2 издата грађевинска дозвола - ДУП ,,ЦЕТРАЛНА ПИЈАЦА,,- , започета је реализација овог дела комплекса.