



I УВОД

Основни циљ израде Генералног плана је да се истраже стварне развојне могућности и ограничења, како би се израдио дугорочни стратешки оквир развоја који ће унапредити просторну организацију.

Зрењанин је град са дугом урбанистичком традицијом, што потврђују раније урађени планови и овај Генерални план је план „пете генерације“ Генералних планова Зрењанина.

Сваки од ових планова је имао свој основни мото:

План из 1959.године је био “ауторски план”, који се ослањао на идеолошки предложак брзих и бурних промена у свим сферама, па је такав однос имао и према затеченим градским матрицама и вредностима и подразумевао је “драстичну реконструкцију” градског ткива укључивши рушење и значајаног фонда културно-историјског наслеђа.

План из 1971.године је промовисао “Град у граду”, где би се нове структуре надовезивале на старе, уз једну нормалну коегзистенцију затеченог наслеђа и планираног. “Град у граду” је био схваћен као једна просторно-временска целина вишег нивоа урбанитета у смислу једне етапе у вишевековном градитељском континуитету.

План из 1981.године ставио је у први план “умерени раст” као лимитирајући фактор, који произилази из природних услова градске територије ограничене природним границама, као и могућег демографског и привредног развоја.

План из 1999.год ослања се на синтагму “одрживи развој”, који захтева конституисање новог приступа планирању, а нарочито реализацији. Он је развојни документ, који подразумева даља истраживања оптимализације односа свих фактора у простору.



Генерални план из 2007.год. је план просторног уређења који је утемељен на начелима одрживог развоја и оптималног коришћења простора. То је план „Нове генерације“ где су одбачени традиционални

приступи планирања, уз већу флексибилност и уважавање иницијативе инвеститора, представља опредељења тренутка у коме је настао, а заснива се на концепцији развоја града Зрењанина као модерног европског града са динамичним привредним развојем и „отвореним“ према окружењу. У првом планском периоду акценат је на развоју и обнови индустрије, са модерним технологијама и организацијом. У другом планском периоду очекује се динамичан развој терцијалног сектора (трговине и услуга, угоститељства) и побољшање стандарда становништва, што ће у трећем планском периоду интензивирати развој управе, образовања, културе, туризма и рекреације.

Спровођењем Генералног плана врши ће се праћење стања животне средине и спровођење мера надзора, управљања и заштите простора.

На седници Комисије за планове, одржаној дана 23.05.2006.год. у општини Зрењанин, дато је позитивно мишљење на Програм за израду Генералног плана, који је упућен на Скупштину општине Зрењанин и доношење Одлуке о изради плана. На седници Скупштине општине Зрењанин, одржаној 14.06.2006.год., донета је Одлука о изради Генералног плана Зрењанина број 06-36-7/06-I-04-01 („Сл. лист општине Зрењанин“, број 5/06).

Одлуком Одељења за послове урбанизма, стамбене и комуналне послове и заштиту животне средине, општинске управе Зрењанин, у вези стратешке процене утицаја Генералног плана Зрењанина на животну средину бр.501-510-18/06-IV-05-01 од 02.06.2006.год. одлучено је да се израђује Стратешка процена утицаја на животну средину.

На основу Програма и Одлуке о изради плана, Ј.П. „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“ из Зрењанина, приступила је изради Генералног плана Зрењанина.

Програм плана и услови добијени од надлежних предузећа и установа су саставни део Генералног плана.



1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Генералним планом Зрењанина одређује се дугорочна пројекција развоја и просторног уређења, а правни основ за његову израду је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.47/03, 34/06) и Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и начину стављања плана на јавни увид („Сл. гласник РС“, бр.12/04.) којим је дефинисана обавеза, садржина, начин и поступак израде урбанистичког плана, рокови за његово доношење као и садржај текстуалног и графичког дела Генералног плана.

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС 47/03);
- Измена и допуна закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС 34/06);
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и начину стављања плана на јавни увид (Сл. гласник РС 47/03, 12/04).

Генерални план Зрењанина је усклађен са плановима вишег реда, а то су Просторни план Републике Србије и Просторни план општине Зрењанин.

Плански основ:

- Просторни план Републике Србије (Сл.гласник РС , број 13/96) ;
- Просторни план општине Зрењанин (Сл.гласник општине Зрењанин број 8/87 и 3/92).

Обавезујући и усмеравајући документи на снази:

- Стратегија одрживог развоја општине Зрењанин 2006 - 2013 (закључак бр. 06-79-2/05-I-04-01 на седници СО, 2005.год.);
- Локални еколошки акциони план (ЛЕАП) општине Зрењанин (закључак бр. 06-39-4/03-I-04-01 на седници СО, 2003.год.)



II. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНА ГЕНЕРАЛНИМ ПЛАНОМ

Програмом за израду плана постојеће границе обухвата предходног ГП-а су измењене, а разлози су:

- у предходном ГП-у граница грађевинског рејона се простирала у неким деловима праволинијски, без обзира на облик и величину парцеле;
- етапном изградњом обилазнице - саобраћајног полупрстена око градског ткива, остали су недефинисани делови парцела који су били ван грађевинског рејона;
- транслаторним померањем граница обухвата плана до Обилазнице, стварају се могућности реализације планираних намена које могу бити у функцији саобраћајнице, не реметећи равнотежу постојећих и планираних намена;
- у северозападном и југоисточном делу града, због формирања радних зона ободно, уз Обилазницу.

Почетна тачка граничне линије подручја Генералног плана налази се на линији експропријационог појаса (у даљем тексту: л.е.п.) са леве стране пута Зрењанин - Михајлово, око 130m, јужно мерено од међног камена бр. 14 омеђавања к.о. Зрењанин I. Од ове тачке гранична линија (у даљем тексту г.л.) пресеца поменути пут и иде у правцу истока око 350 m до првог пољског пута - "леније" кат.парц.бр.13862. Овде г.л. скреће за 270° и левом страном "леније" пружа се у правцу југа око 770m до л.е.п. Обилазнице " Саверни полукруг ". Одавде г.л. скреће на исток за 90 ° и иде северном страном л.е.п. Обилазнице " Саверни полукруг " и даље прати северну страну л.е.п. Обилазнице " Саверни полукруг " у дужини од 1900 m све до пресека л.е.п. са границом између к.о. Зрењанин I и к.о. Зрењанин III . Одавде г.л. скреће на северо-исток и поклапа се са границом између к.о. Зрењанин I и к.о. Зрењанин III у дужини од 300m до граничног камена бр. 23/1 .

Овде г.л. скреће за око 280° даље наставља у правцу југа границом између к.о. Зрењанин I и к.о. Зрењанин III и избија на велики пут "Граднуличку ленију" кат.парц.бр.13866 односно на гранични камен к.о. Зрењанин I бр.23.



Гранична линија пресеца пут и избија на гранични камен бр.24 са друге стране пута. Затим продужава према југу левом стграном пољског пута кат.парц.бр.13784 до граничног камена бр.25. Овде г.л. скреће за око 90°

наставља границом између к.о. Зрењанин I и к.о. Зрењанин III и преко граничних камена бр. 26 , 27 и 28 излази на северну обалу каналисаног тока Бегеја (ДТД) односно на гранични камен к.о. Зрењанин I бр.29. Овде г.л. истим правцем пресеца . Обилазницу “ Саверни полукруг “ и ломи се за око 260° и даље наставља претећи спољну л.е.п. Обилазнице “Саверни полукруг “ у правцу југа пресеца канал Бегеј (ДТД) , пут Зрењанин – Клек , пут Зрењанин – Јаша Томић , железничку пругу Зрењанин – Београд и долази поново до границе између к.о. Зрењанин I и к.о. Зрењанин III односно на пољски пут кат.парц.бр.15417. Прешавши пут г.л. се ломи за око 270° скреће на запад и иде изломљеном граничном линијом К.о. Зрењанин I преко граничних камена 43, 44 до граничног камена бр.45.

Гранична линија подручја Генералног плана се ломи за 45° и надаље прати граничну линију к.о. Зрењанин I односно спољну линију пољског пута кат.парц.бр.15418 и то у дужини од 160m, где се ломи за 270° пресеца пољски пут кат.парц.бр.15418 и наставља у правцу југо - истока у дужини од око 921m, пресецајући кат.парц.бр.15365/1 те долази до ивице раскрснице бетонског пута кат. бр.15367/1. Гранична линија овде пресеца бетонски пут у истом правцу, дошавши са друге стране ивице раскрснице, те наставља праволинијски у дужини од 55m. Овде се гранична линија ломи под углом од 270° иде до бетонског пута тј. кат. парц. бр. 15367/1, г.л. се овде ломи за око 90° наставља у правцу југо – запада пратећи бетонски пут у дужини од око 550m све до првог крака где се поново ломи за око 90° и наставља у правцу југо - истока пратећи бетонски пут у дужини од око 450m све до следећег првог крака где се поново ломи за око 90° и наставља у правцу северо - истока пратећи бетонски пут у дужини од око 150m где се ломи за око 270° пресеца поменути бетонски пут и наставља у правцу југо – истока пратећи спољну ивицу канала кат. парц. бр. 15365/39 у дужини од око 1000m где се ломи за око 270° . Гранична линија подручја Генералног плана наставља у правцу југо-запада све до линије експропријације државног пута Зрењанин – Београд . Гранична линија подручја Генералног плана се затим ломи за око 90° и наставља линијом експропријације државног пута Зрењанин – Београд у правцу југо-истока у дужини око 350m ту се ломи за око 270° пресеца државни пут Зрењанин – Београд долази до до граничне тачке бр. 51.

Даље се гранична линија подручја Генералног плана такође поклапа са граничном линијом катастарске општине Зрењанин I до тромеђе к.о. Зрењанин I, к.о. Зрењанин III и к.о. Ечка преко граничних камена бр.1, 2, 3, 4 и 5 до тромеђе к.о. Зрењанин I, к.о. Ечка и к.о. Мужља. Гранична



линија иде даље катастарском границом између к.о. Зрењанин I и к.о. Мужља преко граничног камена бр. 1 до бр. 16 све до тромеђе к.о. Зрењанин I, к.о. Мужља и к.о. Зрењанин III.

Гранична линија подручја Генералног плана надаље иде лево, спољном ивицом пољског пута кат.бр. 19659 у дужини око 200m ту се ломи за око 270° и наставља спољном ивицом канала кат.бр. 18859/1 све до границе између кат.парц.18861 и 18877 где се ломи за око 270° и наставља границом између кат. парц. 18861 и 18877 све до пољског пута кат.бр.10209. Надаље гранична линија подручја Генералног плана иде спољном линијом пољског пута који има кат. бр. 10209 све до укрштања са пољским путем кат.бр.10207 где се ломи за око 90° и даље наставља пољским путем до његовог укрштања са пољским путем кат.бр. 10205 где се ломи за око 270° и даље наставља пољски путем до његовог укрштања са пољским путем кат.бр. 18527/4 где се ломи за око 90° и даље наставља пољски путем до његовог укрштања са пољским путем кат.бр. 18531 где се ломи за око 90° и даље наставља пољски путем до његовог укрштања са пољским путем кат.бр. 10200 где се ломи за око 270° и даље наставља пољски путем пресеца пут за градску депонију и наставља пољским путем кат.парц. 10215 до његовог самог краја тј. до кат.парц.18660/1. Гранична линија подручја Генералног плана надаље иде у правцу запада граничном линијом кат.парц.18660/1 у дужини око 320m све до пољског пута кат.бр. 10172 који је уједно и гранична линија катастарске општине Зрењанин I са катастарском општином Словачки Арадац.

Гранична линија подручја Генералног плана се ломи за око 300° наставља у правцу севера пољским путем кат.бр. 10172 који је уједно и гранична линија катастарске општине Зрењанин I са катастарском општином Словачки Арадац док не дође до тромеђе к.о. Зрењанин I, к.о. Зрењанин III и к.о. Словачки Арадац. Од ове проломне тачке тј. тромеђе гранична линија надаље прати границу између к.о. Зрењанин I и к.о. Словачки Арадац и тако се протеже све до експропријације државног пута Зрењанин - Нови Сад гранична линија пресеца државни пут Зрењанин – Нови Сад као и стари пут Зрењанин - Арадац и надаље прати границу између к.о. Зрењанин I и к.о. Словачки Арадац и тако се протеже све до пољског пута кат.парц. 13848/1, пресеца га и даље наставља линијом експропријације Обилазнице “ Саверни полукруг “. Гранична линија и линија експропријације се надаље поклапају идући све до линије експропријације жељезничке пруге Зрењанин - Кикинда. Гранична линија се овде ломи за око 90° и иде у правцу северо - запада тј. линијом експропријације жељезничке пруге Зрењанин - Кикинда све до граничене линије катастарске општине Зрењанин III са катастарском општином Словачки Арадац. Гранична линија се овде ломи за око 220° и иде у правцу севера тј. граниченом линијом катастарске општине



Зрењанин III са катастарском општином Словачки Арадац до њеног првог прелома за око 270° те наставља у правцу истока граничном линијом

катастарске општине Зрењанин III са катастарском општином Словачки Арадац до следећег прелома за око 90° те наставља у правцу севера граничном линијом катастарске општине Зрењанин III са катастарском општином Словачки Арадац у дужини око 100m где се поново ломи и то за око 270° те наставља у правцу истока границом парцеле катастарски број 750 све до пута Зењанин – Елемир пресеца пут Зењанин – Елемир и ломи се за око 220° и наставља његовом другом страном у дужини од око 100 м где се ломи за око 120° . Гранична линија даље наставља границом парцеле катастарски број 612, у правцу југо-истока у дужини око 450m тј. до првог прелома где се ломи за око 260° и даље наставља поклапајући се са границом парцеле катастарски број 612 у правцу југа све до граничне линије катастарске општине Зрењанин III са катастарском општином Зрењанин I . Гранична линија се овде ломи за око 120° и иде у правцу истока северном линијом границне материјалног рова све до линије експропријације Обилазнице “ Саверни полукруг “. Линија експропријације Обилазнице од ове тачке па до експропријације пута Зрењанин - Кикинда представља истовремено и граничну линију подручја Генералног плана. Гранична линија даље наставља северном ивицом експропријације Обилазнице “ Саверни полукруг “ све до пољског пута кат.бр. 13859. Преломна тачка ломи г.л. у правцу севера и прати источну линију пољског пута у дужини око 250m где се ломи под углом од око 270° (у правцу истока) те долази до тромеђе кат.парц.бр.13859, 13466/9 и 13466/10. Од ове тачке, наставља истим правцем граничном линијом између кат.парц. 13466/9 и 13466/10 те долази до експропријације пута Зрењанин - Михајлово. Г.л. се овде ломи, прати линију експропријације у дужини од око 540m и долази до завршне тј. почетне тачке омеђавања подручја које је обухваћено Генералним планом.



III. СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА И ГРАЂЕЊА

3.1. Циљеви просторног развоја

Циљеви просторног развоја града Зрењанина представљају прилагођавање нове просторне организације и уређења простора потребама које доноси привредни и друштвени развој, а како би се повећао квалитет живота у граду и његовој афирмацији које одговарају регионалном центру какав је Зрењанин.

Циљеви уређења и изградње треба да буду у складу са Стратегијом одрживог развоја општине Зрењанин 2006-2013.год. и чији је циљ да „Зрењанин буде локална самоуправа интегрисана у модерне европске трендове, потпуне запослености, елиминисаног крајњег сиромаштва, јаког предузетништва, ефикасном локалном администрацијом, богатом културном традицијом и понудом, очуваном животном средином и развијеном међунационалном толеранцијом. Зрењанин треба да буде средина која ефикасно управља својим развојем и као таква позитивно утиче на развојне процесе у окружењу и да доведе до оптималног функционисања самог града“.

Циљеви уређења и изградње града су следећи:

- развој Зрењанина као модерног европског града са динамичним привредним развојем „отвореним“ према окружењу;
- дестимулисање непланског и нерационалног коришћења земљишта као и новостворених вредности постојећих градских структура;
- интеграција просторних градских структура различите намене у циљу рационализације коришћења простора и побољшања квалитета живљења;
- утврђивање критеријума и нивоа опремљености земљишта за вишепородичну и породичну стамбену изградњу као и друге релевантне параметре који ће важити за период временског обухвата плана и бити основа за израду планова детаљне регулације;
- истраживања оптималних облика индивидуалног становања, градирати и дати више варијанти могућих облика организације и димензија парцела, у складу са зоном града и потребама будућих становника;



- повећање капацитета школског простора за све облике образовања како би се у наредном периоду бар за основно образовање отворили услови за рад у једној смени;
- у области социјалне заштите потребно је извршити изградњу и адаптацију социјалних установа сходно развоју потреба у овој области;
- даљи развој мреже здравствених установа и повећању степена и комфора здравствене заштите;
- обезбеђивање довољне површине за развој, комуналну опремљеност, функционалну повезаност и комплементарност са другим активностима као и одређену дисперзију радних зона на широј територији града;
- уређење неизграђених простора на којима се очекује у наредном периоду интензивна градња из области привредних делатности; опредељење је да се активирају локалитети који имају најбоље могућности, а то су свакако локалитети на улазно-излазним правцима уз државне и општинске путеве, где је могућа концентрација сличних садржаја, који траже релативно веће грађевинске парцеле, а да се заштите градски простори од могућег негативног еколошког утицаја производних активности;
- преиспитивање постојећих радних капацитета инфилтрираних у градско ткиво, који заузимају атрактивне градске просторе и који су били предвиђени за дислокацију са становишта неповољног утицаја на околину и у том светлу се определити за евентуалну промену намене;
- Зрењанин је типичан пример града који је свој развој базирао на саобраћајним погодностима, које му пружа друмски, железнички и речни транспорт. Њиховом интеграцијом у мешовити вид превоза знатно ће се умањити време и трошкови превоза, што је и један од основних циљева у остварењу генералног плана;
- обезбеђивање реализације савременог саобраћајног застора за све градске улице и посебним саобраћајницама стимулирати пораст бицикличког и пешачког саобраћаја;
- изградња обилазнице ради растерећења градског подручја од транзитног промета;
- обезбеђивање просторних могућности за развој железничког воденог ваздушног саобраћаја на рачун друмског саобраћаја, јер су ови видови саобраћаја економичнији и ефикаснији;
- коришћење свих расположивих ресурса региона у циљу покривања енергетских потреба града и у том смислу организовати систематско праћење потрошње енергије, истраживање расположивих залиха енергетских сировина и проучавање могућности примене



- неконвенционалних извора енергије (соларна, пољопривредни отпаци, термалне воде и сл.);
- омогућавање несметаног снабдевања града електричном енергијом, топлотном енергијом, телекомуникацијама и природним гасом, рационалним и избалансираним распоредом стамбених и радних зона као и регулацијом улица и формирање одговарајућих енергетских коридора око града;
- истраживање система снабдевања града водом са предлогом начина дистрибуције воде погодне за пиће као и система евакуације отпадних вода и пречишћавање истих пре упуштања у Бегеј;
- реализација постројења за припрему питке воде;
- пројектовање и реализација ППОВ града Зрењанина и поштовање обавезе примарног пречишћавања у индустрији како би у крајњи реципијент отпадних вода Бегеј доспевале воде које одговарају II класи;
- обезбеђивање довољне површине градског и ванградског зеленила као и рекреационих површина у оквиру градске територије и остваривање јединственог система градског и ванградског зеленила у циљу хуманизације простора и стварања повољније микроклиме за живот и рад људи;
- обзиром на вековни културно историјски континуитет града, неопходно је извршити нову валоризацију амбијента и објеката културе, те предложити систем и начин њихове ревитализације и заштите, што се исто се односи на сва спомен обележја у оквиру града;
- приликом пројектовања и реализације нових градских четврти, а нарочито објеката и ансамбала везаних за градски центар, реонске центре или центре месних заједница водити рачуна о оформљењу таквих амбијенталних целина које одговарају поднебљу, материјалним могућностима, грађевинским материјалима и градитељском наслеђу у циљу уочавања градског интегритета и остваривању везе градског становништва са просторима и амбијентима у којима живи;
- укључивање ликовних елемената у градски простор скулптуре, фонтане и сл.;
- рехабилитација обала Бегеја за најатрактивније градске садржаје доступне пешацима;
- обезбеђење довољно и адекватно опремљених простора за бављење становника града спортом, активном и пасивном рекреацијом, односно, коришћење у те сврхе већ постојећег и агнажовање новог простора;
- „Бољи живот у градовима“ што подразумева квалитативни, а не квантитативни приступ уређивању градова у складу са Европском повељом о граду из 1993.год.



3.2. Положај, место и улога Зрењанина у окружењу

Зрењанин, центар средњебанатског региона, налази се на коридорима државних саобраћајница Зрењанин – Хоргош, Зрењанин – Нова Црња, као и саобраћајница ка Београду и Новом Саду.

Зрењанин, као регионални центар, егзистира као привредни, здравствени, просветни, културни и спортски центар са тенденцијом развоја у овим сегментима. Својом гравитационом зоном покрива четири општине (Нови Бечеј, Житиште, Сечањ, Зрењанин) у којој опслужује више од 200000 становника.

Зрењанин лежи на $45^{\circ} 22''$ северне географске ширине и $20^{\circ} 21''$ источне географске дужине, у источном делу Војводине, у Средњем Банату. Географски фактори су утицали на изградњу насеља и пружили су повољне услове за живот људи.

Зрењанин се налази на ободу банатске лесне терасе – лесни свод - , на месту где је река Бегеј створила изражено микрорељефно окружење, са усеченим долинама 4.00m – 6.00m. На почетку улице Цара Душана и на крају Петефијеве улице, ове долине се спајају и проширују у унутрашње базене пречника 200.00m – 300.00m. Између железничког моста на Бегеју и Мужљанског моста, долина Бегеја се спушта у равн Тисе где коте терена варирају од 74.50m до 76.00m, а вредност просечних кота лесних тераса су 79.00m – 80.00m надморске висине. Насеље Мужља, које представља саставни део Зрењанина, налази се у нижој равни, на узвишеном делу акумулационе греде висине 76.00m – 80.00m.

Највиша тачка природног терена налази се у југоисточном делу града, уз обалу Бегеја, код фабрике кожа „Тоза Марковић,, , са котом од 83.76m.

Нагиби терена су веома мали 0.0% – 5% и представљају идеалне услове за извођење саобраћајница.

Међуречје Тисе, Тамиша и Бегеја представља природну баријеру која подручје чини стратешки веома повољним.

Зрењанин је највећи град Баната и главна је раскрсница разгранатих копнених путева на овом подручју. У Зрењанину се укрштају две магистрале:



- Београд – Панчево – Зрењанин – Кикинда, у правцу север - југ;
- Нови Сад – Зрењанин – Српска Црња – Темишвар, у правцу запад –исток.

Остали правци су: Зрењанин – Вршац – Темишвар, Зрењанин – Орловат – Панчево, Зрењанин – Меленци – Нови Бечеј – Бечеј.

Правци према Београду, Новом Саду, Вршцу и Бечеју повезују Зрењанин са путевима међународног значаја, који северну, западну и средњу Европу повезују са јужном Европом и Блиским истоком.

У погледу воденог саобраћаја, Зрењанин има повољан положај као и у случају копненог саобраћаја. Зрењанин не лежи на великом воденом путу, али је Бегејом и каналом ДТД повезан са Дунавом, прворазредном европском воденом магистралом. Значај Дунава превазилази оквире подунавских земаља хидросистемом Дунав – Мајна – Рајна.

Аеродром „Ечка,, и близина аеродрома „Никола Тесла,, омогућавају ваздушне везе са привредним и туристичким центрима наше земље и света.

Централни положај Зрењанина у Банату и његове равномерно распоређене комуникационе и друге везе са спољним регионалним подручјима, могу се сматрати као повољан фактор за развој одређених функција.

Границе гравитационих утицаја Зрењанина ка истоку, према Румунији, као и ка западу, дуж Тисе, могу се и у перспективи сматрати доста стабилним.

Знатно флексибилније и подложније променама су границе гравитационог утицаја у северном и јужном правцу, према Новом Бечеју и Кикинди, односно према Панчеву и Вршцу.

Зона разграничавања, преклапања и узајамног неутралисања утицаја Зрењанина према осталим центрима у Банату, обухвата на северу насеља Кумане и Башаид, на истоку Нову Црњу и Српску Црњу и на југу читав низ насеља дуж Тамиша и Брзаве до Јарковца. У ужој утицајној зони, у оквиру општине Зрењанин, налазе се 22 насеља. Између Зрењанина и осталих насеља постоје веома јаке економске и културне везе.

Повезаност се одражава у веома интензивном двосмерном кретању миграната – радника и ученика, корисника услуга комуникација на релацијама мања насеља (села) – регионални центар.



3.3. Основни програмски елементи демографског и привредног развоја

3.3.1. Основни програмски елементи демографског развоја

Кретање становништва, односно промене у укупном броју становника зависе од природних и миграционих компоненти. Природна компонента подразумева природни прираштај, а миграциона усељавања и исељавања становништва.

Зрењанин пролази кроз раздобље брзих друштвено-економских промена и предвиђање будућег броја становника је веома сложено и комплексно.

Као база за прогнозирање броја становништва, послужили су подаци о кретању становништва у протеклих 30год. тј. од 1971-2002.год.

Временски досег прогнозе је 2025.год. Прогноза је рађена у више варијанти и различитим претпоставкама, на основу прикупљених података и њиховом анализом, уз непоходно интуитивно тумачење.

При изради прогнозе делимично су прихваћене поставке о пројекцији становништва Републике из Просторног плана Републике Србије којим је прогнозиран број становника за Зрењанин за 2001.год. 87000, а за 2011.год. 93000. Обзиром да је по попису из 2002.год. Зрењанин имао 79773 становника, приметно је да се није остварила прогноза дата у Просторном плану Републике Србије.

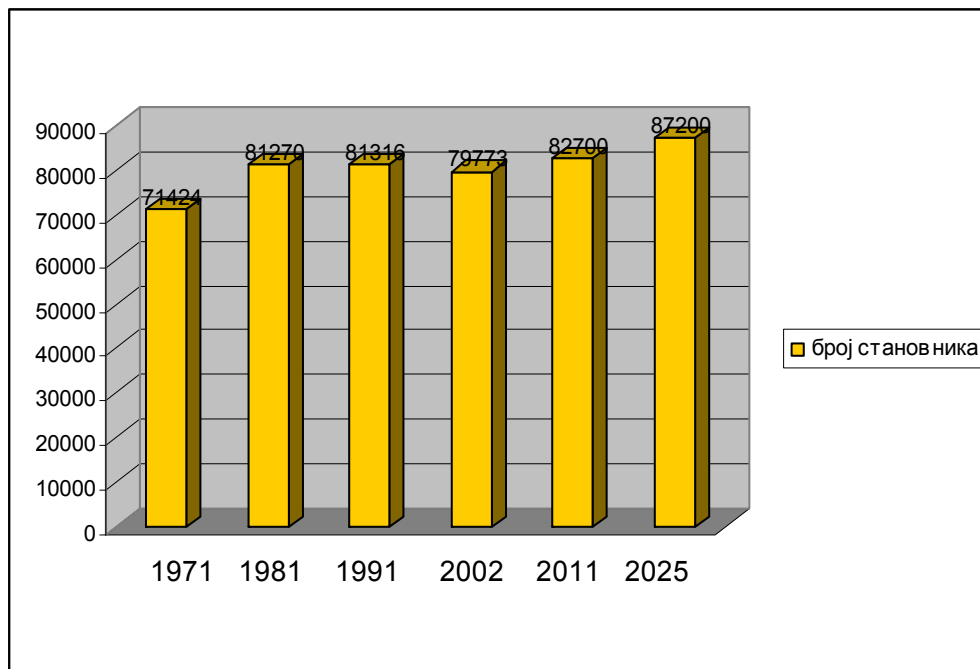
Тренд демографског развоја у периоду 1991.-2002. је био негативан. Прогноза становништва за периоду од 2002. -2025. заснована је на претпоставкама да ће мере популационе политике и да ће ефекти просторног карактера (промене у регионалном развоју, промене у основним токовима урбанизације, промене у дистрибуцији становништва) као ефекат реализације планских поставки које најуже корелирају с демографским развојем, дати одређене ефекте.



Прогноза броја становника до 2025.год.

година	ЗРЕЊАНИН
1971	71424
1981	81270
1991	81316
2002	79773
2011	82700
2025	87200

Пројекција броја становника



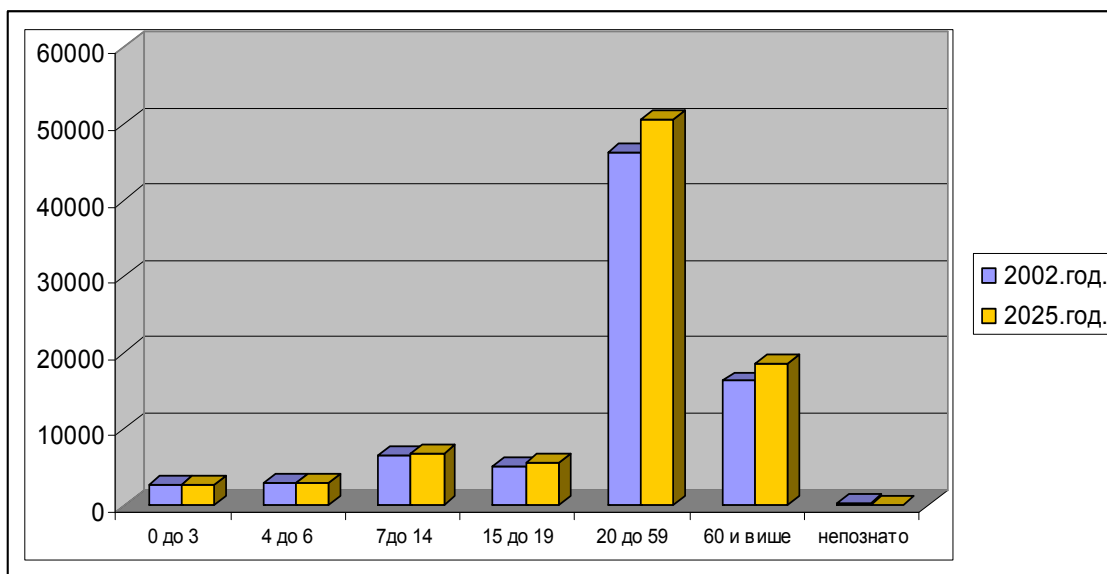


Прогнозиран број становника са планираном старосном структуром

Старосна структура	1991		2002		2011		2025	
	број	%	број	%	број	%	број	%
0-3	3307	4,1	2688	3,4	2646	3,2	2703	3,1
4-6	3655	4,5	2838	3,6	2812	3,4	2878	3,3
7-14	8538	10,5	6500	8,1	6533	7,9	6801	7,8
15-19	5494	6,7	5125	6,4	5376	6,5	5581	6,4
20-59	46711	57,4	46130	57,8	47966	58,0	50663	58,1
60 и више	13464	16,5	16296	20,4	17367	21,0	18574	21,3
непознато	213	0,3	196	0,3	-	-	-	-
УКУПНО	81382	100	79773	100	82700	100	87200	100

У Зрењанину 2025.год. удео младог становништва од 0-19.год. износиће 20,6%, млађег и старијег средовечног 58,1%, а старог 21,3%.

Пројекција старосне структуре





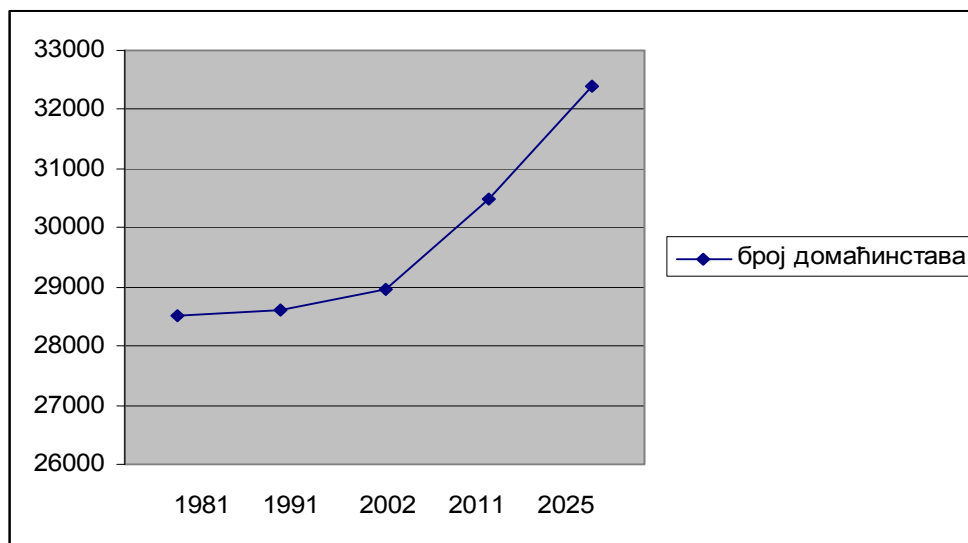
На основу тенденција испољених у демографским кретањима у претходним годинама, очекује се да ће 2011.год. бити 30500 домаћинства и 2025.год. прогнозира се 32400 домаћинстава.

Пројекција броја и величине домаћинстава до 2025.год.

година	број становника	број домаћинства	просечна величина домаћинства
1981	81270	28529	2,85
1991	81316	28608	2,84
2002	79773	28965	2,75
2011	82700	30500	2,71
2025	87200	32400	2,69

Величина домаћинства према пројекцији до 2025.год. смањиће се и износиће 2,69 чланова по домаћинству.

Пораст броја домаћинства





Процент активног становништва 44,9% из 1991.год. и 46,2% из 2002.год. повећаће се на 49% - 2011.год. и 53,5% - 2025.год.

Пројекција броја радно активног становништва до 2025.год.

година	Укупан број становника		Активно становништво	
	број	%	број	% од укупног броја станов.
1991	81316	100	36510	44,9
2002	79773	100	36855	46,2
2011	82700	100	40523	49,0
2025	87200	100	46652	53,5

3.3.2. Основни програмски елементи привредног развоја

Друштвено-економски развој општине Зрењанин и града пратио је судбину друштвено-економског развоја Републике и одвијао се у изузетно сложеним условима. Деведесете године су биле године економског пропадања привреде, што се одражава падом производње, високом инфлацијом, опадањем акумулативне и репродуктивне способности привреде, погоршавању односа у расподели, пословање све већег броја организација са губицима, заостајање у техничко-технолошком развоју.

Од 2000.год. десиле су се значајне промене у вођењу економске политике на нивоу Републике, антиинфлаторни програм, приватизација као могућност да предузећа дођу до додатног капитала и прилив иностраног капитала за оживљавање инвестиционе активности и модернизацију привреде и стварање услова за стабилнији развој.

Укупна привредна активност у Зрењанину бележи стагнацију и пад после 2000.год., када је у граду регистровано око 1500 предузећа од којих је 50% активно. Више од половине привредне активности, односно укупних прихода и укупних расхода (51,85% прихода и 51,25% расхода) остварује се у великим предузећима, који чине 2% од броја регистрованих предузећа. Највећи број радника запослен је у малим и средњим предузећима 61%, док 39% радника ради у великим предузећима. Добит по раднику је највиша код малих предузећа, као и код приватних, а покривеност укупних расхода укупним приходима, као и пословних расхода пословним приходима, остварује се код приватних предузећа,



тако да је ефикасност пословања малих, односно приватних предузећа на вишем нивоу у поређењу са осталим предузећима.

Предузећа из области индустрије запошљавају преко 50% укупно запослених у привреди општине, пољопривреда запошљава 12,44%, грађевинарство 10,35%, трговина 10,33% и после индустрије највише учествује у оствареном приходу. Индустрија учествује са 61,76% у укупном приходу, трговина са 16,16%, а пољопривреда је на трећем месту са 9,24%

Мала и средња предузећа су флексибилнија, брже се прилагођавају све чешћим променама на тржишту, стварају нова радна места, исказују боље пословне резултате, тако да Стратегија одрживог развоја општине Зрењанин 2006-2013.год. предвиђа да се развој општине Зрењанин мора базирати на развоју малих и средњих предузећа, ревитализацији капацитета који имају економску перспективу, уважавајући принцип ефикасности употребе расположивих ресурса. У граду је основан бизнис инкубатор који на најефикаснији начин предузетницима и новооснованим малим и средњим предузећима пружа помоћ, простор и опрему за успешне пословне подухвате.

Локална самоуправа је у последњих година створила повољну инвестициону климу, спроводећи политику либерализације приликом уступања грађевинског замљишта под максимално повољним условима, тако да је у Зрењанин дошао велики број страних и домаћих инвеститора што ће довести до убрзавања економског раста. У 2006.год. Зрењанин је био апсолутни лидер у привлачењу страних инвестиција у Србији. Директна страна улагања са собом доносе капитал, нова знања, савремене технологије, нову организацију и створиће услове да се поред страних инвеститора појаве и успешни домаћи инвеститори.

Зрењанин је град у коме је уз сагласност Владе Републике Србије основана слободна зона са могућношћу формирања подзона, где важе посебни режими привређивања, уз одређене царинске, пореске и друге олакшице и где је неопходно уз познате инвеститоре обезбеди услове (просторне, грађевинске, енергетске, организационе, техничке и услове заштите животне средине), како би функционисала слободна зона - подзона у складу са Законом о слободним зонама.

У граду су створени предуслови за развој постојећих привредних делатности и уређивање неизграђених простора на којим се очекује у наредном периоду интензивна градња из области привредних делатности и отварање нових радних места.



Индустрија која је и покретач развоја посебно у првом планском периоду, допринеће повећању броја запослених, што се узело у обзир при изради пројекције запослености.

Пројекција броја запослених до 2025.год.

година	број становника	број запослених
2002	79773	34040
2011	82700	42177
2025	87200	52320

Већи проценат запослених у граду у односу на активно становништво града показује да ће одређени број радника из околних насеља бити запослено у граду.

На основу наведених мера могуће је остварити визију економског развоја приказану у Стратегији одрживог развоја општине Зрењанин. Визија економског развоја полази од потребе убрзавања економског раста и заокруживања процеса транзиције ка тржишној привреди (стимулисање иновација и продуктивности, оснаживање предузетништва, спречавање одласка квалитетних и перспективних кадрова из општине), водећи рачуна истовремено о испуњавању захтева одрживости кроз интегрисање политике заштите животне средине и економске политике и кроз ублажавање ефеката економског раста на животну средину.



IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

4.1. Просторне целине

Простор обухваћен границом Генералног плана подељен је на осам просторних целина.

Основни репери за поделу града на просторне целине били су природна граница - река Бегеј на којој је насеље формирано и створена урбанистичка граница - Булевар Ослобођења који је изграђен кроз структуру града и омогућио бољу саобраћајну повезаност.

Редослед просторних целина је у складу са урбаним карактером целине и специфичностима формирања простора.

- I Просторна целина „Центар“,
- II Просторна целина „Мала Америка“,
- III Просторна целина „Граднулица“,
- IV Просторна целина „Доља“,
- V Просторна целина „Југоисток“,
- VI Просторна целина „Мужља“,
- VII Просторна целина „Берберско – Болница“,
- VIII Просторна целина „Багљаш“.

Подела је основ за даљу планску разраду којом ће се дефинисати просторно – програмски елементи, како специфичних делова града са посебним условима обликовања, тако и за планирање потреба становника у виду простора за јавне службе, површина од градског значаја, од значаја за шире гравитационо подручје, за генералне саобраћајне и инфраструктурне системе.



За сваку целину дати су: просторна диспозиција у графичком прилогу и опису, обухват и кратак резиме карактеристика, потенцијала и улоге целине у градским оквирима.

Подела на просторне целине у границама плана

Број целине	Назив	Преовлађујућа намена	Површина целине (ha)
I	„ЦЕНТАР“	Централне функције	45.8
II	„МАЛА АМЕРИКА“	Становање	64.2
III	„ГРАДНУЛИЦА“	Становање	958.9
IV	„ДОЉА“	Становање	930.7
V	„ЈУГОИСТОК“	Радне зоне	534.4
VI	„МУЖЉА“	Становање	737.9
VII	„БЕРБЕРСКО – БОЛНИЦА“	Становање	208.7
VIII	„БАГЉАШ“	Становање	481
УКУПНО:			3961.5

4.1.1. Просторна целина I – „ЦЕНТАР“

Просторна целина „ЦЕНТАР“ обухвата старо градско језгро и дефинисана је границом коју чине Булевар Ослобођења са северне стране, систем језера са југозападне стране и река Бегеј са југоисточне стране.

Укупна површина целине је 45,8ha, а претежна намена су централне функције, а то су садржаји управе, културе, школе, верски објекти, трговина, угоститељске делатности, пословно-административне делатности, услужне делатности и услужно занатство, здравствене



делатности и социјална заштита. Пратећа функција просторне целине „ЦЕНТАР“ је становање.

Овај простор је са изузетним амбијенталним карактеристикама дефинисан је као просторно културно – историјска целина.

Просторна целина „ЦЕНТАР“ подељена је на две урбанистичке подцелине улицама Суботићевом и Ј.Веселинова Жарка.

Биланс површина за просторну целину I – „ЦЕНТАР“			
	НАМЕНА ПОВРШИНА		УКУПНО ПОВРШИНА (ha)
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ	Комплекс болнице	
	ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ	Градски центар	22.5
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШ.	Пијаца	
		Гробље	
	ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	Паркови и скверови	
		Заштитно зеленило	1
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	Спортско – рекреативне површине	
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		12.7
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ			
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	СТАНОВАЊЕ	Породично становање	
		Вишепородично становање	2.9
		Мешовито становање	10
	РАДНЕ ЗОНЕ		
	ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ		
	САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКС		
	УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО		
ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ			
УКУПНО (ПОВРШИНА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ I)			45.8



4.1.2. Просторна целина II – „МАЛА АМЕРИКА“

Просторна целина „Мала Америка“ дефинисана је природном границом која је настала пресецањем петог меандра реке Бегеј, када је физички издвојено насеље Мала Америка. Овај део речног тока је насипима подељен на три језера која чине границу целине.

Целина обухвата део старог градског језгра са значајним амбијенталним, културно историјским и градитељским вредностима. Укупна површина целине је 64,2ha, а претежна намена је становање, а пратећи садржаји су терцијалне делатности, објекти јавне намене са централним функцијама и три језера намењена за спорт и рекреацију са јавним зеленилом и системом уређаја за примарно и секундарно третирање воде из језера.

Биланс површина за просторну целину II– „МАЛА АМЕРИКА“			
	НАМЕНА ПОВРШИНА		УКУПНО ПОВРШИНА (ha)
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ	Комплекс болнице	
	ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ	Градски центар	3.2
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШ.	Пијаца	
		Гробље	
	ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	Паркови и скверови	5.4
		Заштитно зеленило	1
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	Спортско – рекреативне површине	2.3
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		11
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	Површине језера	8	
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	СТАНОВАЊЕ	Породично становање	17.3
		Вишепородично стан.	3.0
		Мешовито становање	16
	РАДНЕ ЗОНЕ		
	ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ		
	САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКС		
УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО			
УКУПНО (ПОВРШИНА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ II)			64.2



4.1.3. Просторна целина III – „ГРАДНУЛИЦА“

Просторна целина „Граднулица“ обухвата северни део града и дефинисана је границом коју чине река Бегеј са источне стране, Булевар ослобођења са јужне стране, железничка пруга Зрењанин –Кикинда са западне и граница ГП-а (обилазница око града) са северне стране.

Укупна површина целине је 958.9ha, а претежна намена је становање (вишепородичног, мешовитог, породичног), у оквиру центра до пољопривредног становања) са пратећим садржајима јавних објеката и делатности (пословање, трговина, школе, здравствене амбуланте, услужно занатство, угоститељство итд.) концентрисаних у појасу Булевара Ослобођења и дуж доминантних улазних праваца у град, радне зоне у појасу уз Обилазницу око града и на улазним правцима у град намењене за секундарне делатности (индустрију, грађевинарство и производно занатство), пољопривредне површине уз појас Обилазнице око града и локалитети са туристичким потенцијалом на источној страни просторне целине, Карађорђевог парк, стадион и спортска хала - намењени за спорт и рекреацију, подручје „Мотела“ на издвојеном речном острву и његова шира околина у зони Обилазнице за атрактивне садржаје манифестационог и излетничког туризма и Комуналне површине – главна градска пијаца и три гробља.

Биланс површина за просторну целину III – „ГРАДНУЛИЦА“			
	НАМЕНА ПОВРШИНА		УКУПНО ПОВРШИНА (ha)
	ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ	Градски центар	6.5
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШ.	Пијаца	2.7
		Гробље	10.8
	ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	Паркови и скверови	34
		Заштитно зеленило	21.6
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	Спортско – рекреативне површине	23
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		97.3	
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	СТАНОВАЊЕ	Породично становање	371.1
		Вишепородично стан.	18.9
		Мешовито становање	2.5
	РАДНЕ ЗОНЕ		223
	ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ		5
	САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКС	Железничка теретна станица	1
	ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ		141.5
УКУПНО (ПОВРШИНА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ III)			958.9



4.1.4. Просторна целина IV – „ДОЉА“

Просторна целина Доља обухвата источни део града, а дефинисана је границом коју чине река Бегеј са северозападне стране, ул. Николе Пашића и Београдска улица, са југозападне стране, као и Обилазница око Зрењанина, са источне стране.

Укупна површина целине је 930.7ha а претежна намена је радна зона намењена производњи у појасу уз Обилазницу и на улазним правцима у град, са садржајима секундарне делатности (индустрије, и производног занатства), а пратећим садржаји су породично становање са делатностима (пословање, трговина, школе, здравствене амбуланте, услужно занатство, угоститељство итд.), као и комуналне површине – два гробља, пословни комплекс ЈКП Чистоћа и зеленило, ватрогасна служба и спорт и рекреација.

Биланс површина за просторну целину IV – „ДОЉА“			
	НАМЕНА ПОВРШИНА		УКУПНО ПОВРШИНА (ha)
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ	Комплекс болнице	
	ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ	Градски центар	0.5
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШ.	Пијаца	
		Гробље	44.2
	ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	Паркови и скверови	
		Заштитно зеленило	25.2
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	Спортско – рекреативне површине	9.5
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		85.8
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	Река Бегеј	24.5	
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	СТАНОВАЊЕ	Породично становање	210.0
		Вишепородично стан.	
		Мешовито становање	4.8
	РАДНЕ ЗОНЕ		519.5
	ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ		4.7
	САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКС	Железничка станица фабрика - предграђе	2
	УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО		
ПОЉОПРИВРДНЕ ПОВРШИНЕ			
УКУПНО (ПОВРШИНА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ IV)			930.7



4.1.5. Просторна целина V – „ЈУГОИСТОК“

Просторна целина „Југоисток“ се налази на југоисточној страни града и дефинисана је границом коју чине река Бегеј, са јужне и југозападне стране и доминантне саобраћајнице ул. Николе Пашића и Београдска, са северне стране.

Укупна површина целине је 534.4ha, а претежна намена су радне зоне на улазном правцу из Београда, а заступљени су комерцијални садржаји (дисконтни – тржни центри), секундарне делатности (индустрије, грађевинарства, и производног занатства), постројење за пречишћавање отпадних вода, комплекси електро и термо енергетике, становање породично, вишепородично и мешовито са јавним објектима и пратећим садржајима делатности које по свом карактеру представљају садржаје реонског центра (пословање, трговина, школе, здравствене амбуланте, услужно занатство, угоститељство итд.) сконцентрисаних дуж доминантних градских саобраћајница, пословни комплекси, саобраћајни комплекс – аутобуска станица, спорт и рекреација и јавно зеленило – паркови, скверови и комуналне површине – пијаца и гробље.



	НАМЕНА ПОВРШИНА		УКУПНО ПОВРШИНА (ha)	
	ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ	Градски центар	5.4	
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШ.	Пијаца	0.6	
		Гробље	3.3	
	ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	Паркови и скверови	4.1	
		Заштитно зеленило	3.7	
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	Спортско – рекреативне површине	11.3	
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		51.4	
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	Река Бегеј	23.2		
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	СТАНОВАЊЕ	Породично становање	70	
		Вишепородично стан.	35.8	
		Мешовито становање	19.2	
	РАДНЕ ЗОНЕ		289	
	ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ		12.2	
САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКС	Аутобуска станица	5.2		
УКУПНО (ПОВРШИНА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ V)			534.4	

4.1.6. Просторна целина VI – „МУЖЉА“

Просторна целина „Мужља“ се налази на јужној страни града, а дефинисана је границом коју чине река Бегеј на североисточној страни и граница плана на јужној и југозападној страни.

Укупна површина целине је 737.9ha, а претежна намена је породично становање (пољопривредна домаћинства); у оквиру становања заступљени су објекти јавне намене (школе, здравствена амбуланта итд.) са пратећим садржајима који по свом карактеру представљају садржаје локалног центра (пословање, трговина, угоститељство, услужне делатности, услужно занатство итд.), заштитно зеленило у делу приобаља Бегеја, језера „Пескара“ са потенцијалом за спорт, рекреацију и туризам, комуналне површине (пијаца и гробље) и утилитарно зеленило (воћњаци и виногради).



Биланс површина за просторну целину VI – „МУЖЉА“			
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ	Комплекс болнице	
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШ.	Пијаца	
		Гробље	4.1
	ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	Паркови и скверови	4.4
		Заштитно зеленило	60.0
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	Спортско – рекреативне површине	11.63
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		146.8
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	Површине језера	31.0	
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	СТАНОВАЊЕ	Породично становање	452
		Вишепородично стан.	
		Мешовито становање	
	УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО	Воњњаци, виногради	31.9
ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ			
УКУПНО (ПОВРШИНА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ VI)			737.9

4.1.7. Просторна целина VII – „БЕРБЕРСКО – БОЛНИЦА“

Просторна целина „Берберско – Болница“ се налази на југозападној страни града, а дефинисана је границом коју чине река Бегеј, са североисточне стране, језера, са северне стране, улица др. Тихомира Остојића са западне стране и граница плана, са јужне стране.

Укупна површина целине је 208.7ha, а претежна намена је становање (породично и мешовито), са пратећим садржајима (трговина, угоститељство, услужне делатности, услужно занатство итд.), пословни комплекси, општа болница, заштитно зеленило и јавно зеленило, парковске површине и спорт и рекреација (стадион).



Биланс површина за просторну целину VII „БЕРБЕРСКО-БОЛНИЦА“			
	НАМЕНА ПОВРШИНА		УКУПНО ПОВРШИНА (ha)
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ	Комплекс болнице	6.0
	ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ	Градски центар	
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШ.	Пијаца	
		Гробље	
	ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	Паркови и скверови	12.0
		Заштитно зеленило	24.1
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	Спортско – рекреативне површине	1.4
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		24.7
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	СТАНОВАЊЕ	Породично становање	119.4
		Вишепородично стан.	
		Мешовито становање	2.3
	РАДНЕ ЗОНЕ		
	ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ		17.4
	САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКС	Путничка железничка станица	1.4
	УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО		
	ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ		
УКУПНО (ПОВРШИНА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ VII)			208.7

4.1.8. Просторна целина VIII – „БАГЉАШ“

Просторна целина „Багљаш“ се налази на западној страни града, а дефинисана је границом коју чини пруга Зрењанин – Кикинда и улица др. Тихомира Остојића са источне стране, а граница плана, са западне стране. Укупна површина целине је 481.0ha.

Претежна намена је становање (породично и вишепородично) са пратећим садржајима– школе, здравствена амбуланта, трговине, пословања, угоститељства, услужних делатности и услужног занатства



итд.), као и радне зоне у појасу уз Обилазницу око града, секундарне делатности (индустрије, и производног занатства), а на улазном правцу из Новог Сада, комерцијални садржаји са заштитним, утилитарним и јавним зеленилом.

Претежна намена је утилитарно зеленило (воћњаци, виногради).

Биланс површина за просторну целину VIII – „БАГЉАШ“			
	НАМЕНА ПОВРШИНА		УКУПНО ПОВРШИНА (ha)
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ	Комплекс болнице	
	ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ	Градски центар	
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШ.	Пијаца	1.8
		Гробље	
	ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	Паркови и скверови	5.4
		Заштитно зеленило	39.3
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	Спортско – рекреативне површине	2.0
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		40.9	
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	Површине језера		
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	СТАНОВАЊЕ	Породично становање	175.8
		Вишепородично стан.	27.8
		Мешовито становање	3.1
	РАДНЕ ЗОНЕ		115.0
	ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ		
	САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКС	Железничка теретна станица	1.0
	УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО	Воћњаци, виногради	68.9
ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ			
УКУПНО (ПОВРШИНА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ VIII)			481

4.2. Просторне зоне

Поред просторних целина и подцелина, дефинисане су и зоне у оквиру Плана , за које су усвојена посебна правила грађења одређених намена.



4.2.1. Зона Булевара Ослобођења

Обухвата градске просторе и физичке структуре уз најјачу градску саобраћајницу Булевар Ослобођења, која се простира од улице Николе Пашића до Булевара Вељка Влаховића, тј. грађевинске и катастрале парцеле које се налазе дуж Булевара Ослобођења.

Зона се наслања на Просторну целину I - Центар, како у физичком и просторном, тако и у функционалном смислу. Предвиђањем садржаја градског центра, омогућиће се квалитетнија интеграција овог простора у градско ткиво.

Постојећи садржаји се задржавају, а планирају се садржаји градског центра (комерцијалне, управне, пословне, услужне делатности и др.) као и вишепородично становање.

4.2.2. Прилазне зоне

Прилазне зоне су простори уз улазне правце у град које имају капацитете за пословне активности, као и услужно и производно занатство.

Прилазни правци су:

- из Новог Сада, који се наставља на бул. Вељка Влаховића;
- из Београда, кроз Панчевачку улицу;
- из Кикинде, кроз улицу Жарка Зрењанина;
- из Вршца, у продужетку Милетићеве улице;
- из Румуније, у продужетку Банатске улице.

Граница прилазних зона је дефинисана задњом границом грађевинским парцела дуж ових улица.

4.2.3. Зоне главних градских саобраћајница

Зоне главних градских саобраћајница су простори уз главне градске саобраћајнице које имају капацитета за изградњу пословних садржаја, као и за делатности које по свом карактеру представљају садржаје центра, терцијалне делатности и услужно занатство.

Простори у улицама у којима осим становања постоји могућност развоја пословних садржаја, као и услова за прикључење на инфраструктуру, су:

- ул. Жарка Зрењанина која се наслања се на градску пијацу и на зону Булевара Ослобођења;
- ул. Цара Душана, наслања се на зону Булевара Ослобођења;
- ул. Николе Пашића и Београдска, представља продужетак зоне Булевара Ослобођења;
- ул. војводе Петра Бојовића;
- ул. Коче Коларова;
- ул. Милетићева – Банатска, наслања се на ужу градску зону;
- Панчевачка улица.



4.2.4. Зона језера

Представља просторе намењене спорту и рекреацији и чине је језера са приобаљем. Ова зона има посебан значај за град, те просторе у непосредном окружењу треба подредити развоју садржаја спорта и рекреације, уз максималну заштиту животне средине. Ову зону дефинишу површине парцела дуж језера.

4.2.5. Зона приобаља Бегеја

Обухвата просторе дуж целог тока Бегеја кроз град. Већи део индустријских садржаја се наслања на реку и потребно је предвидети заштиту воде и земљишта од разних видова загађења, као и груписати садржаје индустрије на земљишту лошег квалитета.

У делу приобаља Бегеја који се наслања на градски центар, обогатити заштитним зеленилом и активирати за пешаке, отвореним рекреативним просторима који воде до одређених пунктова јавних садржаја.

4.2.6. Зона обилазнице

Обилазница је један од најважнијих саобраћајних коридора града. Реализацијом од југоисточног улаза у град од пута Београд – Зрењанин, пратећи источну и северну границу Генералног плана са прикључењем на пут Нови Сад -Зрењанин, омогућиће се измештање транзитног саобраћаја из града и његово потпуно усмеравање на овај саобраћајни коридор.

Планирањем садржаја уз обилазницу (бензинске пумпе, гасне станице и др.), што ће се дефинисати Планом детаљне регулације „Обилазнице“, омогућиће се да се овај саобраћајни коридор потпуно прилагоди планираном садржају.

Веза обилазнице са градским улицама је преко прикључака са постојећих саобраћајница на излазним правцима града. Не планира се прикључивање других градских улица на обилазницу.



4.3. Подела грађевинског земљишта на јавно и остало

Укупна површина обухваћена Генералним планом Зрењанина је 3961.5 ха, од чега јавно грађевинско земљиште обухвата 726.7ха, што чини 18.3% од укупне површине грађевинског реона. У оквиру јавног грађевинског земљишта налазе се површине следећих намена:

- саобраћајне површине,
- комуналне површине,
- јавни објекти,
- водене површине,
- јавно зеленило.

Од укупне површине јавног грађевинског земљишта, највећу површину заузимају саобраћајне површине, 468.2ха. Под саобраћајним површинама подразумевају се саобраћајнице, тротоари, тргови, скверови, заштитни појасеви зеленила. Под комуналним површинама подразумевају се гробља и пијаце, укупне површине од 67.5ха. Јавни објекти (објекти управе, културе, образовања, месне заједнице и сл.) обухватају површину од 38.8 ха, а водене површине обухватају 86.8 ха. Јавно зеленило се простире на површини 65.4 ха.

Укупна површина осталог грађевинског земљишта је 3234.9ха, што чини 81.7% од укупне површине грађевинског реона. Осталог грађевинско земљиште чине површине следећих намена:

- становање,
- радне зоне,
- пословни комплекси,
- саобраћајни комплекси,
- спорт и рекреација,
- заштитно зеленило,
- утилитарно зеленило,
- пољопривредне површине.



Највећу површину у оквиру граница ГП-а чини становање и износи 1570.4 ha. Друге по заступљености су радне зоне са површином од 1148.5ha, а пословни комплекси обухватају површину од 39.3ha. Саобраћајни комплекси (аутобуска и железничка станица) обухватају површину од 10.6ha. Површина намењена спорту и рекреацији износи 61.1ha. Заштитно зеленило обухвата површину од 175.9ha, а утилитарно зеленило површину од 96.0ha. У оквиру грађевинског реона налазе се пољопривредне површине од 133.0ha.

Приказ јавног и осталог грађевинског земљишта

јавно грађевинско земљиште	726.7 ha	18.3%
саобраћајне површине	468.2	64.4
комуналне површине	67.5	9.3
јавни објекти	38.8	5.3
водене површине	86.8	12.0
јавно зеленило	65.4	9.0
остало грађевинско земљиште	3234.8 ha	81.7%
становање	1570.4	48.5
радне зоне	1148.5	33.5
пословни комплекси	39.3	1.2
саобраћајни комплекси	10.6	0.3
спорт и рекреација	61.1	1.9
заштитно зеленило	175.9	5.6
утилитарно зеленило	96.0	3.0
пољопривредне површине	133.0	6.0
УКУПНО	3961.5 ha	100%



4.4. Становање

Програм плана је пружио основу за разраду у оквиру Генералног плана. Становање чини највећу површину градске територије и обухвата просторне целине, подцелине и зоне у којима је преовлађујућа намена становање.

Уранистичке подцелине се састоје од једног или више блокова или делова блокова.

Од укупне површине обухваћене Планом 3961.6ha, претежна намена становања је на површини од 1570.40ha.

Према начину и карактеристикама и густини насељености, основни заступљени облици становања су:

Породично становање	1424.1ha
Вишепородично становање	88.4ha
Мешовито становање	57.9ha

Просечна густина насељености је у оквиру претежне намене становања 50ст/ha.

У оквиру укупне површине градске територије, просечна густина насељености је 20ст/ha.



Облици становања у просторним целинама

Број целине	ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ
I	Центар – са историјским градским језгром		2.9	10.0
II	Мала Америка -	17.3	3.0	16
III	Граднулица (северна страна града прва насеља	379.6	18.9	2.5
IV	Доља (исток)	210		4.8
V	Југоисток (Оповачка страна)	70	35.8	19.2
VI	Мужља	452		
VII	Берберско - Болница	119.4		2.3
VIII	Багљаш	175.8	27.8	3.1
укупно:		1424.1ha	88.4ha	57.9ha

На основу анализе постојећег стања и закључака Програма плана, визија развоја се може осликати кроз неколико најважнијих циљева усмерених како на санирање нежељених и започетих процеса, тако и на будући развој и организацију простора, тако да:

- најоптималнији облик становања представља погушћавање постојећих стамбених површина;
- орјентисати се на изградњу мешовитих стамбених блокова;
- задржати резервне површине за стамбену изградњу;
- комплетирати постојеће стамбене блокове у циљу заокруживања просторно временских целина;
- омогућити хуманизацију градских простора са мотом „Град по мери човека“.



Погушћавање постојећих стамбених површина и комплетирање просторно-временских целина наставиће се у започетим реконструкцијама градског ткива, кроз реализације вишепородичних стамбених блокова „Бригадир Ристић-Ц“ и „29 Новембар“, „Центар -Југ“, као и постојећих стамбених насеља породичног становања на појединачним локалитетима.

Одређивањем насеља вишепородичног становања која се могу реконструисати и дограђивати, врши се погушћавање постојећег стамбеног фонда.

Оријентација на изградњу мешовитих стамбених блокова је кроз погушћавање постојећих блокова породичног становања, тако да се рационално користи постојећа инфраструктура и изврши повезивање са блоковима постојећег и планираног вишепородичног становања. Овакав концепт би омогућио визуелно и просторно повезивање вишепородичног становања, од улаза у град са запада (насеља „Багљаш“), ка насељима „Бригадира Ристић“-а , према Булевару Ослобођења, ка југу према насељу „Леснина“, „Ружа Шулман“, „Д-3“, „4 Јули“, „Панчевачка“ и „Шећерана“.

Повећање стамбене површине на рачун других намена предвиђене су у оквиру постојећих намена које би настале измештањем одређених индустријских комплекса и сл. и те површине представљале би резервне површине за стамбену изградњу.

Локалитети који су били предвиђени предходним ГП за повећање стамбене површине, на рачун друге намене, задржавају се и даље за изградњу породичних стамбених објеката.

Повећање стамбене површине оствариће се и у оквиру постојећих блоковских површина тзв. меандри Бегеја.

Омогућити хуманизацију градских простора са мотом „Град по мери“ кроз примену основних елемената трга, улице и блока и формирања препознатљивих градских амбијената. Квалитет живљења у граду треба да буде обезбеђен и кроз разноврсност просторних облика у свим наменама, што би задовољило разноврсне потребе и могућности становника града. Квалитет живљења треба да буде тежња ка стварању складних односа у простору на свим нивоима, од улице, блока, преко градских целина, до целовите слике града.

Посебну пажњу приликом планирања потребно је посветити објектима у просторној целини „Центар“ , где становање представља пратећу функцију , у којој се задржава примарна структура улица и блокова и штите квалитетни и значајни објекти, где је урбани рељеф ограничен на



ниову садашње структуре, а елементи обликовања су улице, фасаде објеката и детаљи. Приликом изградње објеката вишепородичног становања у оквиру ове зоне, обавезна је разрада УП.

Планирана стамбена изградња ће се одвијати на површинама које се могу поделити у четири категорије:

- изградња на неизграђеним површинама;
- изградња на површинама које су предвиђене за тоталну реконструкцију - потпуна замена објеката и градња на слободним просторима;
- изградња на површинама планиране за делимичну реконструкцију - делимична замена објеката и градња на слободним просторима;
- изградња предвиђена као допуна постојећих блокова.

Изградња стамбених објеката на неизграђеним површинама регулисаће се израдом Плана детаљне регулације, поштујући правила уређења и грађења прописана овим Планом.

Изградња на површинама предвиђеним за тоталну и делимичну реконструкцију, регулисаће се израдом Урбанистичких пројеката разраде, поштујући правила уређења и грађења прописана овим Планом.

Изградња као допуна постојећих блокова подразумева обнову стамбеног фонда, кроз делимичну и тоталну реконструкцију постојећих објеката, са изградњом на слободним површинама, поштујући правила грађења и уређења датих овим Планом.



4.4.1. Вишепородично становање

Вишепородично становање је последица опредељења за рационализацију у погледу коришћења земљишта, инфраструктуре и пратећих функција становања.

Међутим, да би се постигли и ефекти у погледу квалитета живота, одређени су максимални и минимални параметри за дефинисање овог облика становања, што је констатовано и у предходним ГП града.



Не сме се занемарити предходни периоди реализација објеката вишепородичног становања, који су плански грађени као слободностојећи објекти, отворених блокова, који су прерасли у полуотворене блокове, са групацијама објеката, формирајући препознатљиве урбане целине.

Оптимална густина насељености је 300ст/ха у зони вишепородичног становања. У зони мешовитог становања, густина насељености оптимално износи 250ст/ха.

За просторну целину „Центар“ предвиђа се густина насељености 200-300ст/ха.

Вишеородично становање је планирано и као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, започетих реконструкцијом и интеграцијом у постојеће стамбене блокове, применом истих принципа организације простора, у блоковима чија је реконструкција и изградња завршена на 70% планиране површине.

Потребно је обезбедити да се приликом допуне постојећих блокова не угрози планирана густина насељености, паркирање у оквиру блока и зелене површине у блоку.

Код изградње објеката који нису допуна постојећих блокова вишепородичног становања, израђује се УП разраде или се примењују правила грађења прописана овим Планом.

Надовезујући се на планске идеје и реализације, задржава се став да је најрационалније градити објекте са 5 надземних етажа (П+4).

Изузетно, може се дозволити изградња објеката спратности до 7 надземних етажа (П+6), као просторни акценти насеља и града у целини. За спратност објекта до 7 надземних етажа, потребно је израдити УП разраде.

Приликом планирања садржаја вишепородичног становања, треба водити рачуна да планиране стамбене јединице у оквиру једног објекта буду:

- мин број стамбених јединица 4;
- просечне квадратуре 50m^2 нето површине стана*;
- најмања површина једне стамбене јединице је 24m^2 нето површине*.

*Под нето површином стана подразумева се збир нето површине просторија без лођа и тераса /м2).



Препорука је да стамбене јединице имају двострану оријентацију, а објекти заједничке просторије, оставе станара и сл.

У оквиру парцеле за вишепородични објекат предвидети:

- паркинг или гаражни простор, по принципу један стан - једно паркинг место за путничко возило;
- зелене површине 20-35% од површине парцеле;
- саобраћајне површине 25% (површина са паркинг местима).

Димезионисање ових површина мора бити усклађено са нормативима, али и са положајем стамбеног блока у односу на намену простора са којим се граничи.

Доградња постојећих вишепородичних стамбених објеката могућа је за одређене постојеће објекте, у складу са условима из овог Плана.

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, ПТТ инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, кишне канализације и инсталације грејања које је условљено зонама топлификације или гасификације одређених зона града.

Приликом изградње вишепородичних стамбених објеката морају бити поштовани сви услови противпожарне заштите, услови у погледу заштите људи и материјалних добара (Закон о одбрани („Сл.лист СРЈ” 43/94), Технички прописи за склоништа и друге заштитне објекте („Сл.војни лист”, бр.13/98), предвидети све неопходне мере у циљу заштите хендикепираних лица у складу са прописима, односно, према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. Гласник РС” 18/97).

За изградњу вишепородичних стамбених објеката обавезна су геомеханичка истраживања носивости земљишта.

Препорука је да се у Зонама главних градских саобраћајница, Зони Булевара Ослобођења, Прилазним зонама и Зони Центра у приземљу, не планирају стамбени простори, већ пословни простори.

При обликовању објеката, треба водити рачуна да сваки урбани простор поседује одговарајућу вредност, као и да постојеће урбане структуре морају бити основно полазиште и усмерење, као и њихово довођење у



складан функционалан и обликовни однос. Не смеју се занемарити градитељска традиција овог простора, као и постојећа урбана слика вишепородичних објеката, који су планском изградњом створили сопствени, али и препознатљиви идентитет насеља и града.

4.4.2. Мешовито становање

Мешовито становање је становање које обухвата породично становање и вишепородично становање ограничених параметара, у даљем тексту - мешовито становање.

Мања суседства, мања спратност, могућност организовања човекомернијих елемената у простору, поштовање традиционалних принципа градње на регулацији, уз поштовање норматива у погледу становања, представљају елементе за опредељење у планирању за ову врсту становања.

У Зрењанину нису, сем појединачних примера, реализовани ови видови градње. Углавном је концепт породичног и вишепородичног становања био заступљен са јасном границом између ова два вида становања.

Мешовито становање подразумева изградњу објеката са спратношћу до четири надземне етаже, ограничене до максималног броја стамбених јединица, планирано је као прелазни визуелни и просторни мотив од вишепородичног ка породичном становању у зонама које то омогућавају.

Приликом планирања садржаја мешовитог становања, важе правила као и за вишепородично становање, тј. да планиране стамбене јединице у оквиру једног објекта буду:

- просечне квадратуре 50m^2 нето површине стана*;
- најмања површина једне стамбене јединице је 24m^2 нето површине*.

*Под нето површином стана подразумева се збир нето површине просторија без лођа и тераса/м²).

Препорука је да стамбене јединице имају двострану орјентацију, а сами објекти заједничке просторије, оставе станара и и сл.

У оквиру једног објекта предвидети:

- паркинг или гаражни простор, по принципу један стан-једно паркинг место за путничко возило;
- зелене површине 20% од површине парцеле;
- саобраћајне површине 20% (површина са паркинг местима).



Димезионисање ових површина мора бити усклађено са нормативима али и са положајем стамбеног блока, у односу на намену простора са којим се граничи.

Приликом изградње стамбених објеката морају бити поштовани сви услови противпожарне заштите, услови у погледу заштите људи и материјалних добара (Закон о одбрани „СЛ.лист СРЈ” 43/94), Технички прописи за склоништа и друге заштитне објекте („Сл.војни лист” , бр.13/98), предвидети све неопходне мере у циљу заштите хендикепираних лица у складу са прописима, односно, према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица „Сл. Гласник РС” 18/97).

Формирање блокова мешовитог становања, које ће се одвијати углавном по границама постојећих парцела, потребно је у просторном смислу, оријентисати на градњу полуотворених блокова.

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

Препорука је исто тако да се у зонама главних градских саобраћајница , Зони Булеvara Ослобођења , Прилазним зонама и Зони Центра у приземљу, не планирају стамбени простори, већ пословни објекти.

Планирањем пословних простора у приземљу ових објеката , може се градња приземља објеката предвидети и унутар парцеле до 3.00m и на тај начин се системом колонада стварати наткривене пешачке улице унутар парцела. Овај принцип је посебно потребно усвојити у зони мешовитог становања предвиђеног у улицама Нушићевој и Југ Богдана. Повлачењем спратних етажа у односу на приземну етажу , могу се остварити боља осунчаност и организација простора дуж улице , у односу на постојеће вишепородично становање са друге стране улице.



4.4.3. Породично становање

Породично становање је најзаступљенији облик становања у оквиру града и пружа најбољи квалитет живљења.

Густина насељености је у зони пољопривредног становања до 50ст/ха, док је у осталим зонама и просторним целинама породично становање густине од 50-100ст/ха.

Минимална квадратура једне стамбене јединице је 24m².

У оквиру зоне породичног становања могу се градити два стамбена објекта у оквиру парцеле, са укупно 4 стамбене јединице.

У складу са предходним периодима реализација и планирања задржавају се постојећи стамбени блокови.

Одређени постојећи блокови породичног становања су планирани за мешовито становање, где има просторних и инфраструктурних могућности.

Породично становање обухвата:

- резиденцијално становање
- породично становање са спортом и рекреацијом
- породично становање са пословањем
- породично становање у оквиру осталих зона и просторних целина града.
- породично становање пољопривредног типа

У Зонама прилазних праваца, главних градских саобраћајница и Зони Булевара, дефинисањем веће спратности, до П+2+Пк, у просторном и визуелном смислу се акцентирају ови простори.

Резиденцијално породично становање је становање вишег степена опремљености, квалитета простора и захтева у погледу зелених површина. Развој ове зоне зависиће првенствено од економске моћи како становништва, тако и града у целини. То значи да је треба посматрати условно, тј тежити да се простор развија у планираном правцу, али не као препрека за постојећу намену.

Породично становање са пословањем је становање које се налази у делу града окруженог радним зонама где је тенденција да се становање повлачи као претежна намена и уступа простор за изградњу објеката пословања. У оквиру ове намене не дозвољава се изградња нових



стамбених објеката , већ искључиво као пратећи објекат рада и пословања.

Породично становање са спортом и рекреацијом је становање које се налази у делу града окруженог површинама за спорт и рекреацију, где је тенденција да се становање повлачи као претежна намена и уступа простор за објекте спорта и рекреације. У оквиру ове намене не дозвољава се изградња нових стамбених објеката , већ искључиво као пратећи објекат спорта и рекреације.

Породично становање пољопривредног типа подразумева становање у оквиру намене породичног становања које испуњава услове за квалитетно организовање пољопривредног домаћинства. Пољопривредно домаћинство може се организovati на парцели која има одговарајућу површину и ширину прописану правилима грађења. Изградња објеката пољопривредног домаћинства се може предвидети на парцели на којој се морају поштовати мин.удаљења од суседних и сопствених објеката различитих намена прописаних правилима грађења. Породично становање пољопривредног типа не може се предвидети у намени градског центра (просторна целина I и II), вишепородичног и мешовитог становања, као и намени породичног становања у зони резиденцијалног становања и зони породичног становања са спортом и рекреацијом.

Дефинисањем правила грађења, дефинисањем максималних и минималних параметара , може се , у складу са условима из Плана , одобрити градња породичних стамбених објеката.



4.5. Радне зоне

Генералним планом одређују се просторно-плански услови и могућности за смештај садржаја који су намењени производњи, услугама, складиштењу као и за друге врсте рада.

Неопходно је нагласити да је урбанистичко планирање индустријских зона битан елемент рационалне просторне структуре од којих су значајни урбани ефекти:

- рационално коришћење градског земљишта,
- целисходније и оптималније решење инфраструктурних објеката,



- смањење обима и дужина свих видова транспорта,
- повећане могућности свих видова пословне и технолошке интеграције међу индустријским јединицама, оптималније организовање припремање и уређивања локалитета и др.,
- концентрације сличних садржаја, који траже релативно велике грађевинске парцеле и имају сличне просторне захтеве, а да се заштите градски простори од могућег негативног еколошког утицаја производних активности.

Узимајући у обзир све ове елементе од урбо-економских ефеката, усвојених критеријума, методологије димензионисања, па до утицаја ширих урбаних целина, предложен је дисперзиван просторни концепт размештаја радних зона, тангентан на обилазну градску саобраћајницу и постојеће градске структуре.

Под радним зонама подразумевају се површине намењене за производне погоне индустрије, малу привреду, трговину, занатство, пословне садржаје, складишта и сервисе, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, магацински простори и пратећи садржаји као и остали садржаји који својим радом не угрожавају животну средину и сви други комплементарни садржаји.

На територији града Зрењанина овим Генералним планом дефинисане су површине за девет радних зона. Развојем приватног предузетништва у граду Зрењанину јавила се потреба за уређењем неизграђених простора на којим се очекује у наредном периоду интензивна градња из области привредних делатности, тако да се овим планом осим постојећих 7 радних зона, планирају се и две нове радне зоне, у северозападном и југоисточном делу града.

У пословном комплексу ДОО „Колпе“ у просторној подцелини 48 основана је слободна зона са могућношћу формирања подзона, где важе посебни режими привређивања, уз одређене царинске, пореске и друге олакшице и где је неопходно, уз познате инвеститоре обезбеди услове (просторне, грађевинске, енергетске, организационе, техничке и услове заштите животне средине), како би функционисала слободна зона - подзона у складу са Законом о слободним зонама, тако да је могуће и у другим радним зонама формирање слободних подзона, а посебно у зонама 7, 8, и 9. У овим зонама се отвара могућност за нову привредну иницијативу, директна страна улагања која са собом доносе капитал, знање, нове технологије и организацију.



Радна зона - 1

Налази се у југоисточном делу града. Са источне стране се граничи реком Бегеј, са јужне границом ГП-а, са источне стране граничи се радним зонама 8 и 2, а на северу се протеже до парка и спортског комплекса (градског базена). Налази се у оквиру просторне целине V у којој заузима више од 50% од укупне површине ове просторне целине. У овој целини преовладава прехрамбена, фармацеутска и хемијска индустрија са пратећим садржајима. Површина радне зоне 1 износи 296ha.

Предузећа која тренутно послују у оквиру ове радне зоне су: АД „Luxol“, ДОО „Делта М“, Фабрика лекова „Југоремедија“, „Термоелектранатоплана“, „Минел“, „Банат семе“, Фабрика коже „Тоза Марковић“ АД, АД „Ипок“, АД „Суперпротеин“, АД Фабрика шећера „Зрењанин“, ДОО „Тегум“, ДОО „Про – Беком“ и АД „Термика“.

У оквиру ове радне зоне мрежа друмског саобраћаја задовољава потребе корисника. Радна зона 1 се делом наслања на саобраћајницу – државни пут I реда бр.24 (Зрењанин-Београд), а делом на железничку пругу локалног карактера (индустријски колосек).

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

Неопходно је дислоцирање кафилерије или максимална примена технологије која не угрожава животну средину. Због релативно мало слободних површина (15ha) у овој зони, неопходно је рационално коришћење преосталог слободног земљишта и где је то могуће применити вертикалан тип градње.

Радна зона- 2

Налази се у источном делу града. Надовезује се на радну зону 1 (са запада) и радну зону 3 (са севера). На јужној страни се граничи комплексом Новог гробља, односно Александровачким каналом, а са источне стране се простире до границе ГП-а, односно, до трасе Обилазнице. Од зоне 1 је одвојена државним путем I реда бр.24 (Зрењанин-Београд). Површина обухвата радне зоне 2 је 163ha, а део је просторне целине IV.

У оквиру ове зоне заступљена је метална индустрија.



У оквиру ове радне зоне налазе се следећа предузећа: АД „Радијатор“, АД „Шинвоз“ и „Сировинабанат“.

Радна зона 2 била је планирана за металску индустрију, те се препоручује континуитет у лоцирању и развоју истих или сродних грана индустрије. Положај зоне у односу на неопходну инфраструктуру је оптималан.

На 35ha налазе се слободне површине за проширење постојећих комплекса и лоцирање нових. У јужном делу зоне, на 29ha, налазе се обрадиве површине и планира се оптимално коришћење обрадивих површина и превасходно изградња објеката у функцији пољопривредне производње (стакленици, пластеници, узгајалишта пужева, објекти за чување и лагеровање пољопривредних производа, оставе за алат, силоси, млинови, колске ваге и сл.), као и производни објекти намењени преради пољопривредних и прехранбених производа, производњи и промету семенске робе, средствима за заштиту биља и вештачких ђубрива и сл.

Радна зона- 3

Површина радне зоне 3 је 131ha и налази се у источном делу града, између радних зона 2 и 4. Са запада се граничи стамбеним насељем „Зелено поље“. Део је просторне целине IV.

У оквиру ове радне зоне налазе се погони нафтне индустрије, грађевинарства, као на пример, погони „Нафтагас“-а Нови Сад, као и РО „Бушење“.

Западни део ове радне зоне на површини од 72ha обухвата обрадиве површине и планира се оптимално искоришћење обрадивих површина и превасходно изградња објеката у функцији пољопривредне производње (стакленици, пластеници, узгајалишта пужева, објекти за чување и лагеровање пољопривредних производа, оставе за алат, силоси, млинови, колске ваге и сл.), као и производни објекти намењени преради пољопривредних и прехранбених производа, производња и промет семенске робе, средствима за заштиту биља и вештачких ђубрива и сл.

Радна зона- 4

Лоцирана је у источном делу града. Налази се између радних зона 5 и 3, а са југозападне стране се граничи са стамбеним насељем „Зелено поље“. Од зоне 3 раздвојена је државним путем првог реда М7/1 (Зрењанин-Вршац). Радна зона 4 обухвата 102ha и део је просторне целине IV.



У оквиру ове зоне се налази комплекс АД „Пролетер“.

На око 50ha налазе се обрадиве површине, и планира се оптимално искоришћење обрадивих површина и превасходно изградња објеката у у функцији пољопривредне производње (стакленици, пластеници, узгајалишта пужева, објекти за чување и лагеровање пољопривредних производа, оставе за алат, силоси, млинови, колске ваге и сл.), као и производни објекти намењени преради пољопривредних и прехранбених производа, производњи и промету семенске робе, средствима за заштиту биља и вештачких ђубрива и сл.

Радна зона- 5

Налази се у североисточном делу града и граничи се радном зоном 4 са јужне и реком Бегеј са северне стране. Зона је раздвојена од зоне 4 државним путем првог реда М-7 (Зрењанин-Српска Црња).

Површина радне зоне 5 је 49ha и у оквиру ове радне зоне налазе се капацитети прехранбене индустрије, као и сервисни и металопрерађивачки погони, као што су: Фабрика уља „Дијамант“, „Банат“, „Метинд“, „Цеба“, „Металпрогрес“. Ова радна зона се налази у оквиру просторне целине IV.

Радна зона- 6

Налази се у северном делу града. Простире се са обе стране пута Зрењанин-Михајлово. Са источне стране, у односу на Михајловачки пут, простире се у дубину до 300m, а са западне стране до дубине од 600m. Са северне стране се простире до границе ГП-а, а са јужне стране се граничи са насељем „Граднулица“, односно Врањевачком улицом.

Радна зона 6 налази се у оквиру просторне целине III и обухвата површину од 80.0ha у којој су лоцирани објекти грађевинске и пољопривредне делатности: циглана „Неимар“, пољопривредно добро „Зрењанин“, „Леснина“, као и комплекс ЈП „Водовод и канализација“.

Радна зона- 7

Налази се у оквиру просторне целине VIII у западном делу града. Са западне стране се простире до границе ГП-а, а са источне се граничи са стамбеним насељем „Багљаш“. У односу на предходни ГП, ова радна зона обухвата мању површину. Северни део некадашње радне зоне површине 26ha намењен је утилитарном зеленилу.



У оквиру површине од 118,5ха лоцирани су објекти услужних делатности, као и објекат за производњу војне опреме, објекат за производњу предмета од пластике и сл.: производња „Миле Драгић“, АД „Изолир“, ДОО „РНИВА“, „Помпеа Серб“, „Електроинвест“. Постојеће објекте асфалтне базе дислоцирати на површине намењене за ту врсту делатности. До планиране дислокације неопходно је извршити санацију и адаптацију постојеће асфалтне базе у циљу заштити животне средине.

Радна зона- 8

Новопланирана радна зона – „Југоисток-Ечка“ лоцирана је у југоисточном делу града, простор је неизграђен, налази се у близини аеродрома „Ечка“, државног пута Зрењанин - Београд, будућег Робно-транспортног центра, реке Бегеј и планиране обилазнице.

Комплекс обухвата површину од 79,0ха и налази се у просторној целини IV.

Радна зона- 9

Радна зона 9 - „Северозапад - Елемир“ лоцирана је у северозападном делу града, уз изграђени обилазни пут око Зрењанина и простире се све до границе ГП-а, са запада радна зона се граничи железничком пругом Зрењанин – Кикинда и на југу се простире до стамбеног насеља „Багљаш“ . У оквиру ове радне зоне граде се објекти за производњу спиралних, пресвучених еластичних предива ДОО “FULGAR EAST”.

Радна зона 9 обухвата 149.0ха и део је просторне целине III.

У површинама за сваку наведену радну зону обухваћене су и јавне површине које се налазе у оквиру радних зона.



4.6. Пословни комплекси

У оквиру територије обухвата плана постоје и пословни комплекси који су распоређени дисперзивно по граду. Укупна површина им је 39.3ха и налазе се у урбаном ткиву, у површинама друге намене: градског центра и становања.

1. Комплекс АД ЗИП Индустије пива налази се у самом центру града на површини од 2,3ха. Делатност предузећа је производња пива, малца и сирћета. Овај фабрички комплекс се налази у претежној намени градске функције. Планира се дислокација, односно промена намене овог комплекса у пословни комплекс који би се на најбољи начин уклопио у садржаје градског центра (услугне делатности, пословање, трговина на мало и велико, делатности из области културе и сл.).
2. АД „Ударник“ је предузеће регистровано за производњу чарапа (плетених и кукичаних) и налази се у самом центру града, у улици Војводе Бојовића, на површини од 0,5ха. Предлаже се дислокација, односно, промена намене овог комплекса у пословни комплекс који би се на најбољи начин уклопио у садржаје градског центра (услугне делатности, пословање, трговина на мало и велико, делатности из области културе и сл.).
3. АД „Житопродукт“ , чија је делатност млевење житарица (производња млинских производа), у Болничкој улици, заузима површину од 5,4ха и претежна је намена породично становање.
4. ДОО „Колпа“ производи опрему за купатила и материјале за спољно облагање објеката и обавља производњу у оквиру Слободне зоне Зрењанин и један је од оснивача. Налази у непосредној близини болнице, на површини од 6ха.
5. Комплекс „Шинвоз“-а – производња и поправка вагона налази се у близини болничког комплекса на површини од 3,2ха.



6. Комплекс фабрике шешира АД „Бегеј“ који се бави производњом одевних предмета и прибора, лоциран уз реку Бегеј, у оквиру на површини од 0,7ха.
7. Предузеће „Дуваника“ ДД се налази у Железничкој улици где је најзаступљенија намена породично становање. Комплекс заузима површину од 2,7ха.
8. „Ћирком“ се налази уз реку Бегеј, на површини од 0,4ха.
9. „Нафтагас“ – „Одржавање“ обухвата површину од 8,5ха.
10. Комплекс ЈП „Чистоћа и зеленило“ обухвата један блок површине 4,7 ха.
11. Блок мешовите намене на површини од 3,7ха. Намена овог комплекса се задржава и у следећем планском периоду.
12. Блок „Урош Предић“ на површини 1.90 ха.

За део старих индустријских постројења или других пословно – услужних објеката чији се капацитети и простори у овом тренутку не користе или се не користе интезивно, а налазе се у градском ткиву, планира се њихова дислокацију на нове, за то предвиђене површине, у оквиру радних зона, а наведене локације предвидети за друге намене, (становање, пословни, услужни или производни објекти који не загађују животну средину и сл.). за грађење на наведеним локацијама примењиваће се правила грађења из овог Генералног плана, зависно од намене, односно блока у оквиру којег се комплекс налази.

За све комплексе који се налазе у комплексима друге намене, при експлоатацији, или приликом планирања, пројектовања и избора технологије, обавезно је осигурати прописане мере заштите околине, у супротном неопходно је забранити рад или искључити оне делатности и технологије које не могу осигурати прописане мере заштите животне средине на простору досега негативних утицаја.

За пословање у оквиру намене становања (у склопу објеката или као самостално) примењиваће се правила уређења и грађења дата за вишепородично, мешовито или породично становање.

Опште смернице које важе за све наведене појединачне пословне комплексе су:

- мање чисте погоне дислоцирати из градског ткива у за то планиране радне комплексе;



- потенцирати осавремењавање постојећих фабричких комплекса уз примену максималних мера заштите човекове средине (ваздух, вода, бука);
- примењивати оптималне видове енергетике (гасификација и топлификација);
- променити намену комплекса у циљу што бољег уклапања у преовладавајуће садржаје просторних целина и подцелина уз максимално поштовање мера заштите човекове околине;
- оплемењавати слободне површине у пословним комплексима озелењавањем и ликовним садржајима (скулптуре у простору и др.), као и спортским теренима и сл.

У просторној целини III и IV налази се посебна врста пословања коју чине комуналне делатности.



4.7. Трговина

Трговином се сматра куповина и продаја робе (на велико и мало), пружање трговинских услуга. Као у свим областима привреде, тако и у трговини, дошло је до реструктуирања трговинских предузећа.

Ефикасност пословања приватних предузећа ће бити на вишем нивоу, што указује на приватизационе токове у привреди.

Развојни циљеви су: повећање остварене зараде, стварање бољих услова кредитирања у области трговине, превазилажење административних препрека које отежавају пословање, оснивање слободних зона, већи проценат извоза у економској размени са иностранством, јачање приватног сектора и оснажити мала и средња предузетништва и предузећа.

Садржаји трговине се планирају у оквиру:

- градског центра,
- реонских центара,
- локалних центара,
- зона главних градских саобраћајница и прилазних праваца.



Као пратећа функција, садржаји трговине планирају се у оквиру намене становања и радних зона.

Трговинске садржаје планирати у складу са претежном наменом, правилима уређења и грађења простора.

Прописани нормативи указују на неопходну површину од $0,8\text{m}^2$ трговинског простора. У планираном периоду прогнозиран је број становника 87.200 и на основу наведеног норматива површина трговинског простора треба да буде $70\ 000\ \text{m}^2$.

У планираном периоду очекује се :

- повећање трговинског простора изградњом пословних објеката, комбинованог, стамбеног и нестамбеног садржаја;
- реструктурирање постојећег грађевинског фонда у пословни простор;
- промене у структури трговинског капацитета у погледу врста понуда и типа продавница.



4.8. Туризам и угоститељство

Динамична историја и честе промене у друштву оставиле су дубок траг у Зрењанину. Изузетно вредно и разноврсно, културно-историјско наслеђе, различит мултиетнички и национални састав становништва, намеће могућност комбиновања различитих туристичких и угоститељских садржаја које је неопходно повезати и објединити.

Као просторно културно-историјска целина у граду, издваја се градско језгро - просторна целина „Центар“.

Кроз Зрењанин, од великог значаја за туризам, протежу се: државни путеви и путеви I и II реда, железничка пруга, пловни транзитни правац - реке Бегеј у склопу ХС канала ДТД.

Основне карактеристике туристичке делатности у Зрењанину су:



- низак ниво туристичког промета,
- највећи број пословних посета,
- пораст броја ђачких екскурзија,
- мала просечна дужина боравка посетилаца,
- низак ниво коришћења смештајних капацитета,
- мала туристичка потрошња која се реализује углавном у угоститељству,
- домаћи туризам је основно обележје туристичког промета,
- могућност пласмана ловног туризма и повећање иностраног туристичког промета.

Развој туризма у Зрењанину, као битне привредне гране, подразумева повећање степена искоришћености капацитета туристичке понуде, уз максимално продужење туристичке сезоне. У развој туризма укључити природне и културно-историјске потенцијале.

У оквиру туристичке понуде Зрењанина налазе се културно-историјски споменици, културне установе и организују манифестације, ловни и риболовни туризам, спортско-рекреативни туризам и ђачке екскурзије.

Знаменита места :

- Народно позориште (најстарије позориште у Србији из 1839. год.),
- Музеј (1906. год.),
- Градска кућа – Жупанијска палата (1826. год. са свечаном кристалном салом, витражима и „Пантелићевим сатом“, Градским парком са ретком флором, тераријем и музичким павиљоном),
- Историјски архив,
- Зграда бившег логора (у градској башти),
- Католичка црква (1868. год.),
- Споменик Петру I Карађорђевићу,
- Буковчева палата,
- Бенцеова палата,
- Тунерова палата,
- Пањијева палата,
- Палата Српске штедионице,
- Палата Дунђерски,
- Палата суда,
- Алеја великана у Карађорђевој парку са бистама знаменитих суграђана.

Зрењанин је и град мостова распоређених на 10 локација:

- Велики пешачки мост из 1971.год., подигнут на месту познате „Ајфелове ћуприје“ (1904.год. некадашњег симбола града),
- Мали мост (1904.год. тзв, „Бечкеречка ћуприја“),



- Магистрални мост у Принциповој улици (1992.год.),
- Магистрални мост код СУП-а (1965.год.),
- Мост у Змај Јовиној улици (1969. год.),
- Висећи пешачки мост (1962.год.) представља јединствен објект ове врсте од челика, бетона и челичне сајле. Од 1985. године након преграђивања речног тока мост је изгубио функцију,
- Лучни пешачки мост (1963.год.) који спаја четврт „Мала Америка“ са индустријском зоном,
- Лучни пешачки мост код „Берберског“ (1970.год.), изграђен на темељима дрвеног понтонског моста (1927.год.) - „Даунова ћуприја“,
- Гвоздени железнички мост (1937. год.) изграђен на месту старог железничког моста (1889.год.) приликом успостављања пруге Зрењанин - Вршац,
- Мужљански мост из 1957.год. заменио је дрвену скелу која је деценијама повезивала приградско насеље Мужљу са градом.

У односу на потенцијал, Зрењанин има услова за развој тзв. туризма великих градова: страни, домаћи, летњи, стационарни, транзитни, излетнички, спортско-рекреативни, културно-забавни, пословно-конгресни, манифестациони, едукативни.

Туристичко-културне манифестације у Зрењанину су:

- „Зрењанинско културно лето“,
- „Дани пива“,
- „Лала“, - међународни фестивал фолклора,
- „Sunflower“,
- „INO - COOP“,
- „Великогоспоинска смотре коња“,
- „Дани жетве“.

Ловни и риболовни туризам

Река Бегеј протиче кроз Зрењанин. Риболовни туризам је планиран у просторној целини II, у оквиру комплекса језера. На јужном ободу града, у просторној целини VI - „Мужља“, уређене су површине („ПЕСКАРА“), које пружају могућност развоја риболовног туризма.



Спортски и рекреативни туризам

У граду постоји неколико спортско-рекреативних центара погодних за развој овог вида туризма:

1. спортски центар „Карађорђево трг“ са градским парком, халом „Медисон“, новом халом спортова која је у изградњи, са фудбалским стадионом, стадионом за мале спортове и помоћно – рекреационим теренима;
2. спортско-рекреативни центар „Југ“ са комплексом отворених и затворених базена;
3. спортско - рекреативни центар „Шумица“ - излетиште са мотелом на обали канала ДТД са рукавцем који окружује излетиште, располаже спортским теренима, трим стазом, дечјим игралиштем, кампинг насељем и пратећом инфраструктуром; на овој локацији планира се пројекат уређења излетишта у купалиште;
4. спортско-рекреативни центар „Граднулица“ са стадионом за мале спортове, фудбалским теренима, теренима за тенис и одбојку, а непосредној близини је објект градског стрелишта «Бечкерек»;
5. спортско-рекреативни центар „Пескара“ представља комплекс вештачких језера, настали ископавањем песка, а простор је погодан за спортско-рекреативни туризам;
6. комплекс „Језера“, систем три вештачка језера настала на старом меандру Бегеја, у централном делу града, намењена за спорт, рекреацију и риболов.

Ћачке екскурзије

У Зрењанину се могу комбиновати садржаји едукативног, забавног и спортског карактера, уз задовољавајући смештај и исхрану.

Конгресни туризам

Зрењанин има потенцијала за развијање конгресног туризма. Неопходно је организовати прихват и смештај учесника, приређивати културно-забавне и друге манифестације у функцији слободног времена учесника и приређивање пратећих приредби попут изложби, презентације и продаје традиционалних производа.

Путничке агенције

Евидентираних путничких агенција је око 20. Просторно сужавање домаћег туристичког тржишта, пад животног стандарда, појачана конкуренција, условили су да се путничке агенције ангажују на довођењу туриста у нашу средину.



Иако Зрењанин има недовољан број смештајних угоститељских капацитета, потребно је обогатити постојећу туристичку понуду. За коришћење и унапређење туристичких потенцијала, локална заједница ће добити већа овлашћења за тржишни третман земљишта и ресурса у приватној и друштвеној својини. У комплетирању постојеће и планирању нове туристичке понуде предност ће имати:

- апартмански и пансионски смештај,
- објекти за спорт и рекреацију,
- садржаји ванпансионске понуде.

У туризму, поред економске функције треба развијати и стимулисати социјалне функције:

- спортска и здравствена рекреација,
- спорт и едукација деце и омладине,

уз унапређење: дневне, викенд и празничне рекреације отварањем или комплетирањем постојећих; градских излетишта (мотел „Шумица“), купалишта („Пескара“) и упознавање културно-историјских целина и споменика.

Развијати туризам уз укључење комплементарних активности, као што су саобраћај, трговина, занатство, комуналне делатности, производња здраве хране и сл.

Неопходно је предузети законске, институционалне, организационе и друге мере за увођење светских стандарда квалитета услуга у туризму у погледу нове технологије услуга и управљања.

Обогађивањем атрактивности простора, повећањем броја смештајних капацитета у приватној организацији, реконструкцијом, адаптацијом и доградњом постојећих смештајних објеката, са квалитетним угоститељским услугама, утицало би се на бољи одрживи развој и афирмацију културног туризма чији је крајњи циљ привући што више домаћих и страних туриста.

Угоститељство

Угоститељске капацитете у нашем граду можемо поделити у две групе:

- капацитети за смештај (хотел, мотел и приватни смештај);
- капацитети за исхрану и пиће (ресторани, кафане, кафићи, бифеи, пицерије и кафе-посластичарнице).

У Зрењанину, за смештај посетилаца, доступни су:

- хотел „Војводина“ са 3* - 208 лежаја;



- мотел „Шумица“, 18 лежаја;
- приватан смештај, 30-40 лежаја;
- „Лухотел“, први породични гарни-хотел са 4* располаже са 3 собе и 4 апармана.

Многи од ових смештаја не задовољавају захтеве савремене туристичке тражње. Туристички промет забележио је значајан пад у броју посетилаца и броју ноћења посетилаца.

Према планираном броју становника, користећи норматив 1 седиште на 20 становника и 10 лежаја на 1000 становника, град Зрењанин не задовољава нормативе. Планирати нове смештајне капацитете могуће је у зонама централних функција, становања, спорта и рекреације. Реконструкцијом, доградњом и адаптацијом постојећих објеката могуће је повећати број смештајних капацитета према стандардима за ову врсту објеката

Структура постојећих угоститељских објеката је неодговарајућа. Мали је број квалитетних и специјализованих ресторана, посебно оних препознатљивих, традиционалних.

У зони породичног становања могућа је изградња угоститељских објеката: мотела, пансиона, ресторана, таверни, кафе барова, пицерија, хамбургерија.

У зони спорта и рекреације, могућа је изградња угоститељских објеката, уз обавезу изградње спортских терена.

Просторни развој туризма и угоститељства одвијаће се у складу са специфичним захтевима ове делатности и принципу савременог маркетинга. Туристичке просторе организовати, уређивати, штитити и користити уз примену критеријума и стандарда животне средине, природне и културне баштине.



4.9. Верски објекти

Зрењанин представља просторну целину са јако израженом хетерогеним вероисповестима, насталим услед историјских друштвено - политичких збивања. Цркве, односно храмови, грађене су према потребама становника града, а растом града, повећавао се број становника са неминовним повећањем потреба за проширењем објеката одређених вероисповести.

Верски објекти грађени на градском подручју представљају културно историјску баштину и у односу на специфичност, значај и градитељску вредност објекта, завређују одређени степен заштите. Објекти сакралне архитектуре, цркве, капеле, храмови представљају реперне објекте, доминантене приликом формирања урбане матрице града. Значајно место одређени објекти имају као вертикалан репер који се задржава и штити у складу са њиховом вредношћу.

Изградња нових објеката је могућа на просторима намењеним за јавно коришћење, у оквиру централних функција и Новог гробља, као и у оквиру осталих намена: становања, пословања у оквиру којих је примерена ова функција. Неопходно је усаглашавање са условима грађења основне намене, али и обезбеђење функционисања објеката основне намене, уз задовољење основних религијских канона који се односе на услове грађења.

Локација за храм Свемилостивог Спаса налази се на углу улица Булевар Вељка Влаховића и Стражиловске, површине комплекса 2969m². Осим изградње објекта православног храма на „Багљашу,, и планираног верског објекта јеврејске вероисповести, неопходне су реконструкције, адаптације и доградње храмова других вероисповести.

У преходном периоду је започета процедура реституције (повраћаја) некретнина које су поступком национализације отуђене и том процедуром би се решио недостатак простора одређених конфесија.



4.10. Пољопривредне површине

Пољопривреда, као привредна делатност, присутна је на овом простору. Изузетни природни ресурси са укупном површином од 113.886ha пољопривредних површина, а од тога 85.839ha ораница у општини Зрењанин, представљају сигурно обезбеђивање сировинских потреба прехранбене индустрије.

Пољопривредно површине у оквиру граница грађевинског реона, заузимају 133ha и налазе се углавном на северном и североисточном делу града, у оквиру просторне целине III.

Пољопривредном производњом се могу бавити домаћинства у оквиру породичног становања, уз максимално задовољавање еколошких и хигијенско техничких критеријума.

Пољопривредном производњом бавиће се и пољопривредна предузећа и пратеће делатности пољопривреде - прометна предузећа за снабдевање маханизацијом, семенском робом, средствима за заштиту биља и вештачким ђубривима, а научним радом и стручним саветима институције надлежне за ову делатност.

На пољопривредним површинама могућа је градња објеката у функцији пољопривреде; објекти за чување и лагеровање пољопривредних производа, силоси, млинови, колске ваге и сл. производни објекти намењени преради пољопривредних и прехранбених производа, магацини и складишта. За изградњу објеката у функцији пољопривреде примењиваће се правила грађења дата за радне зоне.

На пољопривредним површинама могу се градити стакленици, пластеници, узгајалишта пужева и сл. Површина ових објеката и њихова висина одређене су технолошким решењем, при чему треба водити рачуна да исти својом диспозицијом и функцијом не ометају суседне парцеле, и да њихова градња не изазове негативне утицаје на животну средину. Диспозиција ових објеката од граница суседних парцела не може бити мања од 1.00m.

На парцелама мањим од уврђених правилима грађења, могуће је градити пољопривредне објекте у функцији примарна пољопривредне производње (објекти за смештај алата, механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа и сл.),



максималне спратности приземље (П), с тим што се мора поштовати степен заузетости и друга правила грађења дата за радне зоне и пословне комплексе.



4.10. Јавне службе и функције

4.10.1. Васпитање и образовање

Предшколске установе

На подручју града постоје 19 предшколских установа у којима је смештено 2299 деце узраста 2-7 година, а боравак деце је полудневни или целодневни. Објекти су опремљени одговарајућом инфраструктуром, а неопходно је извршити њихову реконструкцију или адаптацију.

У наредном планском периоду, неопходно је изградити предшколске установе на локалитетима „Багљаш“, „Берберско“ и „Граднулица“. То су делови насеља са великим бројем популације наведеног узраста.

Према пројекцији старосне структуре становништва до 2026.год., планирани број предшколске деце је 5581, односно:

- старосна група 0 - 3 године, а то је 2703 детета;
- старосна група 4 – 6 година, а то је 2878 детета.

Према утврђеном проценту планираних корисника дечјих установа, констатује се да је укупан планирани број 3383 детета:

- 40% деце старосне групе 0 - 3 године је 1081,
- 80% деце старосне групе 4 – 6 година је 2302.

Планирање комплекса објеката предшколских установа је утврђено на основу норматива:

- површина комплекса 30 – 45m² / детету,



- изграђена површина 4,5–5,5m² / детету.

Приликом планирања обухвата комплекса предшколске установе, није занемарена чињеница да ће одређени % деце овог узраста за бригом и

чувањем бити задовољене у приватним установама, реализованим у складу са стандардима и нормативима за објекте ове намене.

За планирани број од 2800 деце, неопходна је површина комплекса од укупно 84000m², односно изграђена површина укупно 12600m². У односу на постојећу површину изграђених објеката од око 6000m², неопходно је изградити минимум три установе, од око 2000m² свака.

Критеријум за лоцирање планираних предшколских установа је равномерна покривеност делова града са основном наменом становања и утврђеним радијусом опслуживања од 600m.

Основно образовање

Основно образовање се реализује у 10 основних школа и у једној школи са специјалним програмом. Укупан број деце је 6950, узраста 7-14 година.

Сви објекти основног образовања опремљени су одговарајућом инфраструктуром. Објекти основног образовања су током предходног периода неодржавани, а реформе у школству које захтевају реструктурирање, са повећањем школског простора, указују на неопходност адаптације и доградње који би побољшали постојеће услове рада.

Одређени број школа не испуњава прописане стандарде у домену опремљености физкултурним салама, дворишног простора или недостатку школског дворишта са пратећим садржајима за спортске активности и то су:

- ОШ „Вук Караџић,, ,
- ОШ „Соња Маринковић,, ,
- ОШ „Серво Михаљ,, .

Основа за прорачун броја деце овог узраста је пројекција становништва града до 2026. год. за који се планира број деце 7,8 % од укупног броја 87200 становништва. Као базна поставка је да ће број ове старосне групе деце бити $87000 \times 7,8 = 6786$ што представља незнатан пораст у односу на постојеће стање.



Уколико се у наредном планском периоду укаже потреба за изградњом објекта основног образовања, локација ће бити дефинисана Планом детаљне регулације или Урбанистичким пројектом.

Средњошколско образовање

Овај тип образовања се обавља у 7 објеката који похађа популација страосне групације од 15-19. година. Укупан број ове популације је 6965 љака.

У објекту Музичке школе у се паралелно одвија настава основног и средњошколског образовања.

Средњошколске установе су опремљене одговарајућом инфраструктуром, али је присутан проблем недостатка сале за физичко образовање у следећим школама:

- Економско трговинска школа „Јован Трајковић“,
- Медицинска школа,
- Пољопривредна школа.

Објекат Техничке школе, због велике дотрајалости, угрожава безбедност деце и неопходно је извршити изградњу новог објекта. Објекат Пољопривредне школе у наредном планираном пероду неопходно је реконструисати и адаптирати. Због недостатка простора за несметано одвијање наставе у згради Гимназије планира се проширење постојећег комплекса.

Изградњом новог објекта Медицинске школе, која је у току, проблеми недостатка учионичког простора, кабинетских учионица, просторија пратећег садржаја, сале за физичко културу, биће решени за нарене генерације.

Образовање вишег и високог степена

Образовање се реализује у Више техничкој школи у којој се образује 880 студената, односно факултету „Михајло Пупин,, са 2300 студената који припадају старосној популацији од 19-24. године . Капацитет објектата делимично задовољава потребе корисника, студената. Одговарајућа инфраструктура карактерише оба објекта.

У наредном периоду планира се проширење комплекса Више техничке школе који ће допринети побољшању услова и стандарда ове установе, али истовремене и услова за несметану едукацију студената (ресторан са пратећим садржајима, сала за скупове..)



4.11.2. Здравство

Служба здравствене заштите у Зрењанину је, у складу са друштвено економским променама, обједињена установама :

- Здравствени центар
- Општа болница „др. Ђорђе Јовановић,, ,
- Дом здравља „др. Бошко Вребалов,, ,
- Специјалистичка болница за ТБЦ „др. Васа Савић,, ,
- Завод за заштиту здравља,
- Апотека Зрењанин.

Објекти здравствене заштите, попут болничког комплекса, домова здравља, здравствених станица, диспанзера и апотека, гравитационо су лоцирани у одговарајућим деловима града и својим капацитетима задовољавају потребе здравствене заштите, не само становника града, већ и околних насеља.

Констатује се неодговарајућа опремљеност осталих здравствених установа за које је неопходно у наредном временском периоду хитно ангажовање.

Општа болница „Др. Ђорђе Јовановић,,

Објекти здравствене заштите, попут болничког комплекса, домова здравља, здравствених станица, диспанзера и апотека, гравитационо су лоцирани у одговарајућим деловима града и својим капацитетима задовољавају потребе здравствене заштите не само становника града, већ и околних насеља.

На основу планираног броја становника за Зрењанин – 87200 становника, констатује се да је за планирани број постеља – 698, неопходна површина 27920m^2 , односно да тренутно стање од 27993m^2 подне површине, у потуности задовољава урбанистичке нормативе.

У оквиру болничког комплекса нови објекат који обједињује медицинске делатности, етапним опремањем и функционисањем, реализује се планирани развој здравства према урбанистичким нормативима наведеним у предходном Генералном плану.

Први објекат овог комплекса изграђен је 1937. године са просторном концепцијом павиљонског типа. Развитком града и напретком друштва, указала се потреба за већим капацитетом.

Осамдесетих година је започета фазна изградња Нове болнице која се налази у оквиру постојећег комплекса и капацитетима треба да



задовољи потребе становнике града и региона у наредним декадама. Тренутно је у функцији приземље овог објекта које је у потпуности опремљено (Специјалистичка поликлиника и Ургентни центар).

Општа болница, при томе се подразумева и приземље Нове болнице које је у функцији, задовољава потребе становништва средњебанатског округа, а карактер објекта је од посебног значаја за развој града. Функционисање ове установе се реализује у пет одељења:

- интерно одељење,
- психијатрија,
- дечје одељење,
- хирургија,
- гинекологија.

Дом здравља „Др. Бошко Вребалов,,

Обухвата 11 здравствених станица лоцираних према размештају месних заједница у граду. Већина објеката је наменски грађена.

На простору IX месне заједнице „Вељко Влаховић,, , завршена је изградња здравствене станице у улици Косте Абрашевића и функционисањем овог објекта задовољене су потребе становника овог дела града.

Осим здравствених станица, Дом здравља обухвата и Диспанзер који је адаптиран и дограђен, али и даље не задовољава потребе становника. Диспанзер обједињује следеће службе:

- дечји диспанзер,
- школски диспанзер,
- диспанзер за жене,
- дечја зубна ординација,
- стоматолошки ренген,
- лабораторија.

Здравствена заштита се организује и у здравственим станицама, у оквиру радних организација, али реструктурирањем и изменом власничких односа, њихова егзистенција није извесна.

Специјалистичка болница за ТБЦ „Др. Васа Савић,,

Осим стационарног односа према пацијентима, ова установа има и функцију диспанзера за плућне болести. Стари објекат је због потреба



региона проширен доградњом болничког блока и налази се у непосредној близини старог градског језгра.

Завод за заштиту здравља

У оквиру ове установе функционишу следеће службе: социјална медицина, епидемиологија и хигијена. Циљ рада је превенција болести становника општине Зрењанин и својим капацитетима задовољава здравствене потребе.

Апотека „Зрењанин“

Апотека Зрењанин обједињује све објекте на територији града. Објекти су лоцирани као самостални или у оквиру здравствених центара. У њима се врши складиштење, чување и дистрибуција као и прављење лекова. Евидентирано је постојање већег броја приватних апотека.

Остали објекти медицинских услуга

Поред наведених објеката, пружање медицинских услуга се обавља у Станици хитне медицинске помоћи, у објекту који није наменски грађен, већ је адаптацијом прилагођен потребама. Решење недовољног простора наведених установа може се решити активирањем објекта старе Специјалистичке поликлинике

Евидентирано је постојање приватних клиника (поликлинике или специјалистичке амбуланте):

- специјална болница „ Свети Јован,, ,
- специјална болница „10. мај,, ,

као и 15 лекарских ординација, 25 стоматолошких ординација и 4 лабораторије. У планираном периоду очекује се пораст броја приватних здравствених установа.

4.11.3. Ветеринарски објекти

Делатност ветеринарских услуга обавља се у адаптираном објекту, недовољног капацитета и опремљености. Неопходно је доградњом и реконструкцијом омогућити несметано и стандардима прописано пружање ветеринарских услуга.

Постојеће приватне ветеринарске амбуланте пружају адекватне услуге и планира се изградња објеката ове намене што ће допринети подизању квалитета здравствене заштите животиња.



4.11.4. Култура

Културна грађевинска заоставштина у Зрењанину, богатим програмом и садржином, датира из периода крај XIX века и почетак XX века. Културне институције попут Народног позоришта, Народног музеја, Градске народне библиотеке, Културног центра, Савремене галерије, Историјског архива, Завода за заштиту споменика културе, биоскопа, укупне површине изграђеног простора 7537m².

Објекти културе су садржински богати, просторно смештени у центру града и да би несметано функционисали, неопходне су реконструкције и ревитализације, као и за планирани број становника, повећање површине корисног простора.

Народно позориште „Тоша Јовановић,,

Налази се у старом градском језгру - градском центру, као и сви објекти културе и након извршене доградње, адаптације и ревитализације извршене 1983. године, делимично задовољава потребе ове установе. Недостатак простора се односи на луткарску сцену са смањеним техничким и просторним могућностима (радионицу костима и гардеробу).

Тренутно је део објекта народног позоришта у функцији Савремене галерије, угоститељског објекта и трговине и активирањем ових простора и поткровља у функцији културе, уклонили би се просторни и технички постојећи недостаци.

Биоскоп

За овај објекат културе је карактеристично смањење броја објеката који су у функцији. У граду је некада егзистирало 5 биоскопских дворана, а данас је евидентирана једна дворана и то : биоскоп „Синема,, , капацитета 250 седишта.

Биоскоп „Синема,, задовољава основне критеријуме објеката ове намене, обзиром на адаптацију и техничку опремљеност уређајима и ентеријером. Додатним улагањима би се добила биоскопска дворана по савременим стандардима, како у погледу квалитета и техничких помагала, додатним пратећим садржајима, обезбедио би се квалитетнији ниво услуга за становника овог града.

Народни музеј



Објекат Музеја поседује вредну изложбену грађу, као и поставку генезе културно историјског развоја мултиетничке средине. Према Генералном плану Зрењанина до 2026.год., не задовољава у потпуности потребе корисника (изложбени простор, радионица, депо..).

Објекат се налази под заштитом државе, као културно историјски споменик који је током 2005.год. у потпуности ревитализован, а адаптацијом постојећих просторија, омогућено је отварање изложбеног простора. Могућом реконструкцијом и адаптацијом поткровља, проблем недостатка простора био би решен.

Градска народна библиотека „Жарко Зрењанин,,

Изведеном адаптацијом објекта градске народне библиотеке у 2006.год. објекат је прилагођен намени, а недостатак простора може се решити доградњом објекта.

У оквиру објекта налазе се садржаји: библиотека, клуб књиге и издавачка делатност. Осим наведене активности, планира се и обогаћивање библиотечког фонда и осавремењивање рада према развојном плану и програму.

Могућност несметаног рада у оквиру ове делатности је могућа планираном изградњом у локалним центрима просторних целина распоређених по месним заједницама.

Културни центар

Културни центар је изграђен 1978.год. и једини је објекат културе који функционално и површински задовољава потребе становника града. Рационалним располагањем простора за потребе културе, објекат може у потпуности да оправда своје постојање.

Осим наведеног Културног центра, на територији града егзистира низ секундарних центара у оквиру локалних центара просторних целина, распоређених по месним заједницама, као што су спортска друштва, аматерска фолклорна друштва.

Савремена галерија

Изложбени простор савремене галерије налази се у згради Народног позоришта који са пратећим садржајима (стручна служба) чини задовољавајућу функционалну целину.



Санацијом постојећих недостатака у депоу, у којем је смештен богат фонд којим располаже галерија, добио би се адекватан простор за чување и сладиштење.

Историјски архив

Делатност историјског архива одвија се у просторијама општине Зрењанин, у врло неповољним условима. Заштита архивске грађе и регистратурског материјала се може обављати у адаптираном и реконструисаном постојећем објекту у непосредној близини.

Завод за заштиту споменика културе

Недавно формирана институција лоцирана у градском језгру и неопходно је за ову делатност обезбедити адекватне услове несметаног функционисања у неком од постојећих објеката јавне намене.

4.11.5. Социјална заштита

Социјална заштита у Зрењанину се одвија у Центру за социјални рад, студентском дому, геронтолошком центру, дому ученика средњих школа, црвеном крсту, организације слепих, организације глувих и наглувих, савеза инвалида рада, удружења пензионера и др.

У наредном планском периоду треба планирати:

- побољшање нивоа социјалне и породично – правне заштите са неопходном модернизацијом;
- повећање ефикасности стручног рада служби за социјални рад;
- ефикаснија заштита старих лица, хендикепираних и особа са посебним потребама у простору ;
- побољшање смештаја старих лица;
- ефикасна борба против сиромаштва;
- побољшање квалитета и повећање капацитета Дома за студенте и ученика и сл.

Центар за социјални рад се налази се у просторној целина I. Површина простора од 200m² је недовољна. Одговарајући простор се може обезбедити изградњом новог објекта или пресељењем у адекватни објекат.

Геронтолошки центар се налази у просторној целини IV, односно урбанистичкој подцелини 25. Комплекс је грађен у фазама, од 1963.год. до 1988. год. и одговара намени. Постоји потреба за изградњом новог



објекта идентичном садашњем „блоку А“, након уклањања монтажног „блока Б“.

У наредном планском периоду могућа је изградња приватних геронтолошких центара.

Дом ученика средњих школа „Ангелина Којић – Гина“ налази се просторној целини I. До 2001. год., установа је била у склопу социјалног програма заштите деце, а данас је то класичан дом за смештај ученика средњих школа.

У циљу побољшања услова смештаја и повећања капацитета, извршено је реновирање установе, те су побољшани услови боравка 260 ученика.

Студентски дом „Михајло Предић др.Миша“ се налази у просторној целини II.

Капацитет дома не задовољава потребе корисника, а проширење се може постићи доградњом и реконструкцијом постојећег објекта или изградњом нових објеката.

Општински одбор Црвеног крста налази се у просторној целини II. Објекат у потпуности одговара намени.

Међуопштинска организација слепих и слабовидих се налази у просторној целини IV. Капацитет и локација објекта су задовољавајући. Потребно је извршити реконструкцију објекта у циљу побољшања услова рада организације слепих.

Организација глувих и наглувих налази се у просторној целини III. Објекат одговара намени по функционалности (реновиран је 2005. год.), али капацитет не задовољава потребе чланова, те постоји потреба за већим простором који се може обезбедити изградњом новог објекта или реконструкцијом постојећег објекта.

Савез инвалида рада се налазе у просторној целини I. Површина простора не задовољава потребе савеза, те је неопходно обезбедити адекватан простор.

Општинско удружење пензионера се налазе у просторној целини IV. Површина задовољава потребе чланова. Потребно је извршити реконструкцију објекта у циљу побољшања услова рада удружења.

4.11.6. Остале делатности

Јавним службама сматрају се установе које обављају делатности, послове остваривања права грађана и задовољавање потреба грађана и организација.



Локацију објеката јавних служби треба одредити водећи рачуна о функцији коју ти објекти испуњавају у просторној организацији града. Неопходно је задржати полицентричну опремљеност и опслуживање града јавним службама. Простори за развој јавних служби постоје и планирају се највећим делом у оквиру функције градског центра. Неки од ових садржаја захтевају посебну локацију те се налазе ван централних зона.

Број јавних служби планира се у складу са пројекцијама демографског развоја. Број и структура становништва утиче на развој, капацитет и ниво опремљености јавних служби.

Органи управе у граду Зрењанину смештени су у центру града у одређеним објектима историјски и локацијски дефинисаним који имају довољно капацитета те није планирана изградња нових.

У згради Скупштине општине Зрењанин функционишу: Окружни, Општински и Републички органи управе.

Општински органи управе:

- Општинска управа,
- Одељење за послове урбанизма, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине,
- Одељење за послове привреде, финансија и рачуноводства,
- Одељење за послове управе,
- Одељење за послове из области друштвених делатности,
- Служба за заједничке послове и електронску обраду података,
- Служба скупштине, општинског већа и председника општине.

Републички и окружни органи управе:

- Средњебанатски округ,
- Управа за заједничке послове републичких органа,
- Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде (ветеринарска инспекција, шумарства и ловства, инспекција водопривреде),
- Министарство трговине, туризма и услуга (тржишна и туристичка инспекција),
- Министарство здравља и заштите животне околине (санитарна инспекција, здравствена и инспекција заштите животне средине),
- Министарство за рад и запошљавање (инспекција заштите на раду и инспекција за рад и радне односе),
- Министарство просвете и спорта.

Правосуђе



Зграда Суда налази се у просторној целини II, односно у урбанистичкој подцелини 2.

Органи правосуђа у згради суда су:

- Општински суд Зрењанина,
- Окружни суд Зрењанина,
- Општинско јавно тужилаштво и правобранилаштво,
- Окружно тужилаштво Зрењанин,
- Трговински суд.

Сваки од наведених органа судства има просторије које не задовољавају потребе, а пресељењем Општинског јавног тужилаштво и Окружног тужилаштва у нови објекат обезбедио би се неопходан простор за функционисање ове установе.

Месне заједнице

Објекти месних заједница задовољавају функционалне потребе и има их 14 у граду: МЗ „Центар“, МЗ „Граднулица“, МЗ „Сава Ковачевић“, МЗ „Велко Влаховић“, МЗ „Соња Маринковић“, МЗ „Доља – Црни шор“, МЗ „Зелено поље“, МЗ „Шумица“, МЗ „Жарко Зрењанин“, МЗ „Доситеј Обрадовић“, МЗ „Никола Тесла“, МЗ „Берберско – Болница“, МЗ „Мала Америка“, МЗ „Мужља“.

Министарство унутрашњих послова

МУП у Зрењанину има три локације са различитим функцијама.

Зграда Секретаријата унутрашњих послова налази се у просторној целини III. Објекат одговара намени, а доградњом и реконструкцијом би се добио објекат који задовољава функционалне и просторне потребе

Саобраћајна станица полиције налази се у просторној целини IV, односно. Објекат задовољава функционалне и просторне потребе.

Полицијска станица налази се у просторној целини V. Објекат задовољава функционалне и просторне потребе.

Општински орган за прекршаје

Општински орган за прекршаје налази се у просторној целини V, односно у урбанистичкој подцелини 35. Адаптацијом постојећег објекта обезбедиће се услови за несматано обављање ове делатности.

Савезно Министарство за одбрану



Савезно Министарство за одбрану у Зрењанину има Одсек за одбрану Зрењанина и налази се у просторној целини I, односно урбанистичкој подцелини 1. Објекат одговара намени, а санацијом и ревитализацијом би се добио објекат који задовољава функционалне и просторне потребе.

Национална служба за запошљавање

Зграда Националне службе за запошљавање налази се у просторној целини I, односно урбанистичкој подцелини 1. Објекат одговара намени.

Регионална привредна комора

Традиција организовања коморског система код нас датира од 1920.г. Регионална привредна комора у Зрењанину је самостална и пословно стручна организација предузећа, предузетника и других облика организовања који обављају регистровану привредну делатност.

Територија регионалне привредне коморе Зрењанина обухвата подручје средњег Баната у којем се налази 55 насеља груписаних у 5 општина. Делатност комора је у унапређењу рада и пословања, истраживања и развоја економских односа са иностранством.

Регионална привредна комора је успоставила систем квалитета усаглашен са захтевима стандарда JUS ISO 9001, прва је сертифицирана у земљи, те је омогућун нов приступ ефикасном и квалитетнијем раду.

За потребе ове делатности потребно је обезбедити одговарајући пословни простор у оквиру центра.

Политичке странке

Просторије политичких странака су зграде бивших друштвено-политичких организација чије просторије не одговарају потребама странака величином и функцијом

За политичке странке је потребно обезбедити одговарајући простор у оквиру од неких постојећих објеката који имају јавну функцију

Установе за информисање и издавачке организације

У области информисања шири регионални значај има ТВ студио „Сантос”, новинска и радио организација „Зрењанин”, а своја дописништва имају: РТС и новинско издавачка предузећа ван општине Зрењанин.

Локалног значаја је „КТВ” (користи просторије у МЗ Доситеј Обрадовић).



Поред радио Зрењанина, у граду функционише мањи број приватних радио станица.

Информативне делатности се могу развијати у јавном и приватном сектору и то у оквиру свих намена, уз поштовање прописаних услова уређења и грађења изабране локације.

Раднички универзитети

Основна активност овог универзитета је организација специјалистичких курсева, консалтинг послова, едукација одраслих, курсева страних језика и рачунара. Локација и површина постојећег објекта одговара потребама, али треба сагледати могућност реконструкције и адаптације постојећег објекта.

4.12. Централне функције



Градски центри су комплексни простори јавног карактера, који поред комерцијалних садржаја и становања, зависно од значаја и места у граду, садрже објекте јавне намене и јавне површине.



Центри чине места окупљања са концентрацијом садржаја управе, администрације, културе, образовања, информисања, здравствене и социјалне заштите, трговине, угоститељства, туризма и сл. и омогућавају функционисање садржаја просторних целина.

Зрењанин има развијено централно градско језгро, како у погледу физичких структура тако и функција. Формирање мреже центара од великог је значаја за укупно функционисање градског насеља.

Зрењанин је планиран као град полицентричног типа, са равномерним распоредом јавних служби (основно образовање, основна здравствена заштита, култура и социјална заштита), надоградњом главног градског центра, формирањем два реонска центра у зонама концентрације вишепородичног становања и већих густина као и дисперзним размештајем центара нижег нивоа у оквиру стамбених зона (тзв. центри месних заједница).

Према хијерархији планира се систем центара:

- ГРАДСКИ ЦЕНТАР,
- ДВА РЕОНСКА ЦЕНТРА,
- ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА
(дисперзно распоређени центри по просторним целинама),
- ЛИНЕАРНИ ПОВЕЗУЈУЋИ ЦЕНТРИ (трговачко-пословне улице).

4.12.1. Градски центар

Градски центар обухвата: просторну целину ЦЕНТАР, зону Булевара Ослобођења, Житни трг са простором блока старе пиваре и блок са зградом Суда у Малој Америци.

Ови простори обухватају блокове у којима су централне функције од значаја за цео град: садржаји управе, културе, школе, верски објекти, трговина, угоститељске делатности, пословно-административне делатности, услужне делатности и услужно занатство, здравствене делатности и социјална заштита са пратећим садржајима вишепородичног и мешовитог становања.

Простор је са изузетним амбијенталним карактеристикама, заштићеним појединачним објектима и дефинисан је као просторно културно – историјска целина која подлеже заштити, у којем је контролисана градња и примењује се регулатива везана за Закон о културним добрима.

Улице Суботићева и Ј.Веселинова Жарка деле просторну целину Центар



У функционалном смислу градски центар карактерише концентрација јавних садржаја и терцијалних делатности које су од интереса за град, општину и средњебанатски округ.

Карактеристика подцелине 1 је коришћење и уређење јавних простора и објеката као локалитета са туристичким потенцијалом (отворена позорница, клизалиште, зелени амбијенти са елементима „малог урбанизма“....). Планирани су простори за развој садржаја са ослањањем на пословни туризам и унапређење мреже хотела.

Због специфичности и атрактивности простора за дефинисање жељеног амбијента у склопу урбаних форми, потребна је израда УП разраде за Тиршову улицу, део Суботићеве улице – Мали мост са приобаљем. Препорука је да се за ове локалитете предвиди разрада урбанистичко – архитектонским конкурсом.

У наредном периоду је неопходно обезбеђење простора за стационарни саобраћај изградњом јавних гаража. Паркирање и гаражирање је планирано да буде реализовано на паркинзима - гаражама на ободу или у унутрашњости блокова, на појединачним паркинзима – гаражама, у зградама или у двориштима, као и паркирање у уличним профилима оних саобраћајница које су функционално нижег ранга и у којима је могуће организовати улично паркирање.

Постојеће индустријске објекте који се налазе на простору центра, потребно је дислоцирати у њима примерене радне зоне.

Планским интервенцијама треба тежити повезивању површина јавних простора са пешачким продорима до обале реке и шеталишта кроз блокове (унутрашња дворишта јавног карактера) и кроз концентрисане јавне урбане просторе уоквирене блоковима : преко тргова, скверова, уличних раскршћа.

Појас уз Бегеј обрадити као зелене рекреативне просторе јавног карактера, на које се ослањају простори осталих намена и које повезују различите тачке значајне за идентитет појединих делова градског простора.

Заступљеност централних функција - максимално 30% у односу на површину центра.

Заступљеност намене становања - максимално 50% у односу на површину центра.



4.12.2. Реонски центри

Два реонска центра (Багљаш и Центар Југ) планирани су као секундарни општеградски центри у просторима већих густина насељености, са свим пратећим садржајима становања, објектима јавне намене, комуналним површинама –пијаце.

Планирани су за приближавање функција градског центра стамбеним блоковима са већим густинама, да би се постигла боља ефикасност у задовољењу основних потреба становника.

Ови центри су лоцирани уз значајне саобраћајнице и повезани са градским центром и са осталим деловима града.

Реонски центар на Багљашу је изграђен. Реонски центар Југ је изграђен само делимично, а даља реализација ће се одвијати појединачно.

Заступљеност централних функција - максимално 30% у односу на површину центра.

Заступљеност намене становања - максимално 50% у односу на површину центра.

4.12.3. Локални центри просторних целина

Локални центри су формиран и распоређени у свим просторним целинама (тзв. месним заједницама).

У функционалном смислу ове центре карактерише концентрација јавних објеката и терцијалних садржаја везаних за задовољење свакодневних и повремених потреба становништва просторне целине или њеног дела (снабдевање, услуге, угоститељство и сл.)

Према потребама у свим облицима становања формираће се пратећи садржаји централних функција за свакодневно снабдевање (трговине, услужне делатности, услужно занатство).

4.12.4. Линеарни повезујући центри

Линеарни центри формирају се као повезујући простори са садржајима централних функција дуж зона прилазних праваца у град и зона главних градских саобраћајница. Ови простори ће допунити потребе за централним функцијама локалног карактера.



4.13. Комунални објекти

Сви комунални објекти се налазе у градском грађевинском подручју, изузев градске депоније, са свим неопходним уређајима и инфраструктурним трасама и опремом.

За градњу, реконструкцију или обнову неопходно је градити прилазне рампе према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. Гласник РС” бр. 18/97), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

За реализацију већих комплекса у оквиру или ван обухвата грађевинског реона, као што су пречистач вода, обавезна је израда Планава детаљне регулације.

4.13.1. Пијаце

У граду функционишу следеће пијаце:

1. Централна пијаца;
2. Пијаца у Југ Богдановој,
3. Пијаца на Багљашу,
4. Пијаца у Мужљи,
5. Планирана Кванташка пијаца.

Изградњом комплекса „Централне пијаце,, потреба становништва за капацитетом ове делатности ће бити задовољене.

Пијаца у Југ Богдановој улици, недавно проширеног капацитета, задовољава овај део корисника града и не планира се проширење.

Према постојећем и планираном броју становника, површином и садржајима, пијаца на Багљашу не задовољава потребе корисника, те је неопходно извршити реконструкцију и повећање корисног простора.



Локалитет у Мужљи се задржава, а капацитете треба ускладити према потребама.

Кванташка пијаца се због специфичности снабдевања и количине робе планира се на ободу града, на простору који неће реметити функционисање градског саобраћаја – у просторној целини IV, односно у просторној подцелини 27.

Изградња и уређење кванташке пијаце морају бити у складу са основном функцијом, законима и прописима који регулишу формирање и грађење објеката овакве намене.

Постојеће пијаце у оквиру реонских центара својом опремљеношћу не задовољавају, као ни потребним простором за паркирање путничких аутомобила.

Реализација планираних комуналних објеката је могућа у оквиру других намена, уз обавезну израду Плана детаљне регулације или Урбанистичког пројекта разраде.

4.13.2. Депоније

Постојећи систем управљања комуналним отпадом Зрењанина у потпуности се односи на његово сакупљање и депоновање на градску депонију.

Врсте отпадног материјала које који се одлаже на депонији, могу се поделити на : комунални отпад (кућни отпад), метални отпад и делове кућних апарата, амбалажни отпад (стакло, пластика, папир, картон, лименке), зелени отпад из башта и окућница и јавних површина. Отпад, који се у чврстом и течном агрегатном стању одлаже на депонију, не подлеже ни једном облику прераде. Као облик заштите животне средине који се примењује на депонији врши се само равнање и збијање. Прекривање отпада инертним материјалом врши се по потреби и то земљом, песком и шутом. Забележено је присуство дима, због пожара који су чести и не постоји систем за уклањање гасова.

У складу са Националном стратегијом управљања отпадом са програмом приближавања ЕУ (Влада Републике Србије 2003.), предпостављено је достизање специфичних вредности генерисања отпада.



Достизање специфичних вредности генерисања отпада

Број становника	Коеф. I	Коеф. II	t/dan	t/dan
	(kg/stan/dan)	(kg/stan/dan)	I	II
79773	1	1.1	79.77	87.75

* - могу се видети дневне вредности генерисаног отпада, на основу садашњег стања у организационо- техничком смислу, утицаја проширења обухвата система организованог сакупљања отпада, пораст сакупљене количине отпада.

У планском периоду треба приступити задовољењу санитарних услова за рад депоније и то изградњом система за одвођење оцедних вода, за одвођење гасова, изградњом водонепропусне фолије, депоновањем у касете, постављањем ваге, изградњом ограде, хидрантске мреже, стварањем зеленог појаса, изградњом путне мреже, рекултивацијом земљишта. Неопходно је редовно обезбеђивати инертни материјал за прекривање отпада (земље, шута). Треба спровести поступке за обраду отпада као секундарне сировине, у складу са техно – економским параметрима и то на начин спаљивања отпада, рециклаже, компостирања. Део депоније треба оспособити за третман и одлагање специјалних отпада (медицински, индустријски, опасни отпад).

Дивље депоније из града и насељених места уклонити и простор привести намени или исти заштити оградом или зеленилом, да би се спречило спровођење лоших навика приликом одлагања отпада.

У складу са Правилником о критеријумима за одређивање локације и уређења депонија отпадних материјала („Сл.гласник РС“ бр. 54/92) и Националном стратегијом управљања отпадом са програмом приближавања ЕУ (Влада Републике Србије 2003.), а према препоручени решењима и локацијама у Регионалном плану управљања отпадом (АД „ПТИ“, бр.пројекта Р – 161/IR), на простору постојеће зрењанинск депоније извршиће се регионализација у сврху формирања регионалне депоније за регион који чине општине Зрењанин, Тител, Ковачица и Сечањ

Регионализацији постојеће депоније треба приступити, не само због могућности њеног смештаја на површину од око 140ha на државном земљишту, што обезбеђује сигуран простор за депоновање отпадног материјала за дуги низ година, већ и због довољних удаљености од насеља, изворишта, површинских вода, објеката од изузетног значаја, као и због постојећих прикључака на јавни пут, на електричну енергију, на водовод и постојања противпожарне опреме.

4.13.3. Гробља

Гробља, као јавне комуналне површине, постају значајни зелени комплекси, обзиром да су капацитети на постојећим градским гробљима попуњени, те планирано озелењавање има своју праву функцију-претварање у парковске површине.

У Зрењанину се гробља налазиле у урбаној матрици и немају простора за проширивање. Инфраструктурна опремљеност и уређеност постојећих гробља није адекватна.

Изградњом I фазе новог гробља у Зрењанину, превазишао се недостатак потребног простора за сахрањивање, а завршетком друге фазе ће бити задовољени нормативи до 2026.год.

Сахрана умрлих се врши на седам локалитета (Томашевачко, Грдануличко, Темишварско, Реформатско-Евангелистичко гробље, Католичко гробље Мужљанско гробље и Ново гробље) укупне површине 62.4ha.

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



4.14. Зеленило

Задаци и циљеви у планирању зелених површина зависе од просторних могућности, еколошких услова, постојећег стања засада, начина и степена одржавања, као и од заступљености појединих категорија зеленила.

Остварење плана нове или ревитализације већ постојеће зелене површине, требало би да задовољи два основна циља.

- први, тежи ка естетском моменту, што подразумева хармонично уклапање у околину, однос масива, однос боја и облика у простору;



- други, где се тежи да нови простор буде функционалан, трајан, уклопљен у постојећу инфраструктуру и пре свега, економичан.

За остварење ова два циља потребно је прибавити и укомпоновати многе неопходне податке о клими, земљишту, инфраструктури, постојећу планску документацију, посебну пажњу посветити избору садног материјала.

За унапређење зелених површина у Зрењанину, како у естетском тако и у еколошком погледу, неопходно је у наредном планском периоду радити на:

- формирању јединственог система зеленила;
- подизању нових површина по одређеним принципима и у планираним односима према намени;
- одржавању, очувању и санирању постојећих зелених површина;
- увести едукативне методе о значају зелених површина у граду;
- изузетно и на мањој површини могу се на зеленој површини планирати објекти јавне намене од посебног значаја за град и републику;
- поштрити казнену политику за прекршиоце.

Услови за подизање, реконструкцију, поуну, одржавање и заштиту јавних зелених површина, дефинисани су Одлуком о заштити и одржавању јавних површина („Сл.лист општине Зрењанин“ бр.3/99, 6/99, 11/99).

Зелене површине у граду су угрожене разним врстама загађења: свим облицима аерозагађења, зрачењем секундарне топлоте са изграђених градских површина, повећане инсталације, загађеног тла, евидентног развоја саобраћаја, дивљих паркинга, постављања киоска и продавница, уз све присутнијих ентомолошких и фитопатолошких обољења.

Да би се ови негативни фактори смањили, треба се придржавати основних правила при планирању и том приликом је важно узети у обзир:

- сразмеру зелених површина и број становника и површини градске територије;
- планирати моћне дрвореде дуж јаких саобраћајница, где је то могуће, планирати садњу живе оgrade да би се смањила бука и дејство издувних гасова;
- све слободне, а неуређене просторе, предвидети за нове зелене површине;
- око изграђеног стамбеног или пословног објекта подићи адекватне зелене површине;



- посветити максималну пажњу одржавања зелених површина у оквиру индустријских комплекса;
- планским документима подржати сарадњу са свим удружењима и организацијама које раде на подизању нових зелених површина;
- извршити бројање стабала и премер зелених површина да би се имала тачна евиденција и могло извршити упоређење са пописом из 2004.год.

На основу режима коришћења и намене зелених површина, планиране зелене површине су сврстане у 3 категорије:

- зелене површине намењене јавном коришћењу,
- зелене површине ограниченог коришћења,
- зелене површине специјалне намене.

Посебну категорију зеленила представљају зелене површине за остале намене а то су:

- расадничке површине,
- утилитарно зеленило,
- зелене површине у оквиру радних зона.

4.14.1. Зелене површине намењене јавном коришћењу

Зелене површине намењене јавном коришћењу су паркови, тргови и скверови и линеарно зеленило, од општег значаја за становништво. Посебну пажњу посветити избору локације, одржавању и заштити. На територији грађевинског подручја налази се на укупне површине од 26,70ha.

Градска башта

Површина градске баште је 0,50ha, солидног дендролошког састава, заступљене са 24 врсте лишћара и четинара, а доминирају тисе.

У наредном планском периоду башту треба проширити, уклонити магацински објекат, и омогућити визуре ка Тиршовој улици.

Планкова башта – Планкерт

Парк из 1834.год. на доброј локацији са израженим микрорељефом и висинском разликом од 8.50m. Потребно је извршити реконструкцију дендроматеријала уношењем више четинара. Спомен обележје из Другог светског рата, у виду ротонде, је у врло лошем стању и треба га у



најскорије време обновити. Неопходно је урадити реконструкцију и подмладити дендроматеријал.

У циљу бољег одржавања изградити хидрантску мрежу за заливање. Улазе у парк затворити стилским стубићима.

Чоклигет

Стари градски парк који се простира дуж вештачког језера III површине 1,10ха.

Нема просторних могућности да се парк прошири. Због велике фреквенције посетилаца, треба посветити максималну пажњу одржавању.

Карађорђевићев парк

Највећи парк у граду, површине 4,60ха, доброг је дендролошког састава и заступљено је 30 врста. Доминирају млеч 129ком., софера 123ком., црни бор 54ком. Током јесени 2006.год. уклоњен је дрворед каталпе и засађен нов од мечије леске.

У наредном планском периоду треба изградити две бочне стазе, у парк увести воду и опремити дечје игралиште. Споменик из народно-ослободилачке борбе је у лошем стању и неопходна је адекватна реконструкција. Дрворед софера стар око 50 година треба орезати.

На угроженим местима дуж ивице парка поставити заштитне стубиће.

Шећерански парк

Парк је подизан у периоду од 1954-1960.год. Налази се између индустријске и стамбене зоне, површине 3,40ха. Заступљено је 29 врста дендрофлоре. Доминира црни бор 91 ком. и млеч 79 ком.

У наредном планском периоду неопходно је изградити потребне пешачке стазе и јавну расвету. Такође, парк треба опремити потребним мобилијаром и дечјим игралиштем.

Железнички парк

Основан је у периоду 1949-1952.год., на површини од 1,00ха. Око 50% дендроматеријала ја обновљено током 2006.год.

У наредном планском периоду треба поставити једно добро опремљено дечије игралиште.



Спомен парк на Багљашу

Парк је подигнут током 1954.год., у склопу два спомен обележја из НОР-а, површине 2,10ха. Постоји могућност да се парк прошири у северном делу за 0,40ха.

У наредном планском периоду треба изградити стазу, по дужини, кроз средину парка. Такође парк треба опремити једним дечјим игралиштем. Уградити јавну расвету око спомен обележја.

Титов гај

Омања зелена површина које нема просторних могућности за ширење. Карактеристика овог парка је солидан дендро састав. Заступљено је 40 врста дрвећа и десетак врста шибља.

Неопходно је поставити дечије игралиште и спортске терене. Треба наставити са обогаћивањем дендро флоре, како би парк добио едукативни карактер.

Парк у Мужљи

Налази се код спортског центра „Лехел“ површине 4.55ха. Парк је у стагнацији, али је врло слабо одржаван. Неопходна је свеобухватна реконструкција.

Парк на Путникову

То је релативно нова зелена површина од 4,55ха. Још увек се врши попуњавање садног материјала.

У наредном планском периоду треба изградити дијагоналну стазу која спаја улице Војвода Степе и Милешевска. Поред изграђених спортских терена планира се и дечије игралиште.

Парк Младости у Шумици

Парк је у оснивању, у површини од 4,55ха. Наслања се на постојећу стару шумицу хрстова. Треба обратити пажњу на попуњу садног материјала и квалитетније одржавање.

У наредном планском периоду треба изградити једну стазу и дечије игралиште.



Скверови и тргови

То су углавном мање зелене површине настале као функционално решење саобраћајних захтева. Треба да буду решени тако да имају високу хортикултурну вредност. Дендро материјал који се користи најчешће је ниско украсно шибље са по којим солитером, уз примену густог склопа сезонског цвећа.

Евидентирани су скверови на Магистралаи, Пијацета, Трг слободе, Трг Доситеја Обрадовића, Трг Републике, Калвински трг. Површина скверова и тргова је 3,09ха.

У наредном планском периоду посветити пажњу планирању и садњи сезонског цвећа у стилско-геометријском облику, да би се задржала традиција баштованског заната која је у овом граду била високо цењена. У наредном периоду не дозволити смањивање ових површина, нити било какву градњу на овом типу зелених површина.

Линеарно зеленило

Линеарно зеленило се формира уз саобраћајнице чији профили дозвољавају линијско зеленило, са основним циљем повезивања зеленила свих категорија у јединствен систем. Код примарних саобраћајница обавезни су дупли двострани дрвореди са шибљем и травњацима. Секундарне саобраћајнице, где за то постоје услови, озеленити са обе стране са по једним дрворедом. Линеарно зеленило обухвата 130,20ха.

У 11 улица у граду нема дрвореда због малог профила улица.

Дрвореди које треба реконструисати у потпуности, и основати нове дрвореде су: Немањина, Тепличка, Светосавска, Даничићева, Петефијева, Краља Петра, Чехословачка, Змај Јовина, Скадарска и Руварчева.

Обзиром на релативно мали профил ових улица, обратити посебну пажњу избору садног материјала.

У наредном планском периоду треба радити на замени старих и дотрајалих стабала. Обавезно садити врсту која је већ доминантна у дрвореду. Посебну пажњу посветити постојећој инфраструктури и садњу прилагодити задатим условима.



Приликом издавања документације за паркинге, киоске, кафиће и остало водити рачуна о дрворедима.

Забранити сваку непланску садњу у дрворедима, посебно воћа.

4.14.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Зеленило стамбеног насеља

Налази се у оквиру затворених и полузатворених блокова те у оквиру мешовитог становања. Ове површине углавном користе околни станари.

У оквиру стамбених насеља налази се 25,30ha зелених површина, са око 8750 комада стабала.

При подизању нових стамбених насеља, треба планирати 25m² зеленила по становнику. Врстама јачег пораста штити јужне и западне фасаде. Врстама широке круне штитити од превелике инсолације шетне стазе и паркинге. Приликом садње избегавати врсте које имају бодље, које су изразито алергене, и које имају отровне плодове. Однос лишћара и четинара требало би да буде 70% : 30%. Зелене површине по потреби заштити постављањем баријера од стубића, ивичњака, бетонских кугли и сл.

Зеленило болничког комплекса и других здравствених установа

У ову категорију спада зелена површина у кругу старе и нове болнице, очне болнице, плућне болнице и реонских амбуланти.

Највећа површина је у кругу старе болнице, где је неопходно извршити тоталну реконструкцију зеленила. Травњаци су у врло лошем стању, као и четинари (тиса и туја), које треба постепено заменити неким колоритним врстама.

Спортски рекреативни центри

Спорт и рекреација, уз становање и рад, спадају у основне егзистенцијалне функције живљења у насељу, као битан фактор очувања здравља и добре физичке спремности свих категорија становништва.

У граду постоје два уређена центра „Мотел“ и „Партизан“. У току су обимни земљани радови на Мотелу, уклања се самоникли подраст и



оснивају нови травњаци. Остали засади су врло квалитетни у пуном развоју.

Постојећи спортски терени и инфраструктура су у добром стању и редовно се одржавају.

Зеленило предшколских установа и школа

У оквиру комплекса предшколског, основног и средњег образовања, посебна пажња треба бити посвећена уређењу дворишта намењеног едукацији, игри деце и физичком васпитању.

Треба тежити нормативу од 25-30m² по ученику, мада је то често неоствариво због малог простора. Ако се то не може постићи треба користити квалитетна зеленила, ко што су: вертикално, кровно, мини партерно и собно озелењавање.

4.14.3. Зелене површине специјалне намене

Паркинзи

Два велика и организована паркинга у граду су плански озелењени, то су паркинг на „Превлаци“ и „Житном тргу“. У урбаним срединама све више расте потреба за великим паркинзима. Треба их тако планирати да се може посадити што више лишћара моћног пораста, да би се оплеменио простор и створила неопходна сеновита површина. По могућности, треба их визуелно одвојити од околног простора живом оградом.

Гробља

Постојећа градска гробља су се дубоко уткала у ткиво града. Таквих површина имамо 18,50ha. Постојеће зеленило треба уредно одржавати, по потреби орезивати и спречити уклањање стабала.

Заштитно зеленило

Ван границе грађевинског реона нема природних шума. Постоје остаци појединих врста култура које су сађене у поратном периоду. Значај заштитног појаса зеленила око равничарског града какав је Зрењанин, је вишеструк и на све начине треба тежити његовој реализацији. Посебно у



последње време, када се на рубовима града планирају и остварују нови производни комплекси, такозвани „индустријски паркови“.

У наредном планском периоду треба сво слободно земљиште, дуж Обилазнице око града, плански пошумити отпорним и брзорастућим врстама као што су: сибирски брест, дуд, багрем, тополе, копривић, амерички јасен и сл.

4.14.4. Зелене површине остале намене

На територији града постоје три стална расадника. Два расадника производе саднице лишћара, четинара, украсног шибља, повијуша, ружа и цвећа. Трећи, по површини највећи, производи садни материјал, воћа и винове лозе. Као зелене површине, значајни су за екосистем града, али се не може утицати на промену површине и структуру производног сортимента.

4.14.5. Зелене површине у оквиру радних зона

Зрењанин је имао моћну индустрију, укупна зелена површина тих комплекса износила је 274ha. Приватизацијом дошло је углавном до смањивања зелених површина У новом планском периоду треба поштовати нормативе да 25% површине новог комплекса заузимају зелене површине.

4.14.6. Утилитарно зеленило

Воћњаци, виногради, баште и дворишта чине посебну веома битну, категорију зеленила.

У наредном планском периоду радити на очувању тих површина и њиховом унапређењу. Максимално користити потенцијал земљишта густом садњом квалитетног садног материјала. На већим површинама дозволити подизање покретних пластеника.





4.15. Спортске и рекреативне површине

Веома значајна функција живљења у граду, као битан елемент очувања здравља и физичке спремности свих категорија становништва, јесте функција спорта и рекреације.

Објекти физичке културе, обухваћени планом, чине мрежу објеката који су формирано да опслужују град, као целину или делове града са циљем обезбеђења развоја врхунског спорта и аматерских и рекреативних активности.

Дисперзивно распоређени по градском ткиву, не задовољавају потребе становништва капацитетом, квалитетом и пратећим садржајима. Неравномеран и стихијски развој града, у односу на простор и популацију, проузрокује последицу перманентан дефицит спортских терена и објеката.

У оквиру постојећих могућности, неопходно је вршити допуну, реконструкцију и адекватно опремање како спортских објеката, тако и пратећих неопходних садржаја, као последицу развијања урбанистичке матрице града Зрењанина.

Планирање развоја појединих структура и система врши се на нивоу региона-специјализовано спортско рекреациони центри, целог града-спортски и рекреациони центри и игралишта у месним заједницама, спортски објекти у оквиру пословних установа, школа, тениски терени и игралишта у оквиру просторних целина, односно просторних подцелина. На основу анализа постојећег стања, уважавајући планирани број становника, неопходна површина намењена спорту и рекреацији је 61,3ha.

За планирани период граду Зрењанину је неопходно око 61.1ha површине за бављење спортом и рекреацијом, односно 87200 становника ($7m^2$ /становнику указује на површину од 61.0ha).

Спортски савез у граду обједињује 113 спортских организација у оквиру којих је регистровано 8500 спортиста разноликог узраста, 16000 рекреативаца и 400 спортиста инвалида. Спортске активности се обављају на следећим локалитетима:

1. Спортско рекреациони центар „Крађорђево трг“,
2. Омладинско спортско друштво „Граднулица“,
3. Општински савез за физичко васпитање и спортску рекреацију „Партизан“,



4. Спортско рекреациони центар „Југ“,
5. Веслачко кајакашки клуб „Бегеј“ и „Зрењанин“,
6. Стрелиште,
7. Центар за рекреацију „Мотел Шумица“,
8. Тениско игралиште „Галеб“,
9. Тениски терен „Волтен“,
10. Куглана „Кристал“,
11. Куглана „Банат“,
12. Фудбалски стадион ФК „Раднички“,
13. Фудбалски стадион ФК „Банат“,
14. Фудбалски стадион ФК „Борац“,
15. Фудбалски стадион ФК „Лехел“,
16. Спортске сале у оквиру основних и средњих школа.

Комплекс Језера, као и спортско-рекреациони центар „Пескара“, су у фази уређења.

Анализом постојећег стања из области спорта и рекреације, успостављени су основни циљеви и задаци са тенденцијом развијања континуираног такмичарског успеха житеља Зрењанина, али и паралелно стварање услова за масовније укључивање становника у спортско-рекреативне активности:

- очување, реконструкција и унапређивање свих постојећих спортских објеката и терена, спортских и дечјих терена у оквиру стамбених површина;
- уређење и опремање постојећих спортских терена у оквиру школских комплекса;
- осавремењивање и подизање нивоа квалитета и техничке опремљености постојећих спортско рекреационих центара;
- изградња спортских објеката (спортске хале, базена, клизалишта,...);
- завршетак изградње језера у централној зони града, као и мужљанске пескаре, категорисане као „остале рекреативне површине,,



4.16. Водене површине

На подручју Зрењанина од водених површина заступљене су: водоток Бегеј, језерски систем Бегејска петља и језера Пескаре.



Водоток Бегеј једним делом свог тока, у дужини од око 9.5km, протиче кроз Зрењанин. У саставу је хидросистема ДТД и у њему се одржава ниво и протицај воде који задовољава потребе воденог саобраћаја, за пловила до 1000t. Обезбеђена је заштита од поплава системом устава и главним каналом ДТД који се укршта са Бегејом код Клека.

Језерски систем Бегејска петља је формиран после значајних хидротехничких радова на водотоку Бегеј. Чине га три језер која имају одређену намену. Језеро 1 је намењено за пецање, рекреацију на води и поред воде. Површине је око 3ha. Језеро 2 још није завршено, али је потребно привести га намени за купање, рекреацију на води и активности поред воде. Обухвата површину од око 4ha. Подељено је на два мања језера (а и б). Језеро 3, као амбијентална водена средина у ужем градском језгру, површине је око 2ha.

Језера Пескаре, на јужном делу града, настала су од процедурних вода после експлоатације песка. Углавном се користе у рекреативне сврхе на деловима где се не врши експлоатација песка.

У наредном периоду планиран је одрживи развој постојећих водених површина у еколошком, естетском и функционалном смислу. Од нових водених површина планирају се само амбијенталне водене површине мањих димензија чија изградња је могућа само у склопу неког урбанистичког решења уређења дела града.

4.17. Специјална намена

Јавним функцијама су обухваћени простори за специјалне намене које налазе на 6 локалитета војних комплекса. Предходним условима Министарства одбране назначено је да простори специјалне намене нису перспективни. Ови локалитети Генералним планом мењају намену у јавне функције, становање, пословне, комерцијалне садржаје и сл.

Промена намене простора ће се реализовати Планом детаљне регулације или Урбанистичким пројекатом.

4.18. Инфраструктура



4.18.1. Саобраћај

Показатељи стања саобраћајног система у Зрењанину у протеклом периоду бележе сталан пад, делом као последица опште друштвене и политичке кризе, али и као резултат дугогодишње експлоатације у режиму минималног одржавања, погрешних инвестиција и запостављања стратешких планова развоја саобраћаја. Истовремено, мање плански, у Зрењанину се градило, град се развијао и просторно и функционално, што је још више испољило несклад између могућности саобраћаја и потреба градских функција.

Решење саобраћајног система града претпоставља развој појединих видова транспорта и у периоду после 2026. године, да би се створили предуслови за формирање и резервисање простора за одређене видове саобраћаја. Као параметри развоја саобраћајног система су, поред времена и цене транспорта, еколошки услови и могућности оптималног коришћења земљишта.

Зрењанин је типичан пример града који је свој развој базирао на саобраћајним погодностима које му пружа друмски, железнички и речни транспорт. Њиховом интеграцијом у мешовити вид превоза знатно ће се умањити време и трошкови превоза, што је и један од основних циљева у остварењу Генералног плана.

Општи циљеви развоја саобраћајног система Зрењанина су:

1. укључивање Зрењанина у мрежу европских мултимодалних коридора,
2. стварање услова за развој саобраћаја као значајне привредне делатности,
3. међусобно повезивање (и интерно и екстерно) свих видова саобраћаја,
4. међусобно усклађен развој свих видова саобраћаја
5. оптимално повезивање свих градских функција,
6. ефикасно и рационално коришћење свих превозних капацитета,
7. повећање нивоа услуге и безбедности свих видова саобраћаја,
8. повећање степена привлачности јавног градског саобраћаја у односу на путнички аутомобилски саобраћај,
9. несметано и безбедно кретање пешака и бициклиста,
10. смањење штетних утицаја саобраћаја на људе и животну средину.

4.18.1.1. Друмски саобраћај

Циљеви развоја овог транспорта који представља осовину функционисања свих активности у граду су:



1. краће време путовања,
2. рационална цена транспорта,
3. рационална мрежа у простору,
4. могућности реализације од почетног ка коначном,
5. смањење утицаја на околину,
6. повезивање са ванградском саобраћајном мрежом.

Прогноза демографског и економског развоја указује да ће до краја планског периода степен моторизације у Зрењанину износити један аутомобил на породицу, а мобилност становништва износиће три путовања на дан, од тога 30% пешачењем и бициклима, 30% средствима јавног превоза и 40% путничким аутомобилима.

Окосницу друмског саобраћаја на територији општине Зрењанин чине 4 државна пута I реда и то:

1. Државни пут I реда бр. 7 (граница са Хрватском – граница са Румунијом);
2. Државни пут I реда бр. 7/1 (граница са Хрватском – граница са Румунијом);
3. Државни пут I реда бр. 24 (граница са Мађарском – Београд);
4. Државни пут I реда бр. 24/1 (граница са Мађарском – Београд).

Државни путеви I реда бр. 7, 7/1 и 24 пролазе и кроз Зрењанин, а државни пут I реда бр. 7/1 настаје на територији града Зрењанина од државног пута I реда бр. 7.

Државни пут првог реда бр. 7 на територији Зрењанина, пружа се у правцу запад – исток, а државни пут првог реда бр. 24 пружа се у правцу север – југ и на деоници од раскрснице Жарка Зрењанина – Бригадира Ристића до раскрснице Булевар Ослобођења – Милетићева улица се прекалапају.

Веома значајну функцију у граду, у смислу одвијања друмског саобраћаја, има и новоизграђени северозападни део обилазног пута-Обилазнице - око Зрењанина који повезује Државне путеве I реда бр. 7 и 24 (улаз, односно излаз из правца Новог Сада, са улазом, односно излазом из правца Кикинде).

Изградњом наставка обилазног пута око Зрењанина, источни полупрстен, уследиће прекатегоризација путне мреже на територији Зрењанина (укидање делова траса државних путева I реда на територији града Зрењанина) и до потпуног измештања транзитног саобраћаја из Зрењанина.



Основна улична мрежа

Улична мрежа је формирана и садржи саобраћајну и осталу инфраструктуру. У планском периоду изградиће се сви коловози у улицама без коловоза, а постојећи реконструисати према категоризацији уличне мреже и новопланираним садржајима.

Улична мрежа формираће се и у функцији новопланираних, како стамбених, тако и радних зона.

Регулационе ширине улица биће одговарајућих димензија да би се у њима могле градити улице са одговарајућом ширином коловоза, тротоара и бицикличких стаза. Укупна регулациона ширина је условљена планираним саобраћајним површинама и планираним ширинама зелених појаса, што ће се решавати плановима нижег реда.

Категоризација уличне мреже биће извршена на следећи начин:

- улице I реда кроз које пролазе државни путеви,
- улице I реда,
- улице II реда, кроз које пролазе општински путеви
- сабирно - дистрибутивне улице,
- приступне улице.

Друмски и градски терминали

Паркирање и паркинг гараже

Паркирање и гаражирање путничких аутомобила представља комунални и градски проблем. Да би се овај проблем ублажио, потребне су мере на више нивоа. То подразумева да се изградња и реконструкција објеката у пословним центрима услови изградњом одређеног броја паркинг места, било на отворем партерном простору, било у објекту. Код стамбених зона критеријум треба да буде један стан - један аутомобил - једно паркинг место.

За централну градску зону планира се укидање постојећег паркинга код "Културног центра", изградња подземне паркинг гараже у улици Вука Караџића са 161 местом и паркинг гаража између Пупинове и Тепличке улице са 281 местом. Планира се и изградња паркинг простора између Скерлићеве и Јеврејске улице. Постојећи паркинга код "Културног центра", биће у функцији до изградња подземне паркинг гараже.

Проблем за паркирањем 270 возила решити ће се уличним паркирањем у улицама централне градске зоне.



Такси стајалишта

Такси стајалишта треба да употпуне режим јавног превоза и зато треба да су размештене по центру града и код осталих локација на територији града према посебном плану.

Аутотеретне станице

Недостатак погодних или одговарајућих простора за потребе теретних возила и њихових возача представља озбиљан проблем. Паркирање теретних возила у стамбеним зонама представља сметњу за постојећи саобраћај у граду. Са аспекта начина рада теретних возила у односу на градско подручје, разликују се две врсте теретних возила:

1. теретна возила у транзиту,
2. теретна возила која раде у локалу и сваке ноћи се враћају у базу.

За возила у транзиту потребно је организовати посебне аутотеретне станице у непосредној близини града, најбоље у близини државних путева, док је за другу врсту теретних возила потребно применити принцип изградње аутобаза у оквиру комплекса предузећа за које раде.

Једна аутотеретна станица у свом саставу треба да има:

- безбедан улаз, односно излаз;
- ограђен паркинг простор;
- станицу за снабдевање горивом;
- ресторан са одговарајућим хотелским блоком.

На територији Зрењанина предвиђа се изградња 3 аутотеретне станице и то на локацијама:

1. радна зона “Багљаш - Запад”,
2. улазно – излазни правац ка Кикинди,
3. улазно – излазни правац ка Београду.

Аутобуска станица

Локација аутобуске станице је решена и не планира се никаква промена у том погледу, измене се могу планирати у унутрашњој организацији и технологији рада.



Станице за снабдевање горивом

Покривеност града станицама за снабдевање горивом је добра и у будућности се може очекивати даље побољшање.

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

Јавни градски путнички превоз

Јавни аутобуски саобраћај се према својим карактеристикама разматра као јавни градски саобраћај, јавни приградски саобраћај и туристички саобраћај.

Јавни градски саобраћај је у протеклом периоду био засатупљен око 16% од свих видова кретања, што се очекује и у планском периоду. На територији Зрењанина регистровано је десет аутобуских линија и аутобуска стајаишта.

Постојећи размештај градских функција ће у великој мери остати у наредном периоду, те и опслуживање грађана јавним градском превозом.

Новонастале потребе за овим видом превоза уследиће реализацијом Генералног плана и изградњом радних и стамбених зона.

За насељена места општине Зрењанин регистроване су линије и аутобуска стајалишта у Милетићевој улици, Жарка Зрењанина и у Булевару Ослобођења.

На територији Зрењанина постоји регистровано предузеће за превоз путника „Аутобанат“ АД Зрењанин, у чијем саставу је и аутобуска станица.

Са аутобуске станице се поред градског и приградског саобраћаја, организује и туристички саобраћај. Аутобуска станица располаже са довољним бројем перона и радионицом за одржавање и дневну негу аутобуса, као и такси стајалиште за десет возила.

Недостатак паркинг простора за путничка возила решиће се на слободним површинама у улици Пере Добриновића.



Јавни градски превоз треба да се организује путем тзв. дијаметралних (периферија - центар - периферија) и кружних линија и са возилима типа "минибус" или "мидибус" капацитета до 50 путника који могу бити и са погоном на земни гас чиме би били испуњени основни захтеви за заштиту околине. Овакав систем јавног превоза омогућио би високу фреквенцију возила уз ниске трошкове експлоатације. У граду треба организовати нову мрежу линија са циљем боље саобраћајне повезаности градских насеља, како са централном зоном, тако и међусобно.

Пешачки саобраћај

У нашим градовима је последњих година приметно повећање обима пешачког саобраћаја, не толико због предности које нуди пешачење, него због пада како општег и личног стандарда.

Побољшање и унапређење услова за кретање пешака реализује се ослобађањем јавног простора, који је иначе намењен пешацима, од паркираних аутомобила и планским размештајем уличних садржаја (киоска, кафанских башти, уличних тезги и сл.). Површине које користе пешаци учиниће се привлачним, безбедним и пригодним за особе са специфичним потребама (родитељи са децом, старе особе, инвалиди).

Завршетак пешачке зоне у централној градској зони Зрењанина као и изградња тротоара у оквиру попречних профила примарне и секундарне путне мреже, као и заштитних тротоара стамбених насеља, представља приоритет пешачког саобраћаја на нивоу ГП Зрењанина 2026.год.

Укупно учешће пешачког саобраћаја је око 46% од свих видова кретања у Зрењанину. Улична мрежа садржи 224405m тротоара, али је потребна изградња нових и реконструкција постојећих тротоара.

Бициклички саобраћај

Бицикличком саобраћају који је у свету и код нас у експанзији, потребно је обезбедити услове за безбедно кретање, успостављањем одговарајућих саобраћајно-регулативних мера и формирањем бицикличких стаза у оквиру попречних профила примарне путне мреже.

Према пројекту Европске уније о успостављању европске мреже бицикличких стаза, планирано је да две стазе прођу кроз Србију које



би се међусобно повезале у подручју Београда. Једна од тих стаза проћи ће и кроз Зрењанин или територију општине Зрењанин.

За потребе повезивања већ изграђених 6661m бицикличких стаза на излазним правцима према Новом Саду, Кикинди, Ечки и Клеку, потребно је и изградити бицикличке стазе у улицама Николе Пашића, Београдској, Банатској, Доситеја Обрадовића и Булевару Ослобођења.

4.18.1.2. Железнички саобраћај

Кроз Зрењанин пролази једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга I реда број 46 Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - Државна граница. Спада у категорију Б2 са осовинским притиском од 200kN и дозвољени брзином до 60km/h.

У зони плана егзистирају две железничке станице: Зрењанин Фабрика и Зрењанин. За наредни период задржава се постојећа железничка пруга са ренструисаним свим капацитетима станица Зрењанин Фабрика и Зрењанин.

У складу са Законом о Просторном плану Републике Србије (“Сл. гласник РС” бр.13/96) пруга се планира за електрификацијом монофазним системом 25kV и 50Hz. Предвиђа се осигурање станица Зрењанин сигнално сигурносним уређајима.

Задржавају се сви индустријски колосеци. У наредном периоду планира се изградња нове једноколосечне пруге Зрењанин – Жабалъ - Нови Сад.

Електрифицирање монофазним системом 25kV и 50Hz осигуране савременим телекомуникационим уређајима, у циљу дигитализације железничких телекомуникација. Пруга ће бити оспособљена за осовински притисак од 220kN и масом по дужином метру од 80kN/m. Максимална дозвољена брзина је 100km/h. Траса нове пруге је од станице паралелно са трасом Зрењанин - Кикинда.

4.18.1.3. Речни саобраћај

На територији града Зрењанина заступљен је речни транспорт, углавном расутих терета. Постоји три стоваришта грађевинског материјала и то:

- оперативна обала у Топличиној улици (привременог карактера) на десној обали Бегеја;
- оперативна обала на десној обали Бегеја (ГИК-ова депонија);



- оперативна обала Бегеја, на десној обали Бегеја, у продужетку Вардарске улице, са сепарацијом.

Ова три стоваришта грађевинског материјала (шљунак, песак, туцаник) задовољавају потребе становништва, с тим што су лоше изведени прикључци стоваришта за друмску механизацију.

Постоји такође и радна организација "Бродарство" Зрењанин, која се бави речним транспортом расутих терета. Располаже транспортним средствима и сидриштем на левој обали Бегеја, у оквиру радне организације. Опслуживање стоваришта поред "Бродарства" обављају и други превозници.

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

4.18.1.4. Ваздушни саобраћај

Локација Аеродрома Зрењанин налази се ван границе обухвата ГП Зрењанин 2026. год. тако да ће тај локалитет бити обрађен изградом ППО Зрењанин.

4.18.1.5. Интегрални транспорт и логистика

Савремени транспортни системи подразумевају ефикасан и јефтин превоз робе, што захтева увођење интегралног превоза, где постоје могућности непосредне везе водног, железничког и друмског саобраћаја.

Ефикасна реализација робних токова макро и микро дистрибуције није могућа без компактно развијене логистичке мреже града. Централни елементи те мреже су робно-транспортни центри и робни терминали у којима се робни токови сучељавају, преламају и трансформишу.

Планира се формирање робно-транспортног центра на локацији улазно-излазног правца ка Београду.

Основне функције планираног РТЦ-а су:

- обављање делатности долазног и одлазног даљинског и локалног транспорта робе и товарних јединица интегралног транспорта;



- вршење претовара робе у унутрашњем и међународном транспорту;
- сабирни и дистрибутивни транспорт робе;
- пратеће и услужне делатности (шпедиција, царина...).

Планирани РТЦ ће обезбедити такав квалитет услуге који ће одговарати савременим захтевима дистрибуције и транспорта.

РТЦ Зрењанин обједињаваће 3 инфраструктурна система транспорта и то:

- инфраструктуру друмског транспорта (ослањање на државни пут I реда бр. 24 и обилазни пут око Зрењанина, са његовом везом са Банатском магистралом);
- инфраструктуру железничког транспорта (планирани индустријски колосек);
- инфраструктуру речног транспорта (планирано пристаниште на Бегеју).

На овај начин основни логистички циљеви, ефикасност и ефективност, тј. правовремено располагање са конкретном робом на правом месту, а по минималним укупним трошковима, биће испуњени.

За успостављање и развој предложеног решења РТЦ-а и логистичког система Зрењанина, неопходно је спровести низ поступака и активности кроз које би се прецизно квантификовале и одредиле његове технолошке, просторне, економске и еколошке перформансе. Постојеће, делимично развијене робне и дистрибутивне капацитете града, потребно је укључити у нови концепт логистике и робног транспорта Зрењанина.

4.18.2. Електроенергетика

Снабдевање електричном енергијом на подручју града је из јединственог електроенергетског система и не постоји друга могућност снабдевања града електричном енергијом.

Потрошачи у граду се напајају из високонапонске мреже на напонском нивоу 110kV и то преко трафостаница:

- “Зрењанин-1” 110/35kV, инсталисане снаге 63 MVA - (31,5+31,5) MVA
- “Зрењанин-3” 110/20/10kV, инсталисане снаге 63 MVA - (31,5+31,5) MVA
- “Зрењанин-4” 110/20/10kV, инсталисане снаге 94,5 MVA - (31,5+31,5) MVA- трећи ЕТ још није уграђен.



Напајање ових 110/x kV трафо станица је из ТС “Зрењанин-2” 400/110kV путем 110kV далековода.

Преглед напајања из ТС-а

Опис конзума			
Ред. број	ТС	Прен. одн.	Насеље
1	Зрењанин 1	110/35	Део Зрењанина, Михајлово, Ј. Мост, Клек, Лазарево, Перлез, Книћанин, Лукино Село, Бело Блато, Фаркаждин, Идвор, Сакуле, Тител, Лок, Меленци, Кумане, Ново Милошево, Бочар, Уздин са Путниковом, Ботош, Томашевац, Орловат, Десна обала Тисе (Црпке и Викендице)
2	Зрењанин 3	110/20/10	Део Зрењанина, Арадац, Елемир, Тараш
3	Зрењанин 4	110/20/10	Део Зрењанина, Ечка, стајићево, Лукићево

Преглед оптерећења

Ред. бр.	ТС	Преносни однос	S _{ins} (MVA)	cos φ	W _a (MWh)	Pr _{max} (MW)	Текв (h)	Датум	P _{max} (MW)	S _{max} / S _{ins} (%)
1	Зрењанин 1	110/35	63	0,96	290701	53,84	5399	09.02.05	54,94	90.84
2	Зрењанин 3	110/20/10	63	0,94	136388	23.84	5721	21.09.05	26.96	45.52
3	Зрењанин 4	110/20/10	63	0,92	156706	30.27	5177	03.11.05	32.12	55.41

Из ТС “Зрењанин-1” 110/35kV са водовима 35kV напајају се трафо станице 35/20 kV и 35/10kV у конзуму града Зрењанина

Максимално оптерећење				
Р. бр.	ТС	S _{ins} (MVA)	Прен. одн.	P _{max.} (MW)
1	Зрењанин Центар	16,00	35/10	8,00
2	Зрењанин Југ	16,00	35/10	2,00
3	Зрењанин Север	8,00	35/10	8,00
4	Зрењанин Индустија	8,00	35/10	5,40
5	Зрењанин Индустија	8,00	35/20	4,80
6	ТЕ-ТО С. Михаљ	14,50	35/6	нема мерење



Опис конзума			
Р. бр.	Име ТС	Прен. одн.	Насеље
1	Зрењанин Центар	35/10	Зрењанин: (Центар, Мала Америка, Доља-Црни Шор, Шумица)
2	Зрењанин Југ	35/10	Зрењанин: (Радна зона Исток, резерва Радијатору)
3	Зрењанин Север	35/10	Зрењанин: (Граднулица, Ц. Душана, Водовод), Михајлово, Ј. Мост
4	Зрењанин Индустрија	35/10	Зрењанин: (Радна зона Исток), Клек
	Зрењанин Индустрија	35/20	Зрењанин: (Зел. поље, Радна зона Исток), Лазарево
5	ТЕ-ТО С. Михаљ	35/6	Зрењанин: (комбинат С. Михаљ)

Конзум Зрењанина се напаја путем 10kV водова из ТС 35/10kV и 20kV водова ТС 35/20kV и ТС 110/20kV.

Већина извода 10kV и 20kV се међусобно сучељавају, а то даје могућност двостраног напајања великог дела дистрибутивног система. Постоји мањи број 10kV извода који се напајају из терцијара ЕТ ТС 110/20/10kV.

У току је реализација преласка са концепције четворонапонске 110/35/10/0,4kV на тронапонску трансформацију 110/20/0,4kV, а то подразумева:

1. адаптацију постојеће 10kV мреже и ТС10/0,4kV за 20kV напон, како објеката у власништву Електровојводине, тако и објеката у власништву трећих лица;
2. изградњу ТС 110/20kV "Зрењанин 1" на локацији поред постојеће ТС 110/35kV "Зрењанин 1", снаге 2x31,5MVA;
3. пребацивање адаптираног конзума на новоизграђену ТС 110/20kV "Зрењанин 1", као и на постојеће две ТС 110/20kV "Зрењанин 3" и "Зрењанин 4";
4. постепено гашење ТС 35/10kV и ТС 35/20kV;
5. гашење постојеће ТС 110/35kV "Зрењанин 1".

Анализа могућности узајамног резервирања две постојеће ТС 110/20kV у Зрењанину показује да је у садашњем тренутку максимално искоришћена постојећа СН (20kV мрежа) и искоришћено РП 20kV (у ТС Зрењанин Центар се налази) у циљу узајамног резервирања ових 20kV извора и свако даље повећавање 20kV конзума у Зрењанину



(адаптацијом за 20kV) би само отежало могућност узајамног резервирања. Зато је потребно само припремати мрежу у Зрењанину за рад под 20kV напоном и планирати изградњу нове ТС 110/20kV Зрењанин 1. Међутим на ободу Зрењанина на два комплекса "Запад - Багљаш аеродром" и "Југоисток"- према Ечки се појављују будући купци са захтевима за 22MW и 12MW респективно. То представља следеће техничке проблеме:

А) "Запад - Багљаш аеродром"

1. обезбеђење потребне снаге у ТС 110/20kV "Зрењанин 3". Очекивана снага 63,5 MW;
2. обезбеђење потребног - недостајућег броја 20 kV извода из ТС 110/20 kV "Зрењанин 3". Недостајаће 4 извода;
3. обезбеђење резервирања нових 20 kV извода из ТС 110/20 kV "Зрењанин 3" сучељавањем из неког другог 20 kV извора. (ТС
4. 110/20 kV "Зрењанин 4" је удаљена од снабдевача, а будућа ТС 110/20 kV "Зрењанин 1" је у припремној фази.

Б) "Југоисток - према Ечкој"

1. обезбеђењем потребног броја 20kV извода из ТС 110/20kV "Зрењанин 4" – не планирају се слободни изводи.

4.18.3. Телекомуникације

Савремени свет са модерним токовима очекије брзи проток велике количине информација и у томе велику улогу имају добро развијене и модерне телекомуникације.

Пројектовањем савремених решења за пренос информација, друштво на свим нивоима добија брзу и најновију информацију на економском, техничко-технолошком као и на културном плану. Добро развијене телекомуникације основ су динамичког развоја једног града, посебно имајући у виду очекивану привредну експанзију Зрењанина и потребу глобалног повезивања објеката страних и домаћих инвеститора на интегрисану светску телекомуникациону мрежу.

Примењена савремена техничка решења у области телекомуникација подразумевају одређен техничко-економски оптимум, а на основу тренутних сагледавања степена технолошког развоја свих елемената телекомуникационе мреже. Овај развој бележи последњих година



невероватан раст који је био незамислив, а то чини непредвидивим свако дугорочно планирање.

У овом прегледу приказано је постојеће стања и очекиван правац развоја градских телекомуникација са главним акцентом на расположиве податке у области фиксне мреже телекомуникација. Увођење дерегулације и приватизације у области телекомуникација, што је већ приметно у граду, убрзаће развој телекомуникација, побољшати квалитет услуга при чему се мерама државних органа мора обезбедити конкуренција и универзални сервиси за она подручја и грађане где профит не постоји или је занемарљив.

Постојеће стање

У области фиксне телекомуникационе мреже једини оператер у граду је Телеком Србија са својом Извршном јединицом у Зрењанину. У граду је укључено преко 33600 еквивалентних телефонских линија, а то чини надпросечну густину од 42,3 телефона 100 становника. Број нереализованих захтева за телефонским прикључцима је близу 3000. Степен дигитализације је 80,9%, с обзиром да је још у раду 6425 аналогних прикључака од чега су 5234 двојнички прикључци. У раду је главна централа типа "Alcatel" која је повезана према вишим равнима (Нови Сад, Београд) оптичким кабловима у прстену, што чини поузданом ову транспортну мрежу великог капацитета. Ка нижој равни, у оквиру градске децентрализоване мреже, оптичким кабловима повезани су истурени комутациони степени Шећерана, Багљаш, Мужља, а од ове године Жарко Зрењанин и Граднулица. У граду су у току значајни радови на проширењу и реконструкцији постојеће телекомуникационе инфраструктуре. Постојећу мрежу углавном чине главни каблови са оловним омотачем и ваздушном папирном изолацијом жила увучени у кабловску тт канализацију (сноп ПВЦ цеви Ø 110mm, међусобно повезаних кабловским окнима), дистрибутивни каблови положени директно у земљу сличне конструкције и већим делом ваздушна разводна мрежа са самоносивим кабловима. Преко антенског стуба у дворишту ТК центра Пупинова 1 остварене се углавном дигиталне радио релејне везе ка појединим местима више и ниже равни, као и везе оператора мобилне телефоније и посебних корисника.

У области мобилне телефоније, где је последњих година остварена експанзија, на подручју града тренутно егзистирају два оператера: Телеком Србија (064 и 065) и Теленор (062 и 063). Постојеће базне станице у граду обезбеђују задовољавајућу покривеност. Конкуренција и најава трећег оператера наводи их да стално проширују квалитет и асортиман услуга, у оквиру чега је недавно оператер Телеком Србија увео и 3Г мрежу за пренос видео сигнала.



У области кабловске телевизије једини оператер је СББ који је значајно проширио своју мрежу и покрива већи део града. Главна станица је оптичким кабловима кроз постојећу ТТ канализацију повезана са оптичким чворовима одакле се развод врши самоносивом коаксијалним кабловима углавном по стубовима електроенергетске мреже. Поред овог оператера, сателитским преносом сигнала кабловске телевизије се бави и нови оператер ДИГИ.

Пружање интернет услуга, путем бежичног и жичног преноса, бави се већи број провајдера у граду који корисницима обезбеђују све веће могућности у погледу цене, брзине протока и временске дужине приступа.

Планирано стање

У области фиксне телекомуникационе мреже, до краја 2007 године планира се потпуно укидање двојних прикључака у граду и њихов прелазак на дигиталне централе (шестоцифрена нумерација са почетним бројевима 5 и 2) и густина од близу 45 телефона 100 становника. Степен дигитализације повећаће се на око 97% (у граду преостаје свега око 1000 директних аналогних прикључака на полуелектронској централни М10ЦН).

До краја наредне 2008. године очекује се густина од око 47 телефона на 100 становника, потпуно се укидају аналогни прикључци и степен дигитализације износиће 100%, са завршетком планиране етапе проширења и реконструкције градске кабловске мреже. То подразумева неопходну замену већег дела главних каблова, дистрибутивну мрежу, углавном са пуњеним кабловима са ПЕ омотачем и пластичном изолацијом жила, увођење искључиво подземне разводне мреже у централној зони града и главним градским саобраћајницама са демонтирањем постојеће ваздушне мреже. У осталим деловима града постојећа ваздушна разводна мрежа, углавном по крововима, комплетно се замењује разводном мрежом по бетонским стубовима. Нови истурени комутациони степени, као слободно стојећи ормани на јавној површини, градиће се на подручју насеља Путниково и Берберско и Мала Америка. То ће наставити тренд проширења мреже оптичких каблова у граду и приближавања комутационих степени кориснику, са смањивањем дужине привода у циљу омугућавања већег квалитета услуга и увођење нових услуга. Нови комутациони степени планирају се на подручју Мужље и на подручјима индустријских зона на излазима из града (Багљаш-аеродром, Југоисток), у складу са динамиком њихове изградње.

Пружање нове услуге АДСЛ прикључка (директан и неограничен приступ интернету приступне брзине до 768/192 Кбит/с по постојећој телефонској линији) у граду започиње у току 2007 год. Осим Телекома Србија, ову



услугу нудиће и други интернет провајдери. Интензивира се у наредном периоду увођење технологија које ће значајно повећати приступну брзину тако да се омогући и пренос видео сигнала.

Постојећи радио-коридори за пренос усмерених дигиталних радио-релејних веза се задржавају, у складу са издатим урбанистичким условима. Антенски стуб у дворишту објекта ТК центра изграђен почетком седамдесетих година задржаће своју функцију.

Нове технологије омогућиле су изградњу комутационих степени малих димензија који се као ормани слободно постављају на бетонски темељ, па су наредном периоду за те намене не предвиђа изградња грађевинских објекта за њихов смештај.

Реализацијом уређења централне градске зоне изградњом пута иза постојећег објекта ТК центра у Пупуновој 1 којим ће се обезбедити излаз на Немањину улицу и простор за гараже, укида се у потпуности постојећи простор за паркирање возила намењених одржавању телекомуникационе мреже и обављању транспорта поштанских пошиљака. У наредном периоду намеће се решавање овог проблема измештањем ових делатности са постојеће локације или обезбеђењем адекватног простора за паркирање у склопу изградње предвиђених гаража.

Општи тренд развоја телекомуникација у датом периоду у нашем граду усмерен је на потпуну дигитализацију, широкопојасни пренос и интегрисање услуга (пренос говора, података и слике јединственим сигналом), шире увођење оптичких каблова у мрежи система преноса до самих корисника, подизање квалитета услуга и увођење нових услуга код свих оператера. У првој фази, до увођења оптичких каблова до сваког корисника, наставиће се са усавршавањем технологија система преноса великих брзина протока по постојећим бакарним линијама.

У свим доменима телекомуникационе мреже, укључујући и мрежу фиксне телефоније, повећаваће се број оператера са интенцијом да се једним медијумом преноса пренесе до корисника што више информација јединственим интегрисаним сигналом и обезбеде нове услуге.

4.18.4. Термоенергетика

Зоне топлификације, гасификације и мешовите зоне

Према геометријским облицима изграђених термоенергетских мрежа развода вреле воде и земног гаса и планиране намене површина из овог



плана, простор унутар граница плана је подељен на зону топлификације, зону гасификације и мешовите зоне.

У зонама топлификације омогућено је прикључење потрошача на систем развода вреле воде ($125/70^{\circ}\text{C}$) и развода технолошке паре (на два нивоа: $0.63\text{MPa}/180 - 210^{\circ}\text{C}$ и $1.7 - 2,7\text{MPa}/250^{\circ}\text{C}$).

У зони гасификације омогућено је прикључење потрошача на системе развода земног гаса на три нивоа: транспортни гасовод (притисак преко 16 бара), гасовод за локални транспорт (притисак од 4 до 16 бара) и дистрибутивни гасовод (притисак до 4 бара).

У мешовитим зонама омогућена су прикључења на систем развода вреле воде и гасну дистрибутивну мрежу или на систем развода технолошке паре и гасоводе за транспорт земног гаса.

Прикључење потрошача на расположиве капацитете термоенергетских мрежа у многоме ће зависити од цена енергије на тржишту и сопствене техничко-економске анализе будућег потрошача енергије.

Мреже вреловодног и топоводног развода поставити испод јавних површина. Горња кота плоча подземних објеката вреловодног и топоводног развода (коморе, шахтови и слично) мора бити мин 25cm испод коте околног терена. Подземне објекте покрити слојем истог материјала од којег је околни терен. Горњу ивицу металних поклопаца за улаз у ове објекте поставити на коти околног терена. Предајне станице топлотне енергије лоцирати у објектима потрошача топлотне енергије.

Забрањено је постављање објеката и садња биљака са дубоким кореном у зони од 3.0m са обе стране крајњих тачака коридора (1.5m) вреловодног и топоводног развода.

Мрежу развода технолошке паре за индустријске потрошаче поставити на јавним површинама надземно. Цевоводе поставити на челичне стубове, а на прелазу преко саобраћајних површина, водити рачуна о минималној висини неопходној за безбедно одвијање саобраћаја.

Редукционо расхладне станице лоцирати у објектима потрошача. Мрежу развода земног гаса поставити испод јавних површина.

За изградњу објеката у заштитном појасу од 200m са обе стране гасовода за транспорт земног гаса (притисак у цевоводу је већи од 16 бара), потребно је прибавити сагласност транспортера земног гаса и утврђивање разреда појаса цевовода и степена сигурности гасовода.



У појасу ширине 30m са обе стране изграђених гасовода за транспорт, забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи, без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан.

У појасу ширине 5.0m на једну и другу страну, рачунајући од осе транспортних цевовода, забрањено је садити биљке чији корени достижу дубину већу од 1.0m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0.5m.

Гасоводе за локални транспорт-дистрибуцију природног гаса поставити испод јавних површина. Мерне, регулационе и мернорегулационе станице поставити на посебним парцелама у објектима од чврстог материјала или под настрешницом и на отвореном простору и морају имати заштитну ограду. Изузетно, ове објекте је могуће поставити и на грађевинском објекту или уз његов зид уз посебне услове у погледу заштите од пожара и експлозија.

Забрањено је постављање објеката и садња биљака чији корени достижу дубину већу од 1.0m у зони од 5.0m са обе стране осе цевовода, за локални транспорт.

Дистрибутивни гасовод поставити испод јавних површина. Горња ивица шахтова на овом систему може бити макс. 5.0cm изнад коте околног терена. Редукционе и кућне мернорегулационе станице поставити на фасадама објеката који су најближи јавним површинама.

4.18.5. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

4.18.5.1. Водоснабдевање

Систем који снабдева водом целокупно становништво и привреду Зрењанина чини махом невидљиви комплекс хидротехничких објеката и водоводне мреже. Стављањем ван употребе резервоара – постојећег водоторња у центру града запремине 1000 m³ (због мале запремине и велике висине), шема водоснабдевања последњих година била је по принципу бунари – пумпе – мрежа.

Будуће стање водоводног система „Зрењанин“, након завршених пројекција потреба за водом и планом доградње система, условљеним захтевима за водом постојећих и прикључењем нових потрошача, реализоваће се у фазама.

Извориште



Главно извориште „Михајловачка“ за јавно водоснабдевање налази се северно од границе грађевинског реона Генералног плана, уз пут Зрењанин – Михајлово. Са тог простора из издани на 90 – 130m дубине, црпи се подземна вода која собом носи све своје и добре и лоше особине.

Број цевастих бунара распоређених на међусобном растојању од 150 или 300m у два паралелна низа на удаљености око 1200m, повећаће се у планском периоду на 41, израдом и опремањем бунара на резервисаним микролокацијама изворишта „Михајловачка“, а њиховом експлоатацијом обезбедиће се количина воде од 640 l/s, рачунајући на њихову просечну издашност од 16 l/s. Локална изворишта :у западном делу града на Багљашу, у јужном у Мужљи, у источном на Зеленом Пољу и у кругу „Млекопродукта“, постепено се морају напустити, а потребна количина воде која се добија од њих, обезбедиће се изградњом бунара на локацији главног изворишта.

Обзиром на истраживања ресурса реке Тисе, могућност њене експлоатације узети у обзир као потенцијално извориште.

Постројење за припрему питке воде

Квалитет воде за пиће, као основне животне намирнице, требало би да буде и основни критеријум и параметар снабдевања града водом. Обзиром да Зрењанинци, као и грађани већег дела Баната, користе воду за пиће из основне водоносне издани Војводине, која се веома споро обнавља и чији квалитет не одговара стандардима воде за пиће, постројење за припрему питке воде – фабрика воде је један од најважнијих пројеката у граду који би се реализовао на простору радног комплекса „Бунари“, у близини изворишта.

У планском периоду треба очекивати позитиван епилог свих досад обављених радова у циљу реализације постројења.

Резервоари

На простору радног комплекса „Бунари“ планирана је изградња резервоара технолошки везаног за постројење за припрему питке воде чије ће се све почетно пројектоване карактеристике задржати током целог планског периода, осим запремине која ће се до краја, у току фазног извођења повећавати, тј. достићиће запремину од 15000m³.

Пумпне станице



Вода ће се у дистрибутивни систем до свих корисника и даље пласирати по систему бунари – резервоар – пумпна станица – мрежа.

Капацитет Главне пумпне станице од 820 l/s на самом потису у град са локалитета главног изворишта „Михајловачка“ ће се до краја планског периода повећати на 1000 l/s.

Дистрибуциона мрежа

Од изворишта до производних погона и до индивидуалних потрошача, вода се транспортује мрежом цевовода дужине око 300km. На градској површини од 3500ha положени су цевоводи различитих материјала (углавном од азбест цементних цеви – 83%, па онда и од пластичних ПЕ – 11% и ПВЦ - 4% , као и од ливено гвоздених у најмањем проценту од око 2 %) и пречника (у распону од Ø50mm - Ø800mm). За Зрењанин је карактеристично да цевоводи мањег пречника (до Ø150mm) чине преко 80 % укупне дужине мреже . Цевоводи су у просеку стари до 20 година – 17 %; од 20 – 40 година - 80 %, док је 3 % изграђених цевовода старије од 40 година.

Три најважнија, транзитна цевовода, више пута реконструисане зрењанинске дистрибуционе мреже, формирају два велика прстена транспортне мреже. Споменути цевоводи: западни транспортни цевовод (дужине 9860m , пречника Ø200mm - Ø700mm), главни доводни ка центру града и југоисточним деловима града (дужине 5270m, пречника Ø300mm - Ø500mm) и источни транзитни цевовод (дужине 5230m, пречника Ø400mm - Ø600mm) транспортују потребну количину воде до главних прикључака разводне мреже.

Дотрајалост је главни узрок учесталих хаварија и губитака у мрежи који су задњих година достигли вредност 30 – 35 %.

Потребе за водом појединих делова система, могућност реализације на терену, стање постојеће мреже, старост исте и статистика кварова, определиће избор улица у којима ће се делимично или потпуно реконструисати водоводна мрежа. Честе су деонице са неодговарајућим пречником, а очигледан проблем је и тотална непокривеност хидрантском мрежом неких делова града. Основни циљ доградње и реконструкције постојеће дистрибуционе мреже у планском периоду је допремање воде до свих потрошача у стамбеним и предвиђеним индустријским зонама на подручју града.

Усаглашавањем са инвестиционим програмом тежиће се ка јединственом циљу да се темељном ревитализацијом и модернизацијом унапреди водоводни систем смањењем губитака, квалитетном дистрибуцијом и ефикасним одржавањем.



4.18.5.2. Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних вода са територије Зрењанина спроводи се по сепарационом систему, а то је подразумевало изградњу посебног система затворених канала за одвођење употребљених вода у односу на атмосферске.

У наредном планском периоду, приликом опремања још неизграђених деоница градске канализационе мреже, треба заступати став одвођења отпадних вода по сепарационом систему тј. санитарно-фекалне и технолошке воде треба одводити посебном каналском мрежом у односу на атмосферске отпадне воде.

Канализациона мрежа

Стална потреба града за новим тј. већим количинама воде за пиће наводила је на закључак да би развој канализационог система требао да прати развој водовода. Два поменута система су увек била у дискораку, јер је дужина канализације у мањој или већој мери заостајала за водоводним системом.

Грађење канализационе мреже која је у служби постојећих објеката налази се у завршој фази.

Постојећа мрежа новијег датума, грађена од цеви савремених материјала са уграђеним ревизионим окнима, опремљена је свим фазонским комадима. У мрежи су присутни, уз доминантне главне колекторе и колектори I, II и III реда, сабирници, шахтови испред сваке куће за пријем кућне канализације, црпне станице и гравитациони испусти.

Главни колектор је у Панчевачкој улици са уливом у Александровачки канал, а затим се из отворених трулишта отпадне воде уливају у Бегеј. Остали градски колектори уз помоћ црпних станица уливају се у централни, којим се вода транспортује гравитационо, одводе воду са читавог подручја града, формирајући сливна подручја.

На деловима где се квалитет канализационе мреже сматра изузетно лошим, разлог је дотрајалост и тип канализације, а мање због хидрауличких карактеристика. Приликом неповољних атмосферских стања долази до мешања кишнице и фекалне воде, угрожавајући сутерене и саобраћајнице.

Главне трасе фекалне канализације су вођене углавном испод саобраћајница на великим дубинама која се на појединим местима



граничи са дубинама тунелског копа за ову врсту инфраструктуре. На градске колекторе треба прикључити што више корисника, уклапајући се у захтеве постојеће мреже.

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

Постојећи главни колектор у Панчевачкој улици ће практично од места улива у Александровачки канал бити настављен у функцији главног сабирног колектора за све градске фекалне воде, санитарне и технолошке, до главне црпне станице на југоистоку градског грађевинског рејона.

Црпне станице

Лош положај црних станица „Центар“ и „Мали мост“ ће и у наредном планском периоду представљати велики хидротехнички проблем, па је евентуално измештање и даље остављено као текући проблем.

Планира се изградња шахтне ЦС „Магистрала“ чиме би се решило одвођење отпадних вода подслива „Карађорђевог трг“ и нових околних локалитета, њиховим потисом у колектор „Цара Душана“.

На просторима у оквиру градског грађевинског рејона на којима се услед немогућности одвођења фекалних отпадних вода гравитационим путем, треба предвидети црпне станице чија ће локација бити дефинисана урбанистичко – техничком документацијом нижег реда, а капацитети потребном пројектно техничком документацијом.

Главна црпна станица којом ће сва фекална вода од градског становништва и индустрије бити потискивана до централног постројења за пречишћавање отпадних вода, биће лоцирана на југоистоку градског грађевинског рејона, уз државни пут I реда (магистрални пут) бр.24, на простору Радне зоне „Југоисток I“. Капацитет и величина ЦС ће бити утврђени пројектном документацијом.

Постројење за пречишћавање отпадне воде



Заштита квалитета воде Бегеја, доводи и до кључног проблема пречишћавања свих отпадних вода, па тако и фекалних, подразумевајући и санитарн и технолошке отпадне воде.

Један од императива овог ГП је и планирање изградње ППОВ и испуштање ефлуента директно у каналисани водоток Бегеја, тако да се задовоље ограничења присуства појединих загађујућих материја у пречишћеној води.

Локација постројења ће се налазити на југоистоку градског грађевинског рејона непосредно уз леву обалу Бегеја, низводно од од већине постојећих и планираних садржаја у граду. Тачна површина локације коју ће комплекс ППОВ-а зауимати, биће дефинисана кроз израду планске документације нижег реда, а капацитет и величина постројења биће утврђени хидрограђевинским пројектом.

Различитост делатности које ће разне врсте индустрије обављати на својим комплексима у оквиру постојећих и планираних радних зона, условљавају обавезу стављања у функцију постојећих или изградњу нових уређаја за примарни предтретманом индустријских вода сваког од загађивача како би се задовољили критеријуми Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију. („Сл.лист Општине Зрењанин бр.6/07).

4.18.5.3. Одвођење атмосферских вода

Дужина изграђене атмосферске канализације је око 55km, што је око једне трећине од потребне изграђености у овом тренутку. Са неких делова града, атмосферске воде се одводе отвореним каналима. Највећи, по свим хидрауличким елементима, је Багљашки канал. Основна функција Багљашког канала је одвођење сувишних површинских и подземних вода са околног сливног подручја града. Обзиром да канал пролази кроз стамбене и индустријске зоне града, имамо случајеве да се у канал упуштају отпадне воде индустрије и фекалне воде.

Обзиром да је канализациони систем у Зрењанину одвојеног типа, у атмосферску канализацију се могу упуштати искључиво незагађене атмосферске воде.

Већи део изграђене атмосферске канализације је примарна мрежа, развијена у готово свим сливним подручјима града. У наредном периоду углавном треба развити секундарну атмосферску канализацију. Решавање одвођења атмосферских вода треба планирати по сливовима: "Север", "Багљаш", "Мужља", "Југоисток", "Исток", "Зелено

поље", "4. јули", "Мала Америка" и "Берберско". У радним зонама где из хидротехничких и економских разлога изградња атмосферске канализације није могућа или није оправдана, одвођење површинских вода решити отвореним каналима.

Из функционалних и еколошких разлога потребно је вршити редовно одржавање Багљашког канала и постепено његово зацевљење.

У градској зони постоје још три меандра корита Старог Бегеја, који су обрасли барским растињем и представљају један велики еколошки и естетски проблем. Обзиром да тзв. унутрашње површинске и подземне воде гравитирају ка овим коритима, неопходно их је довести у функционално стање и у зависности од урбанистичког решења околног простора и зацевити.

Главни реципијент за атмосферске воде је водоток Бегеј. На местима излива атмосферске канализације у Бегеј, постојеће изливне грађевине, потребно је редовно одржавати, а на местима где их нема обавезно изградити изливне грађевине са затварачницама.

За управљање атмосферском канализацијом потребно је у што скоријем року изградити комунални информативни систем са базом података.



4.19. Водопривреда

Бегеј је каналисани водоток укупне дужине 119km. Својим током пролази кроз две државе, Румунију у дужини од 44km и Србију у дужини од 75km. Улива се у реку Тису. Једним делом свога тока, у дужини од око 9.5km, пролази кроз Зрењанин - регионални центар Средњег Баната. Овај водоток је у саставу хидросистема ДТД и у њему се одржава ниво и протицај воде који задовољава потребе воденог саобраћаја, за пловила до 1000 тона. На овом делу тока радни водостај или водостај најдуже трајања варира између 74.10 и 74.50 м.н.в. , док је максимални водостај 77.14 м.н.в., а минимални 74.00 м.н.в. Обезбеђена је заштита од поплава системом устава и главног канала ДТД који се укршта са Бегејом код



Клека. Опасност постоји само у случају хаварије целог система. Дуж читавог тока могуће је формирати оперативне обале за потребе Зрењанинске привреде. Мора се нагласити да је дно корита Бегеја замуљено и да су поједини приобални делови корита обрасли макрофитима.

На оним деловима тока где ће се извршити активирање простора града ка водотоку "Бегеј", могуће је извршити реконструкцију и ревитализацију докова и делова уз обалу. Изградња пристаништа је предвиђена јужно од града, тзв. РТЦ (робно транспортни центар). За потребе пловидбе и уређења градске средине, дуж читавог тока потребно је извршити измуљење корита. Водити рачуна да се изградњом објеката не наруши функционалност водотока, услови двотрачне пловидбе као и појас радно – инспекционе стазе за које се морају прибавити посебни услови и сагласности од надлежног јавног водопривредног предузећа.

Због све веће загађености воде Бегеја услед упуштања непречишћених отпадних вода и учесталих инцидентних ситуација хидролошко – хидрауличког порекла, у Зрењанину се често јављају негативни утицаји на животну средину (између осталог и непријатан мирис). Неопходно је урадити базу података загађивача и успоставити адекватан мониторинг квалитета отпадних вода.

Градске отпадне воде које се упуштају преко Александровачког канала у рецепијент Бегеј, чине све отпадне воде сакупљене градском фекалном канализацијом из домаћинстава и једног дела индустрије. Градска фекална канализација прикупља отпадну воду из 90 % домаћинстава у граду, као и отпадне воде из индустријске зоне која се простире уз Александровачки канал, а које се директно из својих канализационих система упуштају у канал. Ту су заступљене прехранбена, месна, кожарска, метална и хемијска индустрија. Осим ових вода, постоје и воде атмосферског порекла из једног дела градске атмосферске канализације која гравитира ка Александровачком каналу и процедурне воде. Просечна количина воде која се у току дана из Александровачког канала улије у Бегеј износи око 18500m^3 . Највећи део чине отпадне воде из домаћинстава. Воде из градске атмосферске канализације се такође, на више места, упуштају у Бегеј.

Не треба дозволити да се упуштање отпадних вода у водоток Бегеј и даље врши без претходног пречишћавања до потребног нивоа. Треба у што скоријем року започети активности на реализацији изградње градског постројења за пречишћавање отпадних вода. Такође и отпадне воде из индустријских постројења морају се контролисати и пречишћавати унутар индустријских комплекса, до задовољења потребног квалитета за упуштање у градску фекалну канализацију.



Језерски систем “Бегејска петља” спада у објекте од општег градског значаја. Због свог положаја у ужој градској зони, представља веома осетљиву водену средину. У планском периоду неопходно је завршити језерски систем, односно уредити Језеро 2 (а и б). Постизање и очување високог еколошког и естетског нивоа представља веома комплексан посао. Све мере и активности редовног одржавања морају бити редовно и правовремено извршене. У складу са тим, са великом пажњом се мора приступати разматрању могућности издавања сагласности од надлежног јавног предузећа за одвијање активности на језерима и око њих. У језера је забрањено упуштање отпадних вода.

Делови мелиорационих канала на територији града, осим активности редовног одржавања, потребно је донети и урбанистичко решење њиховог уређења у складу са условима надлежног јавног предузећа. Мелиорациони системи могу се градити и у радним зонама где је предвиђена пољопривредна делатност (узгајање ратарских, повртарских и воћарских биљака).

4.20. БИЛАНС ПОВРАШИНА

НАМЕНА ПОВРШИНА		УКУПНА ПОВРШИНА (ha)
ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ	Комплекс болнице	6.0
ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ	Градски центар	32.8
КОМУНАЛНЕ ПОВРШ.	Пијаца	5.1
	Гробље	62.4
ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	Паркови и скверови	65.4



САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		468.2
	Површине језера	39.0
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ ПОВРШИНЕ	Река Бегеј у оквиру границе плана	47.8
СТАНОВАЊЕ	Породично становање	1424.1
	Вишепородично стан.	88.4
	Мешовито становање	57.9
РАДНЕ ЗОНЕ		1148.5
ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ		39.3
	Аутобуска станица	5.2
САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКСИ	Железнички комплекси	5.4
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	Спортско – рекреативне површине	61.1
Заштитно зеленило	Заштитно зеленило	175.9
УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО	Воћњаци, виногради	96.0
ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ		133
УКУПНО:		3961.5

4.21. Генерална нивелациона и регулациона решења

За израду генералног нивелационог решења грађевинског подручја Зрењанина, коришћена је следећа документација:

- катастарски планови Р 1:1000 са висинском представом терена;
- постојећа изграђеност саобраћајница;
- ниво подземних вода;
- највиши ниво воде у Бегеју;
- саобраћајно решење и намена површина по Генералном плану.

Зрењанин се налази на ободу банатске лесне терасе – лесни свод - , на месту где је река Бегеј створила изражено микрорелјефно окружење, са усеченим долинама 4.00m – 6.00m.

На почетку улице Цара Душана и на крају Петефијеве улице, ове долине се спајају и проширују у унутрашње базене пречника 200.00m – 300.00m



Између железничког моста на Бегеју и Мужљанског моста, долина Бегеја се спушта у раван Тисе где коте терена варирају од 74.50m до 76.00m, а вредност просечних кота лесних тераса су 79.00m – 80.00m надморске висине.

Насеље Мужља, које представља саставни део Зрењанина, налази се у нижој равни, на узвишеном делу акумулационе греде висине 76.00m – 80.00m.

Највиша тачка природног терена налази се у југоисточном делу града, уз обалу Бегеја, код фабрике кожа „Тоза Марковић,, , са котом од 83.76m.

Нагиби терена су веома мали 0.0% – 5% и представљају идеалне услове за извођење саобраћајница.

Планиране саобраћајнице су усклађене са постојећим тереном, а за неопходне денивелације дозвољена су одступања у циљу постизања квалитетног решења.

Планирана мрежа отпадних вода директно је условљена нивелационим решењима која су усклађена са постојећим и планираним објектима ове намене.

Израда генералне регулације условљена је оријентацијом нагиба терена, нивелетама саобраћајница, а регулациона ширина зависи од потребе ширине коловоза, тротоара, бицикличких стаза и мреже постојеће и планиране инфраструктуре.

4.22. Простори са посебним ограничењима и режимом градње



4.22.1. Заштита природних добара

Због изузетно доброг положаја, старости и историјског значаја, посебне амбијенталне вредности денивелације терена у парку “Планкерт” и успешног споја водене површине вештачког језера и зеленила у парку “Чоклигет”, оба ова објекта треба сврстати у категорију заштићених природних добара. У поступку су припремни радови на стављање у категорију заштићених природних добара споменик вртне архитектуре “Градска башта” са делом који излази на Трг слободе.



У наредном планском периоду не дозволити смањивање ових површина такође спречити сваку непланску реконструкцију објеката. Садњу нових садница уредити по условима Завода за заштиту природе Србије Р. Ј. у Новом Саду. На ширем подручју града налази се изванредан број квалитетних стабала која су под контролом (врше се редовна дендрометријска мерења) последњих 26 година и треба их сврстати у категорију заштићених природних добара, а то су:

1. *Taxus baccata*,
2. *Quercus robur*,
3. *Populus alba*,
4. *Populus thevestina*,
5. *Platanus acerifolia*,
6. *Gymnocladus dioicus*,
7. *Acer dasycarpum*,
8. *Tilia argentea*,
9. *Paulownia imperidis*,
10. *Cedrus atlantica*,
11. *Thuja gigantean*.

4.22.2. Заштита непокретних културних добара

Преглед градитељског наслеђа Зрењанина

Непокретна културна добра деле се на споменике културе, просторно културно историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места. Они су разврстани у три категорије, у зависности од свог значаја: културна добра од изузетног значаја, културна добра од великог значаја и културна добра. Добра која уживају претходну заштиту, по Закону о културним добрима, имају исти третман као и утврђена културна добра.

Непокретна културна добра од изузетног значаја

На територији града Зрењанина ниједно културно добро није категорисано као културно добро од изузетног значаја.

Непокретна културна добра од великог значаја



- Споменици културе,
- зграда Народне библиотеке, Трг слободе 2,
- зграда Римокатоличке цркве, Трг слободе,
- зграда Римокатоличке црквене општине, Трг слободе,
- зграда Општине, Трг слободе 10,
- зграда Народног музеја, Суботићева 1 и Трг слободе,
- зграда Народног позоришта “Тоша Јовановић”, Трг слободе 7,
- зграда хотела “Гранд” (Комерцијална банка), Трг слободе 5,
- зграда Римокатоличке (апостолске) цркве, Ул. Гимназијска,
- зграда Средње Електротехничке школе (Трећа гимназија), Ул. Народног фронта 1,
- зграда Средње Електротехничке школе (Економска школа), Суботићева
- зграда палате Правосуђа, Кеј 2. октобра бр.1,
- зграда “Великобечкеречке штедионице”, Трг републике 1,
- зграда ОШ “Вук Караџић” Ул. Народног фронта 3,
- зграда капеле сиромашних школских сестара “Le notre Dame», Народног фронта 3,
- зграда Медицинске школе, Народног фронта 3/а,
- зграда “Партизана”- Соколски дом, Народног фронта 4,
- зграда у Ул. ЈНА бр. 6 – Трговинског предузећа “Зрењанин”,
- зграда Радничког универзитета – Биоскоп “Башта”, Ул. ЈНА 1,
- зграда у Ул. Ж. Зрењанина бр. 58 “Солана”,
- стамбена зграда у Ул. М. Горког бр. 6 “ кућа професора Борјановића”,
- стамбена кућа у Ул. М. Горког бр. 31,
- зграда у Ул. Серво Михаља бр 8 (биоскоп “Војводина”),
- Српска православна црква Успења Богородице, Ул Светосавска,
- Српска православна црква Ваведења, Ул цара Душана,
- зграда реформатске цркве, Народне омладине 2/1,
- кућа Александра Сандића, Ул. Карађорђевог трг 21,
- стамбена зграда у Ул. Пупинова бр. 16,
- зграде у Ул. краља Александра 1 Карађорђевића бр 1, 4, 6, 8, 10, 18, 20, 22, 26, 30, 34, 21,23,27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49,
- зграда у Ул. Светосавској бр. 1,
- Сандићева кућа, Карађорђевог трг 21.

Просторно културно-историјске целине

Старо језгро града Зрењанина, обухвата све објекте на Тргу Слободе у Ул. краља Александра I Карађорђевића, Гимназијској и Тргу Републике, Ул. Народног фронта.



Знаменита места

- Зграда бившег логора, Ул. Цара Душана

Културна добра

Споменици културе - кућа у којој је одржана пета партијска конференција ПК КПЈ

1935, Ул. Штросмајерова 50

Добра која уживају претходну заштиту

Завод за заштиту споменика културе Зрењанин евидентирао је следећа добра која уживају претходну заштиту:

1. Просторно културно историјска целина „Центар Зрењанин“

Граница заштите зоне утврђује се линијом која прати границе парцела на којима су заштићени објекти и они који су од интереса за заштиту и пружа се на следећи начин:

Из правца Новог Сада граница почиње на раскрсници Булевара Ослобођења и Улице бригадира Ристића, захвата објекте у Улици бригадира Ристића бр. 1, 2 и 2а, иде ка југу према Улици Кеј 2. октобра до броја 25, наставља десном страном Улицом Кеј 2. октобра до раскрснице са Улицом Ђорђа Стратимировића, затим се пење ка северу до обале Језера I затим се спушта паралелно обалом до Малог моста и продужава до превлаке код Културног центра. Надаље иде десном страном Улице Обала пионира до средине корита Бегеја, затим средином корита Бегеја узводно до моста код СУП-а, те средином магистрале до раскрснице Улице бригадира Ристића и Обале Соње Маринковић затварајући круг.

Граница заштићене околине, као прелазна од заштићеног градског простора ка незаштићеном, у којој је контролисана градња и примењује се регулатива везана за Закон о културним добрима, иде по унутрашњој ивици магистрале са северне и источне стране зоне Старог језгра а са јужне стране од почетка језера код бензинске пумпе у Улици бригадира Ристића, па прелази код моста на сувом на Кеј 2. октобра и иде према југоистоку по спољашњим ивицама парцела са непарним бројевима на Кеју 2. октобра, затим преко Планкове баште улази у Улицу царице Милице и левом страном Улице војводе Петра Бојовића до Житног трга, спољном ивицом парцела југозападном ивицом Трга до моста код СУП-а и завршава се левом страном Булевара Ослобођења.

Под претходну заштиту стављају се следећи објекти:



- Трг Слободе 8 (Зграда Римокатоличког бискупског ординаријата),
- улица Краља Александра I Карађорђевића број 17 и 32 и киосци постављени испред Робне куће «Београд» и зграде са бројем 47,
- улица Н. Фронта бројеви 2 и 5,
- улица М. Тирше број 4 (Педагошки завод), Руска православна црква,
- улица Кеј 2. Октобра бројеви: 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23 и 31,
- улица Краља Петра бројеви: 3, 8, 8а и 10,
- Житни трг бројеви: 5, 7, 9, 11, 13,
- улица Обала Пионира бројеви: 2, 4, 6, 8, као и стари и нови објекти у склопу пиваре, стари магацини између два бетонска моста,
- улица Царице Милице бројеви: 12, 23 и 35,
- улица Б. Бојовића бројеви: 4, 7, 8, 17,
- улица Б. Ристића бројеви: 1, 2, 2а,
- Обала С. Маринковић парна страна: 2, 4, 6, 8 и 10, 12 и 14, 16, 18,
- улица Обилићева торањ Ватрогасне чете,
- улица Петефијева бројеви 6 (болничко одељење « Др Васа Савић»), 9 и 27,
- улица И Л. Рибара бројеви 2 и 7,
- улица Ц. Душана број 4 (Дом ученика Средњих школа «Ангелина Којић»),
- улица Јеврејска бројеви 1, 2 (Хотел «Централ») и 12,
- улица Сарајлијина бројеви: 1, 3, 4, 5, 5а, 10,
- улица С. Марковића бројеви: 2, 3, 4, 6,
- улица Пупинова бројеви: 7, 9, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 23–25,
- улица Светосавска бројеви: 2а, 3, 4, 6, 7, 9-9а, 13, 23-25, 29, 31,
- улица Немањина бројеви: 1, 3, 6-8а, 11, 11а, 14,
- улица Тепличка бројеви: 1, 2, 3, 4, 7-7/1, 9, 10-12, 11, 14, 16-16а, 18 и 20
- улица В. Караџића број 3а,
- улица Др. З. Каменковића број 1.

Остали објекти унутар границе ПКЦИЦ имају третман заштићене околине културних добара.

2. Просторно културно историјска целина „Горњи град“

Граница заштите утврђује се линијом која се пружа на следећи начин:



Граница на јужној страни омеђена је Булеваром ослобођења, одакле иде на север Улицом цара Душана где скреће на исток Словачком улицом, иде надаље Таковском на север до Манастирске улице. Овде описује круг око Ваведенске цркве и спушта се левом страном Улице цара Душана до Улице Тодора Манојловића где иде левом, непарном страном до раскрснице са Иве Лоле Рибара. Одатле иде на северозапад до Македонске и спушта се Улицом Никола Тесла и Цвијићевом где уласком на Булевар ослобођења затвара круг.

Унутар предложене границе, поред објеката који су раније стављени под претходну заштиту Закона, под претходну заштиту стављају се следећи објекти:

- улица Ц. Душана бројеви: 18, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 31а, 37, 39, 45, 51, 63, 67а, 80, 80а, 82, 82а, 84, 86, 88 и Словачка евангелистичка црква,
- улица Словачка бројеви: 1а, 1, 3,
- улица Таковска бројеви: 11, 15, 38, 39а, 51, 56, 64, 69,
- улица Манастирска бројеви: 4, 6,
- улица Љубљанска бројеви: 1, 7, 9, 14,
- улица И. Л. Рибара бројеви: 13, 16, 19, 18-20, 22, 24, 26, 29, 30, 35, 37, 39, 43, 55,
- улица Македонска бројеви: 2 и 11,
- улица Н. Тесла бројеви: 6, 14, 15, 18а, 21, 23,
- улица Орлова бројеви: 2 и 8,
- улица Обилићева бројеви: 5 и 9,
- улица Цвијићева бројеви: 1- 1а и 2,
- улица Ц. Лазара бројеви: 81и 99.

Остали објекти унутар границе ПКИЦ имају третман заштићене околине културних добара.

3. Просторно културно историјска целина „Мала Америка“

Граница иде унутрашњом ивицом улице Кеј 2. октобра, од раскрснице са улицом Народне омладине и Малог моста, према северозападу до раскрснице са Симином улицом где се спушта ка југу спољним ивицама парцела кроз Улицу Ђ. Ђаковића по левој регулационој линији до раскрснице са Улицом Јована Поповића, где иде непарним бројевима Улице Јована Поповића до раскрснице са Улицом Народне омладине где се спушта до моста на Бегеју одакле се пење на север непарним бројевима Улице народне омладине до Малог моста где затвара круг.

Унутар предложене границе, поред објеката који су раније стављени под заштиту Закона, под претходну заштиту стављају се следећи објекти:



- улица Н. Омладине бројеви: 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 23,
- улица С. Јовановића бројеви: 2, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 17, 19, 20, 22, 24, 28, 30, 34, 35, 36, 38, 40, 42, 46, 48,
- улица Гундулићева бројеви: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 21а, 22, 23, 30, 32,
- улица Ј. Поповића бројеви: ББ (Железничка амбуланта), 15 и 23,
- улица Ђ. Стратимировића бројеви: 1, 2а, 4, 7, 9, 14, 15, 16, 28 и 40.

Остали објекти унутар границе ПКИЦ имају третман заштићене околине културних добара.

4. Просторно културно историјска целина „улица Др.Емила Гаврила“

Граница целине на западној страни ограничена је магистралом, на северу објектима са непарним бројевима према истоку до раскрснице са Улицом др Зорана Каменковића. Ту се враћа према југозападу спољашњим ивицама парцела са парним бројевима у Улици др Зорана Каменковића до магистрале.

Унутар предложене границе, поред објеката који су раније стављени под заштиту Закона, под претходну заштиту стављају се следећи објекти:

- Улица Емила Гаврила бројеви: 14, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 27, 31, 37, 45, 59 и 63,
- улица Зорана Каменковића бројеви: 9, 12, 13, 15, 17а, 20, 24, 25, 26, 32, 36, 37, 39, 44, 44а, 53, 53а,
- улица Симе Матавуља бројеви: 1, 2,
- улица Даничићева бројеви: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9а, 9б, 10, 10а, 18 и 20.

Остали објекти унутар границе ПКИЦ имају третман заштићене околине културних добара.

- Комплекс Окружне болнице оивичен је улицама: на северу Болничком, граница се спушта Улицом др Васе Савића, Србобранском и Виноградарском,
- Елекова вила и Комплекс Шећеране оивичен је улицама Панчевачком, те улицама Петра Драпшина и Шећеранском.

Појединачни објекти ван граница зона заштите



- улица Б. Ристића бројеви: 17-19 (Шпиритана), 43 (зграда Електричне централе),
- улица Ж. Зрењанина бројеви: 20 и 27,
- улица 7. Јула бројеви: 9, 10, 12, 20,
- улица Др. Зорана Каменковића бројеви: 53 и 53а,
- улица Даничићева бројеви: 9а, 9б, 18, 20,
- улица Руварчева број: 14,
- улица Милетићева број : 48,
- улица Н. Пачића број 5,
- улица Ђ. Јакшића бројеви: Фабрика тепиха «Дунђерски» и бр. 4,
- улица Т. Јовановића број: ББ (Стара кланица),
- улица З. Јовина бројеви: 1, 2, 6, 6а, 7, 7а, 12, 24, 26, 28, Планкова башта са зградом Црвеног крста,
- улица Цветна број: 1,
- улица Болничка број: 7,
- улица Др. В. Савића бројеви: 1 (Железничка станица), 2, 3, 4, 12, 14, 16,
- улица Железничка број: 52,
- Калваријска капела на Римокатоличком гробљу и гроб Константина Данила
Капела на Темишварском гробљу,
- Капела на Граднуличком гробљу,
- Капела на Томашевачком гробљу и гробови: Тодора Мнојловића, др Славка Жупанског, др. Емила Гаврила и Нестора Димитријевића,
- Манастир Свете Меланије.

4.22.3.Услови обликовања целина и градских праваца

Зрењанин, центар Средњебанатског региона, егзистира као привредни, здравствени, просветни, културни и спортски центар са тенденцијом развоја у овим сегментима.

Катактеристике града на нивоу просторних целина су:

1. у највећем делу просторне целине ЦЕНТАР преовлађује претежно градња са спратношћу од П до П+2, са монументалнијим објектима дуж улице Краља Александра Карађорђевића I и појединачним акцентима који су ту нашли своје место услед урбанистичких активности у периоду од 60-тих г до 90-тих г. 20 века (Водоторањ, зграда поште, зграда „Текстила“, зграда „Војвођанске банке“,



2. на простору већег дела наслеђене урбане матрице просторних целина ГРАДНУЛИЦА, ДОЉА, ЈУГОИСТОК преовлађује претежно градња породичног становања са монументалнијим примерима грађанских кућа краја XIX века, дуж доминантних саобраћајница где су у градско ткиво уграђени појединачни комплекси вишепородичног становања (насеља Леснина, Д2, Д3, Ружа Шулман, Мала Америка, Дуваника, Шумица),
3. за просторну целину МУЖЉА карактеристична је претежно приземна градња породичног становања на великим пољопривредног парцелама,
4. за новије делове града просторну целину БЕРБЕРСКО-БОЛНИЦА и БАГЉАШ карактеристична је претежно приземна градња породичног становања где су дуж прилазног правца из Новог Сада, булевара Вељка Влаховића додати комплекси вишепородичног становања које карактеришу високи и снажни волумени, претежно слободностојећи објекти и објекти у прекинутом низу грађени у оквиру отворених блокова, а који чине битан елемент градског простора и утичу на обликовну силуету града.

Град карактерише појава неусклађених односа урбанистичких подцелина, чије усаглашавање захтева мање или веће урбанистичке интервенције у простору.

За дефинисање урбаног изгледа града неопходно је у систем грађења уградити елементе за обликовање у складу са карактером, наменом и положајем у простору одређених просторних целина, односно урбанистичких подцелина.

У циљу оплемењивања постојећих градских простора, потребна је перманентна акција за обезбеђење средстава за такозване интервенције уређивања појединих јавних градских простора, елементима „малог урбанизма“ и градског мобилијара (платоима, зеленим засадима, клупама, канделабрима, жардињерама, украсним зидићима и ликовним елементима).

Приликом пројектовања нових градских четврти и реконструкције постојећих, треба да буду заступљени елементи градског простора као што су тргови, скверови, пешачке улице, кејови, атријуми у оквиру блокова и пасажи.

Пошто је Зрењанин типичан панонски град на лесној тераси, приликом компоновања макро простора путем урбанистичких планова, треба



водити рачуна о овој просторно-визуелној компоненти, ускладити распоред високих објеката, појединачних висинских репера, слободног простора и зеленила, тако да силуета града представља уравнотежену просторну композицију по којој ће се Зрењанин разликовати од других градова овог типа.

При изради урбанистичких планова и урбанистичких пројеката, поред елемената нормативног карактера, треба планирати просторно ликовне елементе будућег, однос изграђеног и неизграђеног простора, специфичне визууре, однос виших и нижих објеката, у сарадњи са пројектантима утицати и на ниво архитектонике објеката.

Услови грађења простора који усмеравају обликовање градских просторних целина, значајних праваца и урбанистичких подцелина су:

- услови за заштиту непокретних културних добара – зоне просторно културно-историјских целина и споменичке заштите појединачних објеката,
- услови изградње на парцели, у блоку, у оквиру улице,
- услови за уређење значајних саобраћајних праваца и раскрсница,
- услови за уређење јавних градских површине и зелених површина,
- услови висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката у граду,
- посебни услови обликовања.

ГП предвиђа да у складу са рангом саобраћајнице и планираним садржајима унутар утврђеног профила, осим саобраћајних и инфраструктурних елемената, буде обезбеђено и знатно учешће зелених површина – дрвореда са бицикличким стазама, као повезујућих рекреативних простора који воде до јавних садржаја или одређених пунктова рекреативног карактера, као и примена адекватне и квалитетне урбане опреме која ће оплеменили ове просторе. Објекти уз ове саобраћајнице треба да буду наглашени у односу на околне објекте, што значи да су веће спратности.

У складу са околином, ови објекти морају бити атрактивни у погледу намене и обликовања да би акцентирали значај и обликовни аспект саобраћајнице.

Раскрснице ових саобраћајница су битне у погледу саобраћајног решења и обликовног аспекта, јер се са њих шире визууре на улице које их образују. Ово су локације за угаоне објекте високих естетских и обликовних вредности.



Посебна пажња се мора посветити прилазним правцима у град и обликовним вредностима објеката који рубно уобличавају ове саобраћајнице, а то је значајно за стицање визуелног утиска о граду. Јавне зелене површине су саставни елемент амбијента града, истичу и обогаћују архитектуру објеката у чијем су окружењу, доприносе разноликости градских мотива и наглашавају специфичност одређених просторних целина.

ГП планира задржавање и унапређење постојећих јавних зелених површина редовним одржавањем, као и подизање нових јавних зелених површина у деловима града који их немају у довољним количинама.

Зона језера намењена је формирању отворених рекреативних простора града, а чине је три језера са приобаљем. Ова зона има посебан значај за град и просторе у непосредном окружењу због својих амбијенталних, обликовних, естетских и еколошких карактеристика које граду дају посебно вредно обележје и препознатљив градски пејзаж у односу међусобних утицаја воде, зеленила и архитектуре која је окружује.

У наредном планском периоду промену намене индустријских комплекса остварити урбаном рециклажом, у склопу будућег амбијента.

4.22.4. Заштита и унапређење животне средине

Генерални план Зрењанина 2006 - 2026., као један од приоритених циљева, садржи и и заштиту и очување животне средине.

Заштита животне средине треба да сарджи баланс између квалитета животне средине и просторно функционалне структуре града, тј. да функционоше као креативан процес успостављања равнотеже између природних ресурса и урбаних функција града у партнерском односу свих интересних функција у граду.

У Просторном плану Републике Србије („Сл. гласник РС“ бр. 13/96) издвојени су основни циљеви заштите животне средине и природе. Закон обавезује да се човеку обезбеди квалитетна животна средина и она подразумева – чист ваздух, довољне количине квалитетне и хигијенски



испрвне воде за пиће, рекреацију и производњу, очувано пољопривредно земљиште, екосистеми и биолошка разноврсност, здравствено безбедна храна, уређење насеља и угодност боравка на радном месту и месту становања и да се заустави даља деградација природне средине (ваздуха, вода, земљишта, вегетације и др.) на целој територији Републике. Закон такође подразумева рационално коришћење природних ресурса, заустављање даље деградације природне средине, заустављање ерозије у најугроженијим пределима, заштиту, обнову и санацију стања живог света, заштиту природних пејзажа. Један од приоритетних циљева Закона је и подршка васпитним и образовним програмима у области животне средине и природе.

У Просторном плану Републике Србије, Зрењанин је сврстан у класу великих загађивача локалитета треће категорије загађености код којих нема прекомерних загађивања токсичним материјама и штетним енергијама, али ће се јављати проблеми угрожавања буком, непријатним мирисима, индустријским и комуналним отпадом и саобраћајем.

У Просторном плану РС, као стратешком развојном документу, предвиђена је просторно регионална диференцијација животне средине по којој је Зрењанин лоциран у средње-банатску зону за коју су предвиђене одрежене мере заштите животне средине које у случају Зрењанина подразумевају следеће:

- гасификација града и топлификација централних и стамбених зона;
- изградња Обилазнице око Зрењанина;
- изградња постројења за пречишћавање отпадних вода;
- предузимање мера на међудржавном нивоу, да би се воде из Румуније довеле у II класу;
- контролисану примену хемикалија у аграру;
- реконструкцију и ревитализацију канала ДТД.

Циљеви за заштиту животне средине дефинисани у оквиру Просторног плана општине Зрењанин (одлука бр. XIII-02-06/61/79-9 „Сл.лист општине Зрењанин“ бр. 5/87) и Измене и допуне Просторног плана општине Зрењанин (одлука број I-06/21/30/92 „Сл.лист општине Зрењанин“ бр.2/92) и чине основу за циљеве дефинисане у Генералном плану Зрењанина до 2026.год.

Посебни циљеви за заштиту природе и животне средине у Просторном плану општине Зрењанин односе се на заштиту вода, ваздуха и земљишта и подразумевају спречавање даљег загађивања и довођење у реалне границе постојећег реализацијом следећих активности:



- утврдити све загађиваче, извршити њихову категоризацију и у складу са важећим прописима и техничким достигнућима одредити начин и време престанка загађивања околине;
- отпадне воде из индустрије и и домаћинства упуштати у водотокове након пречишћавања;
- смеће из домаћинства одлагати на депоније које су лоциране на погодним местима. Код депонија преименовати прописану технологију; простор депоније оградити;
- пошумљеност подручја повећати на 6%.

Стратегија одрживог развоја општине Зрењанин 2006 - 2013 (закључак бр. 06-79-2/05-1-04-01 на седници СО, 2005.год.) за животну средину, као битном сегменту своје стратегије, има следеће циљеве:

- заштита и коришћење природних ресурса у складу са принципима одрживог развоја;
- увођење економских инструмената за подстицај рационалног управљања животном средином;
- промоција рационалне потрошње, енергетске ефикасности и штедње;
- промоција јавности у раду и учешћа јавности у раду и одлучивању.

Локални еколошки акциони план (ЛЕАП) општине Зрењанин (закључак бр. 06-39-4/03-1-04-01 на седници СО, 2003.год.) идентификовао је примарне проблеме из области животне средине у Зрењанину, дефинисао циљеве, задатке и показатеље и дао конкретне акције за

њихово решавање у одређеном временском периоду. Основни циљеви ЛЕАП-а су:

- здрава и чиста (хигијенски исправна) вода за пиће у довољним количинама;
- заштита од даљег загађивања и ревитализација река Бегеј, Тиса, Дунав и Тамиш и њихово одрживо коришћење;
- елиминација узрока и систематска контрола носилаца узрочника зооноза;
- изградња система за руковање отпадним материјама у складу са Законом;
- свести ниво буке на Законом дефинисане вредности;
- спречавање загађивања земљишта и производња здраве хране;
- чист ваздух
- увећање и уређење површина под шумама ваншумским и градским зеленилом;
- уређена, одржива и функционална заједница;
- очувана биолошка разноврсност.



Циљеви и задаци животне средине служе као смернице за препознавање акција. ЛЕАП укључује комбинацију акција које стварају свеопшту стратегију или програм или Агенду за животну средину на локалном нивоу. Код одабира акција важно је приметити да се разне врсте акција међусобно допуњују и преплићу подразумевајући: едукативне мере, економске мере, техничко – технолошке мере, програме локалне заједнице, нормативне и законске мере.

На основу чл. 35. Закона о заштити животне средине ("Сл.гласник РС", број 135/04) и чл. 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС", број 135/04) саставни део одлуке о изради Генералног плана Зрењанина до 2026.год. је и одлука о изради Стратешке процене утицаја на животну средину.

Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину израђује се као саставни део Генералног плана Зрењанина 2006 - 2026.

Концепт заштите животне средине у ГП формиран је сагледавањем могућих конкретних утицаја свих комплекса у граду на ближе и даље окружење, чиме су се извели неоспорни закључци и нашла евентуална решења за ограничавање негативних тј. увећање позитивних утицаја на животну средину. Концептом заштите животне средине фокусиране су мере, услови и инструменти за: одрживо управљање, очување природне равнотеже, целовитости, разноврсности и квалитета природних вредности и услова за опстанак свих живих бића, такође и за спречавање, контролу, смањивање и санацију свих облика загађивања животне средине.

Планско решење простора који је обухваћен ГП-ом, поред својих урбанистичко просторних захтева, усмериће инвеститора и на технологије које ће омогућити заштиту животне средине, као и на мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину. То подразумева обухватање мера које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење, обухватање мера у плановима и програмима на нижем хијерархијском нивоу тј. у стратешким процени утицаја на животну средину тих планова и процене утицаја евентуално примењених технологија.

Основни циљеви заштите животне средине

Заштита квалитета ваздуха - израда катастра загађивача целе општине Зрењанин омогућила би ефикасно спровођење надзора инспекцијских служби над квалитетом ваздуха; спровођење континуалног мониторинга обезбедиле би се информација за катастар; спречавање емисија штетних гасова из индустрије вршиће се третманом отпадних гасова из



производних процеса до квалитета који је дефинисан односом емисија/имисија; интензивирањем јавног превоза као алтернативе индивидуалном смањило би се емитовање загађујућих материја за 10%, а завршетком Обилазнице редуковала би се емисија урбаног смога пореклом од теретног саобраћаја за 15%; интензивно шумљавање и озелењавање, реализација пројекта пешачке зоне, контрола издувних гасова припрегледу возила, обезбеђивање инертног материјала на градској депонији ради спречавања настанка пожара, промовисање употребе гаса као погонског горива за моторна возила и градски саобраћај само су још неке од мера које би допринеле побољшању квалитета ваздуха ;

Заштита од комуналне буке - свести ниво буке на вредности дефинисане Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Сл.гласник РС", број 54/92) и поштовањем Одлуке о буци као и спровођењем мера за умањење буке; број мерних места за вршење мониторинга сукцесивно повећавати, реконструисати градско зеленило као значајног амортизера комуналне буке, реконструисати саобраћајнице и санирати ударне рупе, реализацијом обилазнице изместити теретни саобраћај из урбане зоне, санирати буку насталу радом индустријских постројења, ефикасно и континуирано спроводити инспекцијски надзор;

Заштита површинских вода - потребно је заштити Бегеј од даљег загађивања и спровести његову ревитализацију тј. његово чишћење од загађујућих материја (измуљивљње), реконструкцију обала и обалоутврда, каналске инфраструктуре...; његово одрживо коришћење утврдити изградњом Постојења за пречишћавање отпадних вода (подразумева се заједничко пречишћавање градских и индустријских отпадних вода), примарним пречишћавањем тј. предтретманима у самим индустријским постројењима (ремонтом или изградњом нових уређаја), као и развијањем и реконструкцијом канализационе мреже; неопходно је допунити катастар концентрисаних загађивача површинских вода подацима који се односе на расуте загађиваче (фарме, бензинске пумпе, хемијске чистионице...); услов за започињање испитивања и дефинисања технологије за пречишћавање отпадних вода је постепено кориговање цене отпадних вода;

Подизање квалитета воде за пиће - хигијенски исправну воду за пиће у довољним количинама у будућности треба обезбедити пречишћавањем подземне воде изградњом система за њен третман, фазном реконструкцијом постојеће и развојем нове дистрибутивне мреже и припремом за водоснабдевање захватањем површинских вода. Уз корекцију цене воде, све ове активности имају за циљ подизање квалитета пијаће воде и смањење експлоатације и потрошње подземних ресурса за водоснабдевање које треба заштитити у складу са Законом о водама ("Сл.гласник РС", број 46/91, 53/93, 48/94, 67/93, 54/96)



и Правилником о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће ("Сл.гласник РС", број 33/78);

Управљање отпадним материјама - смањење количине отпада утврдити развојем система за третман чврстог отпада и безбедним депоновањем свих врста отпадака према Закону о поступању са отпадним материјама ("Сл.гласник РС", број 25/96, 26/96); неопходно је израдити катастар отпадних материја општине Зрењанин; започети са реконструкцијом депонијског простора и његовом регионализацијом у складу са Правилником о критеријумима за одређивање локације и уређења депонија отпадних материјала („Сл.гласник РС“ бр.54/92) и Националном стратегијом управљања отпадом са програмом приближавања ЕУ (Влада Републике Србије 2003.), а према препоруци Регионалног плана управљања отпадом (бр.пројекта Р – 161/IR); континуирано треба уклањати дивље депоније са трајном санацијом простора. У економском погледу треба кориговати цену за изношење отпадних материја као и почети са програмима са позитивним финансијским ефектом од продаје секундарних сировина;

Спречавање зооноза - побољшање градске зоохигијене треба сагледати кроз формирање базе података о власницима паса, спровођење редовне вакцинације паса и мачака и обележавањем паса тетовирањем у складу са Законом о здравственој заштити животиња ("Сл.гласник РС", број 37/91, 50/92, 33/93, 52/93, 53/95, 67/93, 48/94), стерилизацију паса и мачака луталица ради контроле њихове бројности, хватање паса луталица у складу са одредбама Правилника о условима и мерама за хумано хватање и уништавање паса и мачака луталица ("Сл.гласник РС", број 29/94) и на позив грађана, удомљавање паса луталица за које постоји интересовање, увођење акције сузбијања крпеља; подразумева се изградња прихватишта за псе и мачке луталице које би задовољавало све услове дефинисане законом, а чија је пројектна документација спремна;

Повећати ниво пошумљености - побољшање квалитета урбаног зеленила спроводиће се кроз увећање и уређење површина под градским зеленилом подизањем нових парковских површина и одржавањем већ постојећих. У том циљу треба израдити катастар слободних површина за садњу новог садног материјала и анализу земљишта за садњу; потребно је израдити пројектну документацију за реализацију ветрозаштитног прстена око ужег дела града и започети његову реализацију; подразумева се и реконструкција блоковског, линеарног, фабричког, стамбеног и зеленила у кругу здравствених установа, уређење гробаља и спомен паркова;



Спречавање загађивања земљишта - са тим у вези и производња здраве хране, вршиће се спречавањем поступака угрожавања квалитета земљишта према Закону о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС" бр. 49/92, 53/93, 67/93, 48/94, 46/95, 54/96, 14/00) и Правилнику о дозвољеним количинама опасних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Сл.гласник РС" бр. 23/94); вршити пошумљавање и озелењавање, извршити уклањање и санацију дивљих депонија, испитивати подземне воде у околини депонијског простора., уредити депонијски простор у складу са одредбама Правилника о критеријумима за одређивање локације и уређења депонија отпадних материјала ("Сл.гласник РС" бр. 54/92), спровести набавку контејнера за одлагање амбалаже од пестицида, употребљавати еколошке препарате у комуналној хигијени за спровођење прскања комараца, сузбијања амброзије и сузбијања крпеља, спречавање индустријског загађења земљишта;

Санација екоурбанистичких проблема - подразумева измену Одлуке о јавним површинама, завршетак Обилазнице за транзитни саобраћај, реконструкцију Језера 2 Бегејске петље, завршетак реконструкције Багљашког канала успостављање његове функционалности и дефинисање коначног решења, санацију корита старог Бегеја.

Ово су већ дуго година присутни и тешко решиви еколошки проблеми у нашој средини, али треба такође нагласити да је усвајањем Локалног еколошког акционог плана можда пронађен пут за њихово ако не решење у потпуности, онда бар за смањење. Оно што је урађено је да је усвојена Одлука о буци, проглашена је ванредна ситуација везана за водоснабдевање, покренуте су пројектне и теренске активности око изградње Прихватилишта за псе и мачке луталице, реконструисн је Багљашки канал, покренута је иницијатива за дефинисање локације за ППОВ , покренута је израда оперативног плана озелењавања, иницирала се израда интегралног катастра загађивача, реконструкција језера у центру града итд.

Планирање развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема и развој локалних прописа, спроводећи едукативне, економске и техничко – технолошке мере, може нас довести до крајњег циља, а то је здраво животно окружење.

4.22.5. Услови за обезбеђење кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

Приликом планирања и пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина (тротоари, пешачке стазе, пашачки прелази, паркинзи,



стајалишта јавног превоза, прилази до објеката хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима), морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл.гласник,, РС бр. 18/97), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

4.22.6. Услови за уређење простора од интереса за одбрану и заштиту од елементарних непогода

Зрењанин просторно је формиран тако да омогући несметано функционисање како у мирнодопским, тако и у ванредним ратним условима. Доминантан је индивидуалан тип становања ниске густине, ниског степена искоришћености и коефицијента изграђености које је мање повредиво од сконцентрисаног типа становања.

Превентивне мере у посебним ситуацијама, које утичу на смањење повредивости објеката, комплекса и простора на територији обухваћеној планом, заснивају се на дисперзији, децентрализацији и зонирању функција. Мере заштите од интереса за народну одбрану део су просторних решења Генералног плана од намене површина, техничких решења у инфраструктури, мрежи објеката друштвеног стандарда, до распореда слободних и зелених површина и др.

Сва планирана техничка решења у хидротехници обезбеђују умањење могућих негативних последица у ванредним ситуацијама. Планирана канализација, резервна изворишта, дупли систем саобраћаја, формирање посебних просторних целина уз дисперзни распоред објеката друштвеног стандарда (школе, здравствене установе, објекти трговине и угоститељства), омогућиће живот и рад у овим градским подручјима и у случају катастрофа.

Мрежа слободних површина, паркова и скверова, паркинга, заштитног зеленила, спортских центара омогућава организовање територије града у случају ратних разарања или услед природних катастрофа.

За заштиту људи и материјалних добара од природних катастрофа или ратног разарања неопходно је обезбедити склоништа и друге заштитне објекте.

Приликом изградње објеката морају бити поштоване услови у погледу заштите људи и материјалних добара које прописује Закон о одбрани („Сл.лист СРЈ,, 43/94), а инвеститори будући пословних и стамбено –



пословних објеката имају обавезу изградње двонаменских склоништа према техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте (Сл. „Војни лист,“ бр. 13/98). Приликом изградње породичних кућа потребно је предвидети изградњу склоништа у зони која је за то предвиђена, а у складу са одлуком на нивоу Општине, односно одговарајућих органа Министарства одбране Републике Србије.

Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

Подручје Зрењанина спада у угрожена подручја у погледу изложености елементарним непогодама, као што су: поплаве, земљотреси, олујни ветрови и пожари.

Под елементарним непогодама које настају деловањем природних сила, подразумевају се и следеће: град, суша и снежни наноси, епидемије, билне заразне болести, сточне заразне болести, саобраћајне несреће, експлозије већег обима, ерупције нафте и гаса, неконтролисано ослобађање, изливање и растурање штетних, гасовитих, течних и чврстих хемијских и радиоактивних материја, и др., који својим деловањем могу да угрозе животе становништва и нанесу материјалну штету већег обима.

Мере заштите у случају земљотреса

Подручје општине Зрењанин, према карти сеизмичке регионализације Републике Србије, спада у VII степен (MCS) скале.

Урбанистичке мере заштите у случају земљотреса део су просторног решење ГП-а зонирањем, децентрализацијом и дисперзијом, као опште мере заштите. Урбанистички параметри којима се постиже смањење могуће штете настале услед земљотреса су: изграђеност земљишта, густина насељености, системи изградње, спратност објеката и мрежа неизграђених површина. Сви ови параметри су у границама дозвољених вредности којима се утиче на смањење могуће штете.

У случају земљотреса, ове слободне површине у оквиру становања су неопходне за измештање и збрињавање становништва, за болнице, шаторе и монтажне објекте за смештај угроженог становништва. Велика погодност су широке улице, а шире улице и слободне површине представљају и противпожарне преграде, јер пожари већих размера могу да прате земљотресе.

Превентивне мере

Приликом пројектовања објеката примењивати савезне прописе о градњи на сеизмичком подручју („Сл.лист СФРЈ“ број 39/64) који садрже



грађевинске норме за зидање зграда како би поднеле слабе и умерене мање земљотресе у границама еластичности својих конструкција, а да јаке земљотресе, који се ретко јављају, могу поднети без рушења уз могућа већа оштећења.

Оперативне мере

Обухватају организацију раскрчавања, спасавања, збрињавања и асанацију.

Угроженост и повредивост у случају ветра, снега, снежних наноса, леда и града и мере заштите

Доминирајући ветар на подручју Зрењанина као и Баната је југоисточни, познат под називом кошава. Друга врста ветра по честини је северозападни, а најређе дува источни ветар. Просечна брзина ветра износи 2.98m/sec. Највећу брзину има кошава 4.5m/sec, а најмању источни ветар 1.88m/sec. Ветрови значајно утичу на временске прилике: кошава доноси суво и хладно време; западни и северозападни ветрови доносе падавине и непогоде са грмљавином и градом у току лета; јужни ветар доноси топле масе ређе са падавинама; северни и северноисточни доносе хладне масе зими са снегом.

Дејство јаких ветрова и олуја може бити посредним и непосредним путем. Непосредним путем дејство ветра може да изазове рушење објеката, кидање инсталација и сл., што може довести до пожара који се брзо шири, а то изазива знатно веће штете од посредних. Чупање дрвећа и ломљење грана може довести до прекида у саобраћају.

Веома важне превентивне грађевинско – урбанистичке мере су:

- статички прорачуни на максимално негативно дејство ветра,
- дендролошке мере са заштитним зеленим појасом око града и мрежом заштитног зеленила који умањује штетно дејство ветра,
- топографске мере код планирања положаја улица и објеката у односу на ветар.

У зимским месецима просечан број снежних дана је 26.

Зими услед јаког ветра могу се створити сметови од нагомиланог снега, што доводи до угрожавања саобраћаја, а тиме и снабдевања и санитетског збрињавања. Ово је нарочито опасно на мостовима и теренима са падовима већим од 7%. Саобраћај у граду може бити угрожен и услед леда. Лед може довести до прекида појединих инсталација, може изазвати велике штете у пољопривреди, до уништавања усева, воћа и винограда, до знатних оштећења стамбених зграда, што све може довести до великих материјалних штета.



Угроженост и мере заштите од поплава

Мере заштите од површинских вода насталих од атмосферских падавина спроводе се преко изграђеног система кишне канализације, са заменом дотрајалих старих деоница и реконструкцијом исте.

Димензионисање пресека кишне канализације врши се на основу појаве једногодишње и двогодишње кише. У појединим деловима града површинске воде настале од атмосферских падавина одводе се преко отворених мелиорационих канала. У циљу ефикасног одвођења ових вода, треба извршити реконструкцију постојећих отворених мелиорационих канала и изградњу нове уличне отворене каналске мреже тамо где је предвиђена.

Мере заштите од поплава у случају изливања реке Бегеј су: изградња и одржавање заштитних објеката на водотоку, планирање вештачких ретензија организовање и извођење антиерозивних радова на сливовима (пошумљавање и др.).

Угроженост и мере заштите од пожара

Угроженост од пожара зависи од степена изграђености, густине насељености, квалитета објеката и конфигурације терена. На смањење угрожености од пожара утиче концепт урбанистичког решења, а за заштиту од пожара обавезно треба примењивати низ превентивних грађевинско-техничких заштитних мера у складу са прописима о планирању, пројектовању и изградњи објеката, законима, техничким прописима и стандардима који дефинишу област заштите од пожара:

1. Закон о заштити од пожара („Сл.гласник СРС“ бр. 37/88 и 48/94),
1. Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл.гласник СРС“ бр.44/77, 45/84 и 18/89),
2. Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“ бр. 8/95),
3. Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ” бр. 30/91).

У циљу смањења угрожености од пожара, дефинисан је концепт урбанистичког решења којим је град подељен на просторне целине које су међусобно одвојене неизграђеним површинама, односно противпожарним препрекама (реком Бегеј, јачим саобраћајницама и делимично трасом пруге Зрењанин -Кикинда).



Део јединственог система заштите од ширења пожара представљају ватропреградне површине, као интегрални део урбане структуре града, а то су планиране зелене површине заштитног зеленила дуж саобраћајница и водотока, као и у већим групацијама у оквиру паркова, скверова, отворених рекреативних и комуналних површина.

У ужем центру града, уске улице, вишеспратни објекти у непрекинутом низу и отежан приступ противпожарној техници су отежавајуће околности пружању противпожарне заштите.

У стамбеним деловима града планирају се густине од 50-300 ст/ха које су у границама допуштених, чиме се осигуравамо од тога да се пожар не шири са објекта на објекат.

Главни саобраћајни правци морају имати и своје алтернативне правце да би се у случају зарушавања могао одвијати транспорт ватрогасним возилима. Паркинг простори морају имати растојања између групе возила. Групишу се за 5-7 возила са размаком од једне дужине паркинг места.

Сва складишта лакозапаљивих материјала, осим бензинских пумпи, треба лоцирати ван површина за становање и ван центра. На локацијама складишта лакозапаљивих материја не смеју се складиштити ни експлозивне ни пиротехничке материје. Локације објеката са високим ризиком од могуће експлозије треба поставити на одстојању од 1km до

30km, а груписање више опасно пожарних објеката на једном месту није дозвољено.

У зависности од висине објекта (већа или мања од 22m), постављање противпожарних прилаза на одговарајућој удаљености са прописаним техничким елементима биће дефинисано у конкретним случајевима.

На смањење угрожености од пожара утичу:

- ватроотпорност материјала за изградњу објеката;
- обезбеђивање објеката противпожарним средствима и уређајима у складу са прописима;
- правилан избор локације складишта лакозапаљивог и експлозивног материјала;
- правилан избор локација ватрогасних јединица;
- постављање осматрачница и обезбеђивање осматрања по рејонима организација обавештавања о насталим пожарима;
- обезбеђивање воде за гашење пожара (правилан распоред хидраната);
- обука грађана из превентивне заштите;



- распоред радних комплекса претежно по ободу града чиме се смањује њихова повредивост.
- мрежа спортско – рекреационих комплекса у саставу центара чиме се знатно побољшава дисперзија слободних простора града, а тиме и повећава његова отпорност;
- постојање јединственог система градског зеленила у склопу просторно функционалне шеме града;
- постојање јединственог система улица потребне регулационе ширине, чиме се елиминише могућност зарушавања физичких структура града, спречава могућност ширења пожара и у исто време обезбеђују услови за брзу евакуацију становништва.

Епидемије

Нарушени односи у животној средини и њихови утицаји одражавају се на здравље становништва, преко контаминираних пијаће воде, отпадних и површинских вода као и тла, а последице могу бити разне заразе и интоксикације органског и неорганског порекла. ОвOME могу допринети лоши услови водоснабдевања као и диспозиција чврстих и течних отпадака који условљавају низак ниво личне и комуналне хигијене.

Утицаји нарушених односа у животној средини могу се испољити у виду аерозагађења и контаминираних хране као узрочника тоksiинфекција и интоксикација.

У зависности од степена разарања стамбеног фонда, водовода и канализације, као и у зависности од хигијенско-епидемиолошке ситуације на подручју града, пре катастрофе, јављаће се различити узрочници и типови болести.

Болнички капацитети треба да имају изграђена инфективна одељења по систему изолационих боксова са сопственим лабораторијама за основне хемијске и бактериолошке анализе.

У отклањању последица од катастрофа користиће се покретне здравствене екипе за пружање помоћи на угроженом терену. Привремене здравствене установе формираће се за подручја где не постоји здравствена база или санитетска служба оружаних снага.

Од изузетног значаја је снабдевање становништва исправном водом за пиће, смештај угроженог становништва, отклањање отпадних материја као и санација разорене средине.

Генералним планом су предвиђене комуналне површине за сахрањивање умрлих и погинулих, површине за уклањање лешева



угинулих животиња и безбедно отклањање опасних материја и отпадака различитог порекла.

V ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

5.1. Становање

5.1.1. Вишепородично становање

Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

Објекти који се граде у оквиру намене вишепородичног и мешовитог становања у оквиру намене вишепородичног становања могу се градити јавни, вишепородични стамбени објекти , вишепородични стамбено-пословни објекти и пословни објекти.



Као пратеће функције становања, могу се градити објекти:

- **трговине** (продаја прехрамбене, непрехрамбене робе и робе широке потрошње и др.);
- **услужног занатсва** (пекаре, посластичарнице, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње, праонице возила и друге занатске радње);
- **услужних делатности** (књижаре, копирнице, видеотеке-ЦД, хемијске чистионице, теретане, фитнес, аеробик, боди-билдинг и др.);
- **угоститељске делатности** (хотели, мотели, пансиони, ресторани, чајчанице, ћевабџинице, кафе-барови, пицерије, хамбургерије и сл.);
- **објекти васпитања и образовања** (предшколске установе, основне, средњошколске и високошколске установе и сл.);
- **здравствене делатности** (апотека, опште и специјалистичке ординације са стационаром*);
- **социјалне заштите** (објекти за смештај деце, старих и хедикепираних лица и др.);
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.);
- **пословно административне делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције и др.);
- **услужни сервис** (заједничке гараже);
- **спортски објекти** (затворени и отворени спортски терени, спортске хале, пратећи објекти спорта и сл.);
- **ветеринарски објекти** (ветеринарске станице, ветеринарске апотеке и сл.);
- **верски објекти**
- **остале делатности** (објекти органа управе, месних заједница, правосуђа, министарства унутрашњих послова и сл.)



Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

*Уколико се предвиђа здравствена делатност, тј. опште и специјалне ординације и специјалистичке ординације са стационаром, мора се пре добијања одобрења за изградњу изградити Елабрат о складиштењу и смештању медицинског отпада, како на парцели на којој се објекат гради, тако и ван ње, у складу са прописима из ове области, као и важећим Општинским одлукама.

У оквиру ове намене, не могу се градити аутолимарске, аутомеханичарске радње, дрваре и сл.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом који задовољава услове за изградњу прописане планом и који је намењен за грађење.

Грађевинску парцелу дефинишу облик (приближно правоугаон), површина и ширина уличног фронта.

Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине.

Параметри за величину и ширину парцеле за изградњу објеката вишепородичног становања

Објекти	Намена објеката	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА		ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА		ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ ЗОНЕ - ЦЕНТАР	
		мин површина парцеле – м ²	Мин ширина парцеле – м	мин површина парцеле – м ²	Мин ширина парцеле – м	мин површина парцеле – м ²	Мин ширина парцеле – м
Слободно стојећи објекти	Вишепородични стамбени објекат стамбено-пословни објекат пословни објекат	800	20	600	18	600	18
Објекти у непрекинутом низу	Вишепородични стамбени објекат стамбено-пословни објекат пословни објекат	600	16	600	16	600	16
Објекти у прекинутом низу	Вишепородични стамбени објекат стамбено-пословни објекат пословни објекат	600	16	600	16	600	16



У зависности од величине парцеле, на парцели блока, односно на појединачним грађевинским парцелама може се градити више објеката вишепородичног становања са заједничким коришћењем дворишта за станаре, уз поштовање свих правила грађења утврђених овим Планом.

За допуну постојећих блокова вишепородичног стамбеног насеља, могу се формирати парцеле у величини предвиђеног објекта са заштитним тротоаром, уколико се остали делови парцеле одреде као заједничке блоковске површине и формирају јавну површину са осталим јавним површинама у блоку.

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

Објекти вишепородичног становања :

- удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5.00m од регулационе линије; Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 7 m, због изградње паркинга испред објекта; уколико се граде колонаде, објекат се може поставити на регулацију (мин. ширине 3.00m, за кретање пешака)-колонада је у оквиру сопствене парцеле;
- објекти се могу градити као објекти у низу или атријумски и полуатријумски објекти, при чему се под објектима у низу подразумева градња објекта од међе до међе;
- две и више парцела могу формирати атријумске или полуатријумске објекте, који се могу постављати од међе до међе, уз сагласност суседних корисника;
- слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 3.00m,
- уколико се објекти реализују као атријумски истовремено, атријуми могу бити делимично или потпуно наткривени, тако да укупна површина наткривеног дела објекта и изграђеног објекта не пређе 40%, односно 50%;
- уколико се на две или више парцела истовремено граде атријумски или полуатријумски објекти, може се предвидети заједнички улаз, заједничке блоковске површине намењене за дечје игралиште, зеленило, саобраћајне површине и др.

За објекте који су допунa постојећи блокова вишепородичног становања, где се парцела формира испод објекта са заштитним тротоаром, објекат се поставља у односу на границе парцеле, према условима из Плана.



Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености

За вишепородично становање утврђују се урбанистичким показатељима

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ ЗОНЕ-ЦЕНТАР
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	300 ст/ха	250 ст/ха	200-300 ст/ха
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	max 3.2	max 2.4	max 3.6
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	max. 40%	max.60%	max. 60%

Уколико се граде објекти који су допуна постојећих блокова, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, степен заузетости парцеле је max 90%, а индекс изграђености 6.0.

Уколико се предвиђа изградња објеката спратности П+6 који представљају акценат у простору, као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, обавезна је израда Урбанистичког пројекта уз поштовање свих осталих правила грађења дефинисаних планом.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Под висином објекта која је дефинисана овим Планом, подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни. Изузетно се може дозволити и украсни кровни венац, који може бити 1 m виши од прописаних за висину венца објекта или у складу са условима заштите, које за град прописује Завод за заштиту споменика културе Зрењанин

	max. спратност	max. висина објеката(m)
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	П+4+Пк	20
	По+П+4+Пк	20
	Су+ВП+4+Пк	24
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА	П+2+Пк	12
	По+П+2+Пк	12
	Су+ВП+2+Пк	16
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ ЗОНЕ- ЦЕНТАР	П+4+Пк	20
	По+П+4+Пк	20
	Су+ВП+4+Пк	22



Изузетно се у оквиру намене вишепородичног становања, постојећих или планираних блокова, може дозволити изградња објекта спратности до П+6, висине венца до 26m, где постоји економска оправданост, али и као просторни акценти града у целини. За спратност објекта до 7 надземних етажа, потребно је израдити Урбанистичког пројекта разраде.

Висина вишепородичних стамбених објеката који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања је одређена висином вишепородичних објеката у блоку, али не већој од П+4+Пк, тј.20m.

Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етаже где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Под поткровном етажом се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља, (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора, не могу се предвидети кровне баџе. Горњи ниво поткровне етаже се не рачуна у предвиђени индекс изграђености.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност вишеспратних слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Ова удаљеност не може бити мања од 6m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење, као и заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама.

Уколико се граде објекти који су допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром може се дозволити мања удаљеност вишепородичних објеката од објеката постојеће намене, уз сагласност власника објекта постојеће намене.*

*Под постојећом наменом се подразумева породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат –породичног становања.



Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред стамбених или пословних основних објеката, могу се градити гараже, као заједничке гараже-низови, као и спортски терени-покривени или непокривени, под условом да укупна изграђеност на парцели не може прећи укупну планирану заузетост и изграђеност на парцели.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални степен заузетости парцеле. Покривени спортски објекти се рачунају у степен заузетости као сви остали објекти на парцели.

Уколико се граде објекти који су допуна постојећих блокова, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, нема услова за изградњу других објеката на парцели.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинска парцела је парцела која има приступ са јавног пута. Приступ парцели се оставарује директно са јавног пута или идиректно, преко заједничких површина у блоку, које су одређене као јавне површине.

Колски приступ парцели је ширине 3.5m, који мора бити услађен са правилима за изградњу мреже и објеката инфраструктуре-саобраћајне површине прописаних овим Планом, као и са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. Гласник РС" 18/97).

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг место. Под паркинг местом се подразумева простор површине 12.5m² (5.00m x 2.50m), за смештај путничког возила, који је урађен у растер коцкама са потребним дренажним слојевима.

Ако се планира гаража она може бити у оквиру објекта у сутеренској или приземној етажи. Приземна етажа може бити ангажована за гаражу са дворишне стране објекта.

Изузетно, може се дозволити да се део паркинга али максимално 30% паркинг места предвиди на јавној површини или јавној гаражи, уколико за то има могућности. У овом случају корисник је дужан да склопи уговор са ЈП „Дирекција за изградњу града“ о изградњи потребног броја паркинг места на јавној површини.



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

Услови заштите суседних објеката

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара-подземне етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0.15m до дубине од 2.6m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0.50m;
- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом, не смеју прећи границу суседне парцеле.

У случају изградње објеката у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат потребно је извршити геомеханичка испитивања тла на којем се гради објекат, провера стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта, уколико се ради о заједничком зиду-забату. Исто тако, ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област. За изградњу објекта на међи и на удаљености мањој од 0.60m односно 3.00m, потребно је обезбедити сагласност суседа.

Уколико се за потребе изградње новог објекта, руши постојећи објекат, нови објекат се може градити по постојећим габаритима без сагласности суседа, уз поштовање осталих услова изградње. За отварање отвора на фасади према суседу, за изградњу објекта на постојећим габаритима, потребно је обезбедити сагласност суседа.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 2.50m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1.80m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.



За постављање фиксних светларника на другим просторијама објекта мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

- ограда на регулационој линији је зидана или транспарентна, ако је ограда зидана, висина је до 1.4m, док је транспарентна ограда може бити до видине 1.6m,
- ограда на бочним границама парцеле је зидана или транспарентна висине до 1.8m,
- уколико се објекат гради на регулационој линије ограда се не може поставити, сем капије са отварањем у оквиру сопствене парцеле,
- објекти који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објекта са заштитним тротоаром, ограде се не могу поставити.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

Саобраћајне површине чине 25% површине парцеле и у оквиру њих је планирано:

- тротоари, ширине мин.2.00m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3.00m, са попречним падом 2.5%;
- паркинг за путничка возила 5.00m x 2.50m.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са бетонским растер пуним коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

Паркинг површине предвидети од шупљих растер бетонских коцки.

Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС" 18/97).

План нивелације

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



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

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

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Саобраћајни услови за грађење

Поред прилаза парцели, испред објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза могу се формирати паркинзи на основу Извода из плана, у складу са условима из плана:

За изградњу паркинга потребно је склопити уговор са ЈП „Дирекција за изградњу града“ :

- паркинг се формира испред парцеле за пословне садржаје и уколико постоје просторне могућности;
- поред приступа парцели може се формирати паркинг за путничка возила;
- паркинг се израђен од растер коцки;
- растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1m, а дрвеће заштити металном решетком.

Тротоар испред парцеле, на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај уз сагласност ЈП „Дирекција за изградњу града Зрењанина“ тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. Гласник РС" 18/97).

Сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за објекте инфраструктуре-саобраћајне површине у оквиру овог Плана.

Водовод

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану водоводну мрежу одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.



Фекална канализација

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану фекалну канализацију одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Прикључење на мрежу отпадних вода-атмосферска

- Прикључују се на градску мрежу или преко мреже у оквиру блока;
- као и према Општинској Одлуци о канализацији („Сл.лист Општине Зрењанин,, 6/07);
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈП надлежног за одржавање мреже атмосферске канализације;
- одвод атмосферских вода се не може прикључивати на мрежу фекалне канализације и обрнуто;
- сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за објекте инфраструктуре-одвођење отпадних вода.

Прикључење на електроенергетску мрежу и ТТ мрежу

Планирани објекти вишепородичног становања се прикључују:

- Прикључују се на НН мрежу ,тј. на постојећу или планирану ТС;
- прикључни орман поставити према условима ЈП “Електровојводина“ Зрењанин, на фасади објекта;
- прикључак извести кабловским НН водом или ваздушним НН водом , преко кабловске прикључне кутије у складу са условима ЈП “Електровојводина“ Зрењанин;
- сва остала правила грађења су дефинисана у општим правилима грађења овог Плана, за објекте инфраструктуре-електроенергетика.

Прикључење на ТТ мрежу

- Прикључак вршити на подземну ТТ мрежу, према правилима грађења за ТТ мрежу дефинисаних овим Планом за објекте инфраструктуре-електроенергетика.

Прикључење на термоенергетску инфраструктуру

- Термоенергетске потребе ових објеката задовољиће се према одредбама правила грађења и уређења овог Плана за објекте инфраструктуре-термоенергетика.



Одржавање објекта

- За објекте који се граде у зонама мешовитог и вишепородичног становања за изградњу вишепородичног објекта, потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП «Чистоћа и зеленило» и градским одлукама о комуналном одржавању.

Озелењавање парцела

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је 20%-мешовито становање, до 35% -вишепородично становање.

Сва правила за озелењавање парцеле дате су у правилима грађења за зелене површине у оквиру овог Плана.

Архитектонско и естетско обликовање објекта (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1.20m на делу објекта вишем од 3.00m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;
- уколико се гради поткровна етажа, кровни вертикални прозори (баџе), могу се постављати само на дворишним фасадама;
- рекламни панои већи од 2.00m² на фасадама се не могу постављати;
- клима уређаји се не препоручују на уличним фасадама, већ их предвидети у оквиру сопствене терасе, нише у сопственом зиду и сл., а у складу са градским одлукама за ову област;
-

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи, грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта, до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0.30m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3.00m;



- степениште се не може постављати ван регулационе линије. Изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15cm, ширине 30cm, на ширини тротоара већој од 3.00m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2.00m, на висини од 3.00m;
- конзолне рекламе до 1.20m на висини изнад 3.00m;
- спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 2.50m од суседне парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађ. линија померена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90cm. Свако степениште које савлађује већу висину од 90cm, улази у габарит објекта.

За градњу објеката предвидети традиционалне материјале овог градитељског поднебља, што подразумева градњу опеком, фасадном или обичном, малетрисане фасаде, фасаде од вештачког камена.

Могуће је, уз анализу складних односа на фасади, применити и елементе традиционалне архитектуре, али и савремене материјале уз примену стакла, дрвета и пластичизираних материјала.

Приликом изградње водити рачуна да се ради о еколошки чистим материјалима, који имају све потребне термичке слојеве, како за столарске и браварске позиције, тако и за зидове, кровне равни, подове и др.

Водити рачуна, приликом градње, о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора, а не његова деградација.

У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

За облогу кровних равни предвидети цреп, теголу или лим. Равни кровови се не препоручују.

Приликом примене декоратних елемената на фасади, водити рачуна да се ради о изградњи грађанских кућа и да декоративност подразумева јасне, једноставне линије, чијом применом се формирају низови објеката улица, а не појединачни објекти у простору.

На фасадама се не препоручују, украси са облицима животиња и људи, већ помоћу архитектонских елемената, греде, стуба, правилног односа пуно-празно, постигати квалитетна фасадна платна.



У архитектонском смислу, али у урбанистичком, применом ел. малог урбанизма формирати препознатљиве структуре у простору: угаона кућа, пасажи, пешачке колонаде, перголе, заједничка дворишта са фонтанама и чесмама, акценте и реперне тачке, ајнфоре, карактеристичне ограде, зелене оазе, дечија игралишта и сл.

Исто тако, код допуне постојећих насеља и блокова вишепородичног становања, водити рачуна да се новим објектима не наруши постојећи архитектоски израз, како у погледу материјала, тако и у погледу колорита, детаља, акцената и сл.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Сви објекти у смислу обнове-адаптације се могу одржавати и вршити санације на делу или целом објекту.

Уколико се дограђују постојећи објекти вишепородичног становања где су парцеле формиране испод површине објекта, индекс изграђености је мах 6. и степен заузетости 100% уз поштовање свих осталих правила грађења, дефинисаних планом.

У оквиру зоне мешовитог становања, доградња изнад П+2+Пк није могућа.

Паркирање- гаражирање је могуће обезбедити на јавној површини, односно заједничким блоковским површинама, а све према просторним могућностима

Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, изградње лифтовског постројења, изградње и доградње рампи за особе са посебним потребама у простору, као и :

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни (више од 50% површине објекта задржава намену становања) или пословно-стамбени (више од 50% површине објекта је пословног садржаја) у складу са условима у погледу;
- делатности које се могу градити у зони мешовитог и вишепородичног становања;
- на објектима*спратности до П+4 (пет надземних етажа) са равним кровом : доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз
- услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру и израде УП разраде.



* Под објектом се подразумева целокупан објекат , скуп свих ламела и улаза објекта , који чини физичку целину.

Доградња стамбених етажа у смислу изградње , изнад П+4+Пк није могућа.

Реконструкција у смислу, интервенција на фасади , односно, затварање постојећих тераса, лођа и балкона није могућа. Изузетно, се може дозволити ова реконструкција, уколико се предвиди заједничка интервенција на целој фасади једнообразно* и у смислу извођења, једновремено.

Поред статичких прорачуна конструкције, сагласности и услова комуналних предузећа, о могућности прикључења на инфраструктуру за све врсте реконструкције постојећих објеката потребно је сагласност 51% етажних власника .

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа:

- на објектима спратности до П+11 (дванаест надземних етажа са косим кровом-претварање таванског простора у стамбени простор-поткровна етажа уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице, као и сагласност 51% етажних власника за предметну реконструкцију

Претварање заједничких просторија станара, у стамбени простор је могућа у складу са условима из Плана и сагласност 51% етажних власника, односно етажних власника стамбеног улаза у којем се врши претварање .

Претварање стамбеног простора у оквиру вишепородичног стамбеног објекта, који користи унутрашње стамбено степениште , дозвољава се за делатности које су прописане за вишепородично становање и које не ремете услове становања и за које постоје просторно-технички услови. За ову промену намене, потребан је сагласност 51% етажних власника објекта, односно етажних власника стамбеног простора у оквиру истог степенишног улаза.

У зони мешовитог становања претварање таванског простора у стамбени је могућена објектима који имају 3(три) надземне етаже.

На објектима и целинама који су под предходном заштитом или представљају културно добро, потребно је за реконструкцију објекта, обезбедити услове и мере техничке заштите, које за Зрењанин утврђује, Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

Посебне одредбе



Примена услова подразумева истовремено поштовање важећих прописа којима се регулишу остали елементи пројектовања и грађења, а то су:

- Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. Гласник РС" 18/97);
- Противпожарним прописима;
- Прописима за склоништа (Сл.војни лист , бр.13/98), (Закон о одбрани (Сл.лист СРЈ 43/94);
- Закон о санитарном надзору (Сл.гласник РС бр.125/04)
- Технички прописи за грађење у сеизмичким подручјима
- Технички прописи за бетон;
- Закон о становању.(«Сл. Гласник РС», број 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 46/94, 47/94, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001).

Примена услова подразумева истовремено препоруку да се приликом пројектовања поштују следећи нормативи:

- Услови и технички нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова;
- Правилник о техничким мерама и условима за завршне радове у грађевинарству;
- Услови и технички нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова;
- Правилник о мин.техничким условима за изградњу станова;
Правилник о техничким мерама и условима за изградњу простора и уређаја за прикупљање и одношење отпадних материја из стамбених зграда.

5.1.2. Породично становање

Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

У оквиру намене породичног становања могу се градити јавни, породични стамбени објекти , породични стамбено пословни објекти и пословни објекти.

Као пратеће функције становања, могу се градити објекти:

- **трговине** (продаја прехранбене, непрехрамбене робе и робе широке потрошње и др.);



- **услужног занатсва** (пекаре, посластичарнице, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње, праонице возила и друге занатске радње);
- **услужних делатности** (књижаре, копирнице, видеотеке-ЦД, хемијске чистионице, теретане, фитнес, аеробик, боди-билдинг и др.);
- **угоститељске делатности** (хотели, мотели, пансиони, ресторани, чајчине, ћевабџинице, кафе-барови, пицерије, хамбургерије и сл.);
- **здравствене делатности** (апотеке, опште и специјалистичке ординације са стационаром*);
- **објекти васпитања и образовања** (предшколске установе, основне, средњошколске и високошколске установе и сл.);
- **социјалне заштите** (објекти за смештај деце, старих и хедикепираних лица и др.);
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.);
- **пословно административне делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције и др.);
- **услужни сервис** - аутомеханичарске, аутолимарске и вулканизерске радње и сл. на пацелама мин. површине 600m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15m; а станице за снабдевање друмских возила погонским горивом на пацелама мин. површине 1500m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 30m уз обавезну израду Урбанистичког пројекта;
- **спортски објекти** (затворени и отворени спортски терени, спортске хале, пратећи објекти спорта и сл.);
- **ветеринарски објекти** (ветеринарске станице, ветеринарске апотеке и сл.);
- **верски објекти** и
- **остале делатности** (објекти органа управе, месних заједница, правосуђа, министарства унутрашњих послова и сл.).

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.



У оквиру намене становања са спортом и рекреацијом и резиденцијалног становања не могу се градити бензинске пумпе, аутомеханичарске радионице и ТНГ станице.

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

У оквиру ове намене, не могу се градити аутолимарске радионице, дрваре и сл. Објекти ове намене могу се градити у становању са пословањем.

*Уколико се предвиђа здравствена делатност, тј. опште и специјалне ординације и специјалистичке ординације са стационаром, мора се пре добијања одобрења за изградњу изградити Елабрат о складиштењу и смештању медицинског отпада, како на парцели на којој се објект гради, тако и ван ње, у складу са прописима из ове области, као и важећим Општинским одлукама.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом који задовољава услове за изградњу прописане планом и који је намењен за грађење. Грађевинску парцелу дефинишу облик (приближно правоугаон), површина и ширина уличног фронта. Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине, директно или индиректно, преко друге катастарске парцеле. У зони породичног становања за изградњу објекта утврђене су следећи параметри за величину и ширину парцеле:



Објекти	Намена објекта	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА		ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА		ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ ЗОНЕ- ЦЕНТАР		ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ- ПОЉОПРИВРЕДНО ДОМАЋИНСТВО	
		мин површина парцеле –м ²	мин ширина парцеле- м	мин површина парцеле – м ²	мин ширина парцеле- м	мин површина парцеле – м ²	мин ширина парцеле- м	мин површина парцеле – м ²	мин ширина парцеле- м
Слободно стојећи објекти	породични стамбени објект стамбено- пословни објект пословни објект	225	9	225	9	225	10	1000	18
Објекти у непрекинут ом низу	породични стамбени објект стамбено- пословни објект пословни објект	180	7	180	7	180	10	1000	18
Објекти у прекинутом низу	породични стамбени објект стамбено- пословни објект пословни објект	240	12	240	12	240	12	1000	18



Изузетно, може се у зони породичног становања дозволити изградња објекта на парцелама које имају више од 600m^2 и ширину већу од 15m , изградња породичног објекта са мах. 8 станова, спратности до П+1+Пк, тј три надземне етажне (могућа је изградња сутерена или подрума).

На постојећим грађевинским парцелама када су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине за изградњу једног породичног објекта са једним станом или једног стамбено-пословног објекта са једном станом на парцели. Положај објекта на парцели се утврђује у складу са правилима грађења овог Плана.

У зони резиденцијалног становања мин. површина парцеле за изградњу објекта резиденцијалног типа је 1000m^2 и ширина парцеле 18m .

Изузетно, може се у зони породичног становања дозволити изградња већег броја станова на постојећим парцелама ширине мин. 20m и површине веће од 2000m^2 уз обавезну израду Урбанистичког пројекта

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

Објекти који се граде у зони породичног становања :

- удаљеност грађевинске линије објекта је $0-5\text{m}$ од регулационе линије;
- објекти се могу градити као слободностојећи објекти , у низу или атријумски и полуатријумски објекти, при чему се под објектима у низу подразумева градња објекта од међе до међе;
- слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 2.4m , односно 60cm ;
- слободностојећи објекти могу се постављати и на мањој удаљености од 60cm , тј 2.4m од бочне границе парцеле, уз сагласност корисника суседне парцеле;
- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму објекта је 6m ;
- објекти се могу постављати на мањој или већој удаљености од регулационе линије , искључиво ако је тако прописано Планом детаљне регулације или УП разраде;
- економски објекти који се граниче са суседним економским двориштем, не могу бити на растојању мањем од 1m од границе суседне парцеле;



- изузетно, може се дозволити изградња објекта на већој удаљености од регулационе линије, уколико је Планом детаљне регулације тако предвиђено.

У зони резиденцијалног становања, може се дозволити већа удаљеност грађевинске линије од рег.линије за изградњу објекта резиденцијалног типа, али не већој од 15m, као и удаљеност од бочних граница парцеле од мин. 3m.

Може се дозволити већа удаљеност од регулационе линије, али не већој од 10.00m, за изградњу објекта који се налазе у улицама у непосредној близини мостова и надвожњака.

Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености

Урбанистички показатељи	Породично становање у оквиру породичног становања	Породично становање у оквиру мешовитог становања	Породично становање у оквиру зоне - центар	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ-ПОЉОПРИВРЕДНО ДОМАЋИНСТВО
Густина насељености	50-100 ст/ha	100 ст/ha	100 ст/ha	50 ст/ha
Индекс изграђености	max. 1.6	max. 1.6	max. 2.4	max. 1.6
Степен заузетости	max. 60%	max.60%	max. 60%	max. 40%

У зони резиденцијалног становања за изградњу објекта резиденцијалног типа, највећи степен заузетости је 30%.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

	max. спратност	max. висина објекта
Породично становање у оквиру породичног становања	П+1+Пк По+П+1+Пк Су+ВП+1+Пк	8m 8m 10 m
Породично становање у оквиру мешовитог становања	П+1+Пк По+П+1+Пк Су+ВП+1+Пк	8m 8m 10 m
Породично становање у оквиру зоне - центар	П+2	12m

Под висином објекта која је дефинисана овим Планом, подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни. Изузетно се може дозволити и украсни



кровни венац, који може бити 1 m виши од прописаних за висину венца објекта или у складу са условима заштите, које за град прописује Завод за заштиту споменика културе Зрењанин

У зони резиденцијалног становања за изградњу објекта резиденцијалног типа, дозвољена спратност је П+1+Пк, По+П+1+Пк и Су+ВП +1+Пк.

У прилазним зонама, зони главних градских саобраћајница, може се, у оквиру намене породичног становања, дозволити спратност до П+2+Пк (четири надземне етаже).

Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели условљена је наменом, али не сме износити мање од 3.00m.

Економски објекти – сточне стаје који се граде за пољопривредна домаћинства морају бити удаљени од сопственог и суседног стамбеног објекта мин. 20.00m.

Уколико се граде економски објекти – сточне стаје у непосредној близини парцеле јавних објеката, условљава се удаљеност мин. 50.00m од границе парцеле на којој се налазе или планирају објекти од јавног интереса.

Објекти који се граде уз задњу границу парцеле, могу се градити на мин.удаљености од 0.60m од граница суседних парцела. Изградња на мање од 0.60m, може се дозволити, ако се обезбеди писмена сагласност суседа.

Уколико се гради нови објекат на постојећим габаритима објекта, а објекат се налази на међи, може се дозволити нова изградња на међи, без сагласности суседа, али отварање отвора на фасади према суседу није могућа, без сагласности суседа.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред стамбених или пословних основних објеката, могу се градити:

- **спортски терени**-покривени или непокривени.
- **пратећи објекат** је објекат који се гради као пратећи садржај становања на истој грађевинској парцели, а обухвата садржаје,



летња кухиња, надстрешница и сл.максималне висине 2.40m и укупне површине свих пратећих објеката површине до 50m²;

- Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Укупна површина гаража и остава на грађевинској парцели је max.60m²
- **економски објекат** је објекат који служи за обављање пољопривредне делатности и налази се у оквиру економског дворишта, које је организовано у дубини парцеле;
- **економски пратећи објекат** је објекат који служи за обављање пољопривредне делатности као што су пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за пољопривредна возила, магацин хране за сопствене потребе и потребе исхране стоке и сл.;

Економски објекти се могу градити за пољопривредна домаћинства на парцелама преко 1000m². Уз економски објекат могу се градити пратећи објекти уз економски објекат, површине до максималног степена заузетости парцеле, прописане условима из овог Плана.

У оквиру породичног становања за пољопривредна домаћинства могу се дозволити изградња производних објеката за повлтрарство, воћарство, цвећарство, као и мини погони за прераду пољопривредних производа, површине до максималног степена заузетости парцеле, прописане условима из овог Плана.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални степен заузетости парцеле. Покривени спортски објекти се рачунају у степен заузетости као сви остали објекти на парцели.

Услови заштите суседних објеката

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара-подземне етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0.15m до дубине од 2.60m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0.50m;
- стопе темеља, хоризонталана пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;
- у случају изградње објеката у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.



Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат потребно је извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта, уколико се ради о заједничком зиду-забату. Ако суседни објекат, уз који се гради нови објекат, има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.

На фасадама објекта који је удаљен од суседне границе парцеле од 0.-мање од 2.4m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1.80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степеништог простора.

За постљављање отвора на фасадама са парапетом 1.80 m од готовог пода новог објекта санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степеништог простора према суседу на удаљености од 0.-0.6m, мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

За постављање отвора на другим просторијама објекта, према суседу, на удаљености од 0.- мање од 2.4 m, мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

Ограде се могу поставити на границе парцеле према следећим условима:

- уколико се објекат гради на регулационој линији, ограда се не поставља, а капија је предвиђена са отварањем у оквиру сопствене парцеле;
- бочне стране парцеле се ограђују зиданом или транспарентном оградом, висине до 1.80m;
- уколико се објекат не гради на регулационој линији ограда се може поставити до висине 1.60m, са свим елементима и капијом са отварањем у оквиру сопствене парцеле.

Сваки власник објекта и корисник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на својој бочној међи и $\frac{1}{2}$ ограде према дворишном суседу.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

Саобраћајне површине чине 25% површине парцеле и у оквиру њих је планирано:

- тротоари, ширине мин. 1.00m, са попречним падом од 1%;



- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3.00m, са попречним падом 2.5%.

Тротоаре у овиру парцеле предвидети са бетонским растер пуним коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за за објекте инфраструктуре- саобраћајне површине.

План нивелације

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

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

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

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Саобраћајни услови за грађење

Поред коског приступа, испред објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза могу се формирати паркинзи на основу Урбанистичко техничких услова, у складу са условима из плана:

- паркинг се формира испред парцеле за пословне садржаје и уколико постоје просторне могућности;
- поред приступа парцели може се формирати паркинг за два путничка возила;
- паркинг је израђен од растер коцки; -растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1.00m, а дрвеће заштити металном решетком.



Водовод

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану водоводну мрежу одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Фекална канализација

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану фекалну канализацију одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Прикључење на мрежу отпадних вода-атмосферска

- Прикључују се на градску мрежу или преко мреже у оквиру блока као и према Општинској Одлуци о канализацији (СЛ.лист Општине Зрењанин 6/07);
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈП надлежног за одржавање мреже атмосферске канализације;
- одвод атмосферских вода се не може прикључивати на мрежу фекалне канализације и обрнуто;
- сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења овог Плана за објекте инфраструктуре-одвођење отпадних вода.

Прикључење на електроенергетску мрежу

Планирани објекти породичног становања се прикључују: према правилима грађења овог Плана, за објекте инфраструктуре- електроенергетика.

Прикључење на ТТ мрежу

Прикључак вршити на подземну ТТ мрежу, према правилима грађења за ТТ мрежу дефинисаних овим Планом за објекте инфраструктуре – електроенергетика.

Прикључење на термоенергетску инфраструктуру

Термоенергетске потребе ових објеката задовољиће се према одредбама правила грађења и уређења овог Плана за објекте инфраструктуре-термоенергетика



Озелењавање парцела

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је од 15-45% у зависности од зоне у којој се налази породични објекат.

Највећи степен је у намени породичног становања резиденцијалног типа, који обухвата 45% парцеле.

Сва правила за озелењавање парцеле дате су у правилима грађења за зелене површине у оквиру овог Плана.

Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

Приликом изградње породичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1.20m на делу објекта вишем од 3.00m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;
- уколико се гради поткровње, кровни вертикални прозори (баце), препоручују се на дворишним фасадама;
- кровне баце могу се постављати са дворишне стране објекта;
- билборди и рекламни панои на фасадама се не могу постављати;
- спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 2.50m од суседне парцеле.

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у ниову приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта, до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0.30m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3.00m;
- степениште се не може постављати ван регулационе линије, а изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15cm, ширине 30cm, за реконструисани објекат –промену намене у пословни, на ширини тротоара већој од 3.00m;



- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2.00m, на висини од 3.00m;
- конзолне рекламе до 1.20m на висини изнад 3.00m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађ. линија удаљена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90cm. Свако степениште које савлађује већу висину од 90cm, улази у габарит објекта.

За градњу објеката предвидети традиционалне материјале овог градитељског поднебља, што подразумева градњу опеком, фасадном или обичном, малетрисане фасаде, фасаде од вештачког камена.

Могуће је, уз анализу складних односа на фасади, применити и елементе традиционалне архитектуре, али и савремене материјале уз примену стакла, дрвета и пластичицираних материјала.

Приликом изградње водити рачуна да се ради о еколошки чистим материјалима, који имају све потребне термичке слојеве, како за столарске и браварске позиције, тако и за зидове, кровне равни, подове и др.

Водити рачуна, приликом градње, о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора, а не његова деградација.

У архитектонском смислу, наслонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

За облогу кровних равни предвидети цреп, теголу или лим. Равни кровови се не препоручују.

На фасадама се не препоручују украси са облицима животиња и људи, већ помоћу архитектонских елемената, греде, стуба, правилног односа пуно-празно, постићи квалитетна фасадна платна.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Сви објекти у смислу обнове-адаптације се могу одржавати и вршити санације на делу или целом објекту.

Објекти у зони породичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим Планом .



Реконструкција се може врши у циљу:

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни (више од 50% површине објекта задржава намену становања) или пословно-стамбени (више од 50% површине објекта је пословног садржаја) у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони мешовитог и породичног становања;
- на објектима спратности до П+1: доградња једне поткровне етаже уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, уз прикључење на постојећу инсталацију, у оквиру објекта.

Доградња стамбених етажа у смислу изградње, изнад П+1+Пк није могућа.

У зонама прилазних праваца и зони главних градских улица, зони Булевара Ослобођења, у оквиру намене породичног становања, може се дозволити доградња до П+2+Пк.

Реконструкција у смислу, интервенција на фасади, односно, затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа на објектима са косим кровом-претварање таванског простора у стамбени простор-поткровна етажа уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице .

На објектима и целинама који су под предходном заштитом или представљају културно добро, потребно је за реконструкцију објекта, обезбедити услове и мере техничке заштите, које за Зрењанин, утврђује Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинска парцела је парцела која има приступ са јавног пута, директно, или индиректно преко друге катастарске парцеле;

Приступ парцели се оставарује директно са јавног пута или индиректно, преко приватног пролаза. Уколико се парцели прилази индиректно, потребно је обезбедити сагласност корисника приватног пролаза.

Пешачки прилази парцели и објекту остварајују се преко јавне површине-тротоара или приватног пролаза. Уколико се парцели прилази индиректно, потребно је обезбедити сагласност корисника приватног пролаза.



Колски приступ парцели је мин.ширине 3.00m.
Приступ парцели пољопривредног домаћинства мин.4.00m.

Посебне одредбе

Примена услова подразумева истовремено поштовање важећих прописа којима се регулишу остали елементи пројектовања и грађења, а то су:

- Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. Гласник РС" 18/97);
- Противпожарним прописима;
- Прописима за склоништа (Закон о одбрани (СЛ.лист СРЈ 43/94) (Сл.војни лист, бр.13/98);
- Санитарним условима (сл лист Закон о санитарном надзору (СЛ.гласник РС бр.125/04);
- Технички прописи за грађење у сеизмичким подручјима;
- Технички прописи за бетон и аб;
- Правилник о техничким мерама и условима за завршне радове у грађевинарству;
- Закон о становању.

5.2. Радне зоне и пословни комплекси

Врста и намена објеката који се могу градити

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

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

Услови за уређење и изградњу у радним зонама и пословним комплексима одређиваће се :

- израдом плана детаљне регулације за поједине радне комплексе,



- израдом урбанистичког пројекта,
- на основу правила и услова из Генералног плана.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик и површину који омогућава изградњу објекта, да прими све садржаје условљене технолошким процесом, пратеће садржаје уз обезбеђење довољног степена заузетости и индекса изграђености.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину.

Код формирања парцела тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалније и рационалније искоришћен.

У оквиру радних зона и пословних комплекса за изградњу производних погона индустрије, теретних терминала, великих складишта, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, минимална ширина парцеле је 20m, а површина парцеле min.1000m², док за изградњу осталих објекта у овим зонама ширина парцеле може бити минимално 15m, а површина парцеле min. 800m².

За станице за снабдевање друмских возила погонским горивом обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

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

Концепт ГП-а се заснива на концентрисању секундарних делатности у оквиру 9 радних зона, као и пружању могућности рада и пословања на целој територији грађевинског реона, самосталних или груписаних, у зависности од врсте делатности или карактера простора.

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5m, с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе ако то захтева технолошки процес или закони и прописи који се морају поштовати при изради пројектно-техничке документације.

При изградњи управних, репрезентативних простора и портирница, регулациона и грађевинска линија могу да се поклопе .

Приликом замене (изградње), реконструкције и доградње постојећих објекта у радним зонама и пословним комплексима, удаљеност грађевинске линије од регулационе линије може бити и мања од 5m, уколико су постојећи објекти на мањој удаљености од 5m од регулационе линије.



Индекс изграђености и степен заузетости

Степен заузетости грађевинске парцеле је до 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Индекс изграђености је од 0,5 до максимално 2.1 за пословне објекте и трговину и угоститељство.

Парковско-пејзажно зеленило и заштитно зеленило заузима мин.25% површине парцеле.

Спратност и висина објекта

Објекте градити на дефинисаним грађевинским линијама.

Спратну висину одредити у складу са важећим прописима за одређене објекте који се планирају. Максимални габарит објеката одређен је максималним удаљењем грађевинске линије од регулационе линије, као и индексом изграђености парцеле.

За објекте намењени индустрији, складишта и магацине планирана спратност је високо приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк). Могућа је и већа спратност из технолошких разлога.

За пословне објекте планирана спратност је приземље (П) и приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк), као и приземље+спрат +спрат + поткровље (П+2+Пк). Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1.80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Спратност објеката рада и пословања у оквиру стамбених блокова дефинисана је општим правилима која важе за становање (породично, вишепородично и мешовито)

Међусобна удаљеност објеката

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката рада и пословања износи половину висине вишег објекта, с тим да она не може бити мања од 4.00m.

Хоризонтални габарити објекта



Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3.00m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20m, поставља се на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 4,00m, по целој ширини објекта, са висином изнад 3,00m на грађевинским парцела за садржаје уз јавне путеве (станице за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошког објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

На свакој грађевинској парцели поред објеката који су у функцији рада и пословања, могућа је изградња породичног стамбеног објекта, односно изградња пословно-стамбеног објекта. Када се у оквиру радне зоне и пословног комплекса гради породични стамбени објекат мора се водити рачуна да буде лоциран у мирнијем делу парцеле и да се обезбеди одвојен прилазу објекту.

На парцелама намењеним за рад и пословање могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта.

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти радних зона може се извести у виду живе или металне транспарентне ограде (не сме бити жичана), висине до 2,20m, сем у случају када је потребна држачија врста ограде ради заштите објеката или начина коришћења.

Ограда и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила



Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог Плана и условима Ј.П. «Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина» која газдује јавним грађевинским земљиштем, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4.00m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7.00m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1.50m.

За паркирање возила у оквиру грађевинске парцеле треба обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2.50m x 6.00m, а за теретно возило минимално 3.50m x 12.00m, у зависности од величине возила).

Број паркинг места према нормативу за сваку делатност је просечно, једно паркинг место на 70m² корисног простора, осим у случају када су јавним паркинг простором задовољене потребе комплекса за паркингом.

План нивелације

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

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

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње и формирања градилишта своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова.



Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Водовод

У циљу задовољења потреба за санитарном водом, противпожарном водом (за спољну и спринклерску мрежу) и водом за технолошке потребе, техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану водоводну мрежу, преко водомерног шахта на парцели корисника, одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Фекална канализација

У циљу задовољења потреба за одвођењем употребљених вода (било санитарних или индустријских), техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану фекалну канализацију одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

За случај потребе одвођења употребљених отпадних вода пре изградње јавне фекалне канализације, дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама на минимално 3,00m од свих објеката и граница парцеле. При испуштању индустријских отпадних вода пре прикључења на јавну фекалну канализацију, реализовати уређај за примарни предтретман индустријских вода сваког од загађивача.

Атмосферска канализација

У циљу задовољења потреба за одвођењем атмосферских вода, техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану атмосферску канализацију одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Условно чисте атмосферске воде могу се, преко отворених и затворених канала у које дотичу нивелацијом површина на које доспевају (подразумевајући да се са једне парцеле не могу усмеравати на другу), упустити у јавну атмосферску канализацију, док зауљене атмосферске воде пре упуштања у јавну канализацију треба усмерити на сепаратор уља и таложник за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса.

Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом објеката решити прикључним водом са јавне мреже или са трафостанице за веће потрошаче, према условима и сагласности надлежне електродистрибуције.



Громобранску инсталацију објеката извести према важећим техничким прописима у складу са „Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96).

Телекомуникациона инфраструктура

Телефонски прикључак решити са постојеће ТТ уличне мреже према условима надлежног предузећа.

Термоенергетска инфраструктура

Термоенергетске потребе објеката у радним зонама и пословним комплексима задовољиће се прикључењем на систем развода технолошке паре, вреле воде или природног гаса, у зависности од цена енергије на тржишту и сопствене техноекономске анализе сваког будућег потрошача енергије.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Услови за архитектонско обликовање објеката морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На простору обухвата Генералног плана унутар радних зона и пословних комплекса, може се вршити изградња, доградња и реконструкција, поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дате овим планом

Дозвољава се доградња и реконструкција постојећих објеката применом чистих технологија које немају негативан утицај на животну средину.

За објекте рада и пословања који се налазе или се граде у оквиру површина намењених становању (у склопу објекта или као самостално) важе услови и правила грађења дата у Генералном плану за вишепородично, мешовито или породично становање.

Одлагање отпада

На грађевинским парцелама намењених радним зонама и пословним комплексима потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада, За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада.



Посебни услови

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин или Завод за заштиту природе – радна јединица у Новом Саду, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

5.3. Јавне намене

Простори јавне намене су изграђени или намењени за изградњу објеката од општег интереса. Ако су објекти јавне намене издвојени као засебне просторне целине, изградња објеката се реализује на основу правила грађења.

Изградња јавних објеката могућа је уз израду Урбанистичког пројекта разраде.

Положај објеката у односу на регулациону и грађевинску линију

Приликом изградње објекта, регулациона и грађевинска линија се могу поклапати. Међутим, грађевинска линија може бити удаљена од регулационе линије због омогућавања безбеднијег уласка у објекат, као и због стварања појаса заштитног зеленила, што повећава квалитет објекта. Максимална удаљеност објекта од регулационе линије зависи од планиране намене за које важе правила грађења прописана овим планом

Индекс изграђености и степен заузетости

За објекте који се граде у оквиру површина намењених становању меродавни су услови и правила грађења дата Планом за породично, вишепородично и мешовито становање.

Спратност и висина објеката

Спратност објекта одредити у складу са важећим нормативима, односно, у зависности од планиране намене за које важе правила грађења прописана овим планом.

Габарит објекта је дефинисан максималним удаљењем грађевинске линије од регулационе линије.



Спратност објеката јавне намене у оквиру стамбених блокова дефинисана је општим правилима која важе за становање (породично, вишепородично и мешовито), а у оквири централних функција дефинисана је општим правилима која важе за централне функције.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и оградање парцеле

Неопходно је обезбедити пешачки, односно колски приступ парцели. Минимална ширина пешачког прилаза је 1.80m, а минимална ширина колског прилаза 3,50 m.

Прилази парцели морају бити усклађени са правилима за изградњу мреже инфраструктуре саобраћајне односно са правилима о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце и старих и хендикепираних и инвалидних лица (Сл.гл.РС 1/8/97).

Треба обезбедити паркирање возила у оквиру грађевинске парцеле, а на основу наведених урбанистичких норматива.

Грађевинска парцела оградање зеленом (живом) оградом или транспарентном оградом висине 1.60 m. Ограда и стубови морају бити на припадајућој парцели, а врата и капије се не могу отворити ван регулационе линије.

Услови заштите суседних објеката

Изградња и реконструкција објеката условљена је обезбеђењем статистичке стабилности објеката на суседној парцели.

Одвођење атмосферских вода и одводњавање вода са кровних равни регулисати на парцели на којој се објекат гради.

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта и износи min.6m. Изградња објеката уз задњу границу парцеле је могућа уз писмену сагласност власника – закупца суседне парцеле.

Услови прикључења објеката на комуналну инфраструктуру

Начин прикључивања са техничким условима, прикључивања објеката на планирану водоводну, фекалну, атмосферску, електроенергетску, тт мрежу, термоенергетску инфраструктуру одређује надлежно комунално предузеће, у складу са важећим законима и прописима из наведених области.



Архитектонско и естетско обликовање објеката

Архитектонско и естетско обликовање објеката ускладитиса условима и правилима грађења у намени становања (породично, вишепородично и мешовито) уз поштовање затечених градитељских вредности.

Услови за реконструкцију и адаптацију објеката

Дозвољава се изградња, доградња, надоградња или реконструкција објеката поштујући прописе и урбанистичке нормативе као и правила грађења дата Планом.

За објекте који се граде у оквиру површина намењених становању важе услови и правила грађења дата Планом за породично, вишепородично и мешовито становање,

За изградњу ових објеката у оквиру других намена примењују се правила грађења дата овим Генералним планом која важе за одређену намену.

5. 3.1.Објекти образовања

Предшколске установе

Приликом планирања објеката предшколских установа, неопходно су урбанистички показатељи:

- узраст 1-3 године: радијус опслуживања 600m, број деце 4% од укупног броја становника, обухват 40%, капацитет 80 деце по групи од 10-15 детета, површина комплекса 25-40m² / детету, потребна изграђена површина 4,5m² / детету, слободна површина 10-15 m²/детету.
- узраст 3-7 година: број деце 6% од укупног броја становника, обухват 70%, а предшколски узраст 100%, капацитет максимум 120 деце по групама 10-15, површина комплекса 30-50m²/детету, потребна изграђена површина 5,5m²/детету, слободна површина 10-15m²/детету, једно паркинг место 70m² корисног простора.

Планирање комплекса објеката предшколских установа је утврђено на основу норматива:

- површина комплекса 30 – 45m² / детету,
- изграђена површина 4,5–5,5m² / детету.

Планирањем комплекса предшколске установе уважити чињеницу да ће одређени % деце овог узраста бити смештен у приватним установама,



реализованим у складу са стандардима и нормативима за објекте ове намене.

За планирани број од 2800 деце, неопходна је површина комплекса од укупно 84000m^2 , односно изграђена површина укупно 12600m^2 . У односу на постојећу површину изграђених објеката од око 6000m^2 , неопходно је изградити минимум три установе, од око 2000m^2 свака.

Приликом изградње и доградње објеката за предшколску установу поштовати прописе и нормативе из ове области. Приступити изради урбанистичког пројекта разраде којим би се дефинисала диспозиција и спратност објекта.

Спратност објекта уз израду урбанистичког пројекта разраде максимално може бити већа за једну етажу у односу на дозвољену спратност у оквиру датог блока, односно, намене, а према прописаним правилима грађења из овог Плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са важећим прописима и нормативима за предшколске објекте.

За изградњу, доградњу или реконструкцију неопходно је градити прилазне рампе према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл гласник РС“ бр.18/97).

У склопу других намена дозвољена је градња планираних јавних објеката уз обавезну израду Планава детаљне регулације или Урбанистичких пројеката разраде.

Основно, средње, више и високо образовање

Приликом планирања капацитета у области образовања, а према пројекцији броја становника до 2026. године, треба поштовати урбанистичке нормативе и правилнике:

- основно образовање: 7,8% деце од Σ броја становника, школски комплекс $20\text{-}25\text{m}^2$ / ученику, школски простор 8.0m^2 / ученику, 25-30 ученика у учионици, спратност П+2+Пк, слободна површина $25\text{-}30\text{m}^2$ / ученику; једно паркинг место 70m^2 на корисног простора;
- средње образовање: 6,4% од планираног броја становника, школски комплекс 30m^2 /ученику, школски простор $15\text{-}20\text{m}^2$ /ученику, оптимум је 25 ученика у учионици, спратност П+2+Пк, једно паркинг место 70m^2 на корисног простора;
- више и високо образовање: школски комплекс 25m^2 / студенту, изграђена површина $10\text{-}12\text{m}^2$ / студенту, оптимум 20-22 студента у учионици, спратност П+3+Пк, једно паркинг место на 20 корисника и $\frac{1}{2}$ запослених.



Приликом изградње и доградње објеката из домена образовања поштовати правила грађења дата за претежну намену датог блока, а у складу са прописима и нормативима из области образовања. Приступити и изради урбанистичког пројекта разраде којим би се дефинисала диспозиција и спратност објекта.

Спратност објекта уз израду урбанистичког пројекта разраде максимално може бити већа за једну етажу у односу на дозвољену спратност у оквиру датог блока, односно, намене, а према прописаним правилима грађења из овог Плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са прописима и нормативима из области образовања.

За изградњу, доградњу или реконструкцију неопходно је градити прилазне рампе према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл гласник РС“ бр.18/97).

Руководећи се пројекцијом броја становника и према процентуалној заступљености наведених старосних структура, планира се незнатно повећање броја (око 10%) популације, те у наредном периоду објекти школства се, могућим реконструкцијама и адаптацијама, претварањем поткровља у корисне учионичке просторе могу повећати и побољшати постојећи капацитети.

Планирани период карактерисаће отварање приватних предшколских, школских, високообразовних установа који ће својим капацитетима утицати на смањење броја деце у државним објектима образовања.

5.3.2. Социјална заштита

Ученички и студентски домови

Објекти овог садржаја лоцирани су у граду и повезани са градским саобраћајем.

Површина комплекса ученичких и студентских домована треба да задовољи норматив $30\text{m}^2/\text{кориснику}$, а изграђена површина $15\text{m}^2/\text{кориснику}$.

Капацитет објекта не задовољава потребе ученика и студената који немају пребивалиште у Зрењанину. Планираним проширњем постојећег објекта као и могућим смештајем ученика и студната у приватним домовима, овај недостатак би се отклонио.



Комплекс ученичког дома опремљен је отвореним теренима за спорт и рекреацију.

Паркинг простор треба да задовољи потребе 1/20 корисника и 1/2 запослених.

Дом за старе и пензионере

Треба да опслужи 13-15% становника старијих од 65 година живота и по једно паркинг место на 2 запослена

Нормативи : грађевинска површина 25m² по кориснику, површина комплекса 50-60m² по кориснику.

5.3.3. Остале делатности

Садржаје објеката осталих делатности могуће је планирати у односу на већ створене физичке структуре уз поштовање важећих правила уређења и градње овог плана..

Приликом изградње и доградње објеката из домена социјалне заштите и осталих делатности поштовати правила грађења дата за претежну намену датог блока, а у складу са прописима и нормативима из области социјалне заштите. Потребно је приступити изради урбанистичког пројекта разраде којим би се дефинисала диспозиција и спратност објекта. Спратност објекта уз израду урбанистичког пројекта разраде максимално може бити већа за једну етажу у односу на дозвољену спратност у оквиру датог блока, односно, намене, а према прописаним правилима грађења из овог Плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са прописима и нормативима из области социјалне заштите.

За изградњу, доградњу или реконструкцију неопходно је градити прилазне рампе према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл гласник РС“ бр.18/97).

5.3.4. Објекти туризма и угоститељства

Приликом изградње објеката из домена туризма и угоститељства поштовати правила грађења дата за претежну намену датог блока, а у складу са прописима и нормативима из области туризма и угоститељства. Потребно је приступити изради урбанистичког пројекта разраде којим би се дефинисала диспозиција и спратност објекта.



Спратност објекта уз израду урбанистичког пројекта разраде максимално може бити већа за једну етажу у односу на дозвољену спратност у оквиру датог блока, односно, намене, а према прописаним правилима грађења из овог Плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са прописима и нормативима из области туризма и угоститељства.

5.4. Централне функције

5.4.1. Градски центар

Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

У оквиру намене Градског центра могу се градити:

- објекти јавне намене (управе, културе, науке, образовања, информација);
- пословни објекти;
- пословно-стамбени објекти (вишепородични и породични);
- стамбени објекти (вишепородично и породично становање).
- Јавне гараже као јединствени објекат на парцели
- Објекти комуналне инфраструктуре

Приликом изградње наведених објеката потребно је прибавити услове од надлежног Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Делатности у оквиру пословних садржаја, могу се предвидети:

- пословно-административне делатности (финансијске, стамбено-комуналне, техничке и друге услуге);
- трговине, угоститељске делатности, смештајно-угоститељске делатности;
- услужне делатности и услужно занатство;
- услужни сервиси (заједничке гараже);
- здравствене делатности и социјална заштита.

У оквиру намене Градског центра забрањена је изградња:

- индустријских производних објеката;
- објеката производног занатства;
- складишта;
- објекти који имају негативан утицај на животну средину.



Услови за образовање грађевинске парцеле

Параметри за величину и ширину парцеле за изградњу пословно-стамбених и стамбених објеката вишепородичног и породичног становања дати су у оквиру правила грађења за вишепородично и породично становање у оквиру зоне центар.

За објекте јавне намене важе услови и правила грађења дата у Генералном плану за изградњу објеката јавне намене, у зависности од планираног капацитета објекта.

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

За изградњу пословно-стамбених и стамбених објеката вишепородичног и породичног становања важе услови и правила грађења дата у Генералном Плану за вишепородично и породично становање.

Објекти се граде на регулацији. За нове објекте који се граде на регулацији постављеним у непрекинутом низу дуж улица : Пупинове, Гимназијске и Сарајлијине у којима је ширина тротоара мања од 2,00 m могуће је градити колонаде које морају бити на регулацији али у оквиру сопствене парцеле, а приземље намењено комерцијалним садржајима увући за мин. 3,00 m што омогућава проширење зоне тротоара за кретање пешака.“

„Изузетно за слободностојеће објекте на угаоним парцелама чија је локација реперног карактера грађевинска линија објекта може бити на удаљености од 0-5 m и више од регулационе линије уз услов да је за то потребна израда урбанистичког пројекта којим би се проверила оправданост већег увлачења објекта у парцелу у зависности од положаја парцеле у улици и међусобног односа са објектима у окружењу.“

За улице Краља Александра Карађорђевића, Гимназијску, Пупинову и парцеле блокова које излазе на Гимназијску и Пупинову улицу, планира се изградња објеката на регулационој линији.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени у:

- непрекинутом низу,
- прекинутом низу,
- као слободностојећи – акценти у простору.

У улици Краља Александра Карађорђевића, Гимназијској, Пупиновој, Светосавској, Немањиној, објекти се постављају „од међе до међе“. За изградњу ових објекта на међи није потребна сагласност суседа.



„За објекте у прекинутом низу дозвољено је растојање између објеката 1/5 вишег објекта али не мање од 3,00 m
Слободностојећи објекти спратности П+2+Пк морају бити удаљени од бочне границе парцеле мин. 3,00 m с тим да је уједно испуњен и услов у погледу међусобне удаљености објеката.“

Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености

За пословне, пословно-стамбене и стамбене објекте вишепородичног становања у оквиру зоне центра, према правилима грађења датим у вишепородичном породичном становању.

За пословно-стамбене и стамбене објекте породично становање у оквиру зоне центра према правилима грађења датим у вишепородичном и породичном становању, а брише се степен заузетости и индекс изграђености,

У улици Краља Александра Карађорђевића, Гимназијској и Пупиновој:

за максимално дозвољену спратност:

- П+2+Пк индекс изграђености је максимално 3,6, а изузетно 4,0“

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

За изградњу пословно - стамбених и стамбених објеката вишепородичног и породичног становања важе правила грађења дата у Генералном плану за вишепородично и породично становање у оквиру зоне - центар.

За објекте са вишепородичним становањем у оквиру градског центра
Спратност је максимално П+4+Пк, (Су+ВП+4+Пк)
а висина објекта је максимално 20 m (22 m).

За објекте породичног становања у оквиру градског центра
Спратност је максимално П+2+Пк, (Су+ВП+2+Пк)
а висина објекта је максимално 12 m.

Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објеката у блоку и објеката у наспрамном блоку.



Важи правило уважавања принципа за уједначавање висина, надовезивањем на висину венца суседних објеката у блоку.

Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, али не виша од 22m, са повученим етажама.

За јавне и пословне објекте максимална спратност је П+2+Пк, изузетно П+4+Пк уз обавезну израду урбанистичког пројекта

Изузетно се може допустити спратност појединачних објеката до П+6, висине до 26 m у зони Булевара Ослобођења, уколико се тим објектом акцентирају нови вертикални репери града примерени простору и окружењу, а не ремете наслеђене историјске доминанте града: Водоторањ, торњеве цркава и сл. За изградњу ових објеката које представљају акценат у простору подразумева се израда УП – а и дефинисање посебних услова у складу са њиховим значајем за шири амбијент.

У улици Краља Александра Карађорђевића, Гимназијској и Пупиновој улици спратност објеката је максимално П+2+Пк, а за висину објеката важи правило уједначавања висина, надовезивањем на висину венца суседних објеката у блоку.

Најмања међусобна удаљеност објеката

За изградњу пословно - стамбених и стамбених објеката вишепородичног и породичног становања важе правила грађења дата у Генералном плану за вишепородично и породично становање.

У Гимназијској и Пупиновој улици код прекинутог низа минимално растојање бочне грађевинске линије новог објекта од грађевинске линије постојећег објекта износи мин.1/4 висине вишег објекта али не мање од 4.00 m само ако објекти на наспрамним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

За изградњу пословно - стамбених и стамбених објеката вишепородичног и породичног становања у оквиру зоне-центра важе правила грађења дата у Генералном плану за вишепородично и породично становање.

Поред пословних, пословно – стамбених и стамбених објеката, као основних објеката на грађевинској парцели, могу се градити: пратећи објекти – гараже и помоћни објекти – ограде.



Гараже могу бити као појединачне или заједнички низови унутар грађевинске парцеле, под условом да укупна изграђеност на парцели не може прећи планирану изграђеност на парцели.

Уколико се објекти граде као допуна постојећих блокова, где се парцеле формирају у површини објекта са заштитним тротоаром, нема услова за изградњу других објеката на парцели.

Дуж улица Краља Александра Карађорђевића, Гимназијске и Пупинове помоћни објекти (ограде) се не могу градити на парцелама осталог грађевинског земљишта.

Изузетно се може дозволити изградња капије са отварањем у парцели корисника. Како капије чине целину са фасадама објеката у овим улицама потребно је за изградњу и реконструкцију обезбедити услове заштите културних добара од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Помоћни објекти (ограде) се могу поставити на регулациону линију тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује и то:

- зидане пуне ограде максималне висине до 0.90m и транспарентном надградњом до укупне висине од максимално 1.80m;
- потпуно транспарентном оградом, укупне висине од максимално 1.80m;

Ограда на бочним границама парцеле може бити зидана или транспарентна до висине максимално 1.80m.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

За изградњу пословно - стамбених и стамбених објеката вишепородичног и породичног становања у оквиру зоне-центра важе правила грађења дата у Генералном плану за вишепородично и породично становање.

У Гимназијској и Пупиновој улици Приступ у дубину парцеле код изградње објеката у непрекинутом низу треба омогућити преко наткривеног пролаза – пасажа, минималне ширине 4,00m и висине од 4,50m, за могући приступ возила ватрогасне службе, хитне помоћи и камиона за снабдевање.

Једно паркинг место на 70m² корисног простора.



Допуштена је изградња гаража као самосталних објеката на регулацији блока. Гараже могу бити комбиноване са другом одговарајућом наменом.

Ако просторни и технички услови дозвољавају, у унутрашњем делу блока могуће је формирање паркинга или подземне гараже у функцији корисника блока.

Приступ подземној или приземној гаражи мора се остварити у оквиру сопствене парцеле.

Услови заштите суседних објеката

За изградњу пословних, пословно-стамбених, и стамбених објеката вишепородичног и породичног становања у оквиру зоне центра, важе услови и правила грађења дата у Генералном плану за вишепородично, и породично становање.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Важе услови и правила грађења дата у Генералном плану за вишепородично, и породично становање.

Технички услови и начин прикључења објеката на постојећу и планирану инфраструктуру дефинисани су општим правилима грађења за објекте инфраструктуре.

Озелењавање парцела

Важе услови и правила грађења дата у Генералном плану за вишепородично, и породично становање.

Техничке услове и начин озелењавања парцеле дефинисани су општим правилима грађења за зелене површине.

Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

За архитектонско обликовање пословних, пословно-стамбених, и стамбених објеката вишепородичног и породичног становања у оквиру зоне центра, важе услови и правила грађења дата у Генералном плану за вишепородично, и породично становање.

За заштићене објекте у градском центру морају се поштовати услови заштите и коришћења непокретних културних добара и њихове околине у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94), за које је надлежан Завод за заштиту споменика културе.



Услови за обнову и реконструкцију објеката

За обнову и реконструкцију пословних, пословно-стамбених, и стамбених објеката вишепородичног и породичног становања у оквиру зоне центра, важе услови и правила грађења дата у Генералном плану за вишепородично, и породично становање.

Сви објекти у смислу обнове-адаптације се могу одржавати и вршити санације на делу или целом објекту.

У градском центру може се вршити изградња, доградња и реконструкција објеката, као и промена намене објеката, поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове дате овим планом.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са условима из плана у смислу реконструкције инсталација, унутрашње организације простора, изградње лифтовских постројења, изградње за лица са посебним потребама у простору, у смислу реконструкције фасаде.

На објектима и целинама које су под претходном заштитом или представљају културно добро, потребно је за реконструкцију објекта обезбедити услове и мере техничке заштите, које за Зрењанин утврђује, Завод за заштиту споменика културе Зрењанин у складу са условима заштите и коришћења непокретних културних добара и њихове околине према Закону о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94)

Посебне одредбе

Примена услова подразумева истовремено поштовање важећих прописа којима се регулишу остали елементи пројектовања и грађења, а то су усклађивање са :

- Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. Гласник РС" 18/97);
- Противпожарним прописима;
- Прописима за склоништа (Сл.војни лист , бр.13/98), (Закон о одбрани (Сл.лист СРЈ 43/94);
- Закон о санитарном надзору (Сл.гласник РС бр.125/04)
- Технички прописи за грађење у сеизмичким подручјима
- Технички прописи за бетон;
- Закон о становању.(«Сл. Гласник РС», број 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 46/94, 47/94, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001).



Примена услова подразумева истовремено препоруку да се приликом пројектовања поштују следећи нормативи:

- Услови и технички нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова;
- Правилник о техничким мерама и условима за завршне радове у грађевинарству;
- Услови и технички нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова;
- Правилник о мин. техничким условима за изградњу станова;
- Правилник о техничким мерама и условима за изградњу простора и уређаја за прикупљање и одношење отпадних материја из стамбених зграда.

5.5. Комунални објекти

5.5.1. Гробља

Ново гробље у Зрењанину има површину за сахрањивање са учешћем зелених површина 40%, односно:

- 40% намењено гробним местима,
- 40% заштитни зелени појас са парковским простором,
- 16% површине за саобраћајнице,
- 3% простор за испраћај,
- 1% остали садржаји.

За формирање парковског гробља норматив је 12m^2 / становнику.

У склопу Новог гробља дозвољена је изградња сакралних објеката, у складу са Урбанистичким пројектом “Новог гробља”, а у архитектонском смислу, доградња објекта мора бити наставак постојећег објекта граобља - I фаза.

Услови за уређење и сахрањивање умрлих на подручју Општине Зрењанин, дефинисани су Одлуком о уређењу и одржавању гробља и сахрањивању („Сл. лист општине Зрењанин” 14/05).

5.5.2. Остали комунални објекти

Приликом изградње комуналних објеката поштовати правила грађења дата за претежну намену датог блока, а у складу са прописима и нормативима из ове области. Приликом изградње комуналних објеката потребно је приступити изради Планава детаљне регулације или урбанистичких пројеката разраде.



Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са прописима и нормативима који важе за комуналне објекте.

За изградњу, доградњу или реконструкцију неопходно је градити прилазне рампе према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл гласник РС“ бр.18/97), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област

5.6. Зеленило

Планиране категорије зеленох површина унутар насеља и границама грађевинског реона, подељене су у четири основне групе:

- А. зелене површине јавног коришћења,
- Б. зелене површине ограниченог коришћења,
- Ц. зелене површине специјалне намене,
- Д. зелене површине остале намене.

Зелене површине на подручју града треба тако планирати да остваре два основна циља, а то су еколошки и естетски. Еколошки се може постићи планским повезивањем свих видова зеленила, преко дрвореда, у једну целину. Естетски моменат је битан и постиће се планском садњом, избором квалитетног и високо декоративног садног материјала, на местима где је то потребно осмишљеном реконструкцијом и добрим одржавањем.

5.6.1. Зелене површине јавног коришћења

Паркови и скверови

Треба планирати и подићи нове површине ове категорије како би се постигао норматив од 6-8м²/стан. Паркове лоцирати равномерно на територији града, а приликом градње – подизања 70% површине треба да је под зеленилом. Остали део је под стазама, дечјим игралиштима, мини спортским теренима и воденим површинама.

Линеарно зеленило

Линеарно зеленило је од великог значаја, сади се дуж саобраћајница, саобраћајних токова и улица, где то профили дозвољавају. Дуж обилазнице која је у изградњи планирати и подићи оптимални заштитни појас одговарајуће ширине. Формирати дрвореде на растојању од 10m, а међуредни размак садница да буде 7.00m. Садити врсте моћног пораста као што су: платар, сибирски брест, храст, јасен и ЕА тополе. Дуж



магистралних праваца који пролазе кроз град, садити једноструке дрвореде, тако да не сметају постојећој инфраструктури. Где то услови дозвољавају, дрворед треба да буде увучен од ивице коловоза 2,50m. У улицама широким профила 20-16m, могу се планирати дрвореди са обе стране улице. Где то услови инфраструктуре дозвољавају, може се планирати и жива ограда. У улицама које су широке од 15-10m, могу се подизати дрвореди са садницама малог хабитуса, углавном калемљене форме кугластих и пирамидалних облика. У улицама ужим од 10m, са колским саобраћајем не треба садити дрворед. Стари део пута за Арадац, од кружне раскрснице до магистралног пута, озеленити у циљу рекреације.

5.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Зеленило стамбених насеља

У оквиру овог типа зеленила налазе се пешачке стазе, простор за одмор, дечија игралишта и спортски терени. Под зеленилом треба да буде 25m²/становнику. По потреби, зелене површине заштити постављањем гвоздених, бетонских стубића и стубовима или куглама, подизањем ивичњака или садњом живих ограда. Приликом садње нових површина однос лишћара и четинара треба да буде 70% према 30%.

Зеленило болничког комплекса и других здравствених установа

Приликом планирања оформити више малих кутака за одмор у природи. Дуж саобраћајница формирати дрвореде са обе стране. Предвидети површине за цвеће и ружичњаке. Око комплекса болнице подићи јаче масиве или дрвореде са шибљем. Зеленило треба да буде заступљено са 30% укупне површине комплекса.

Спортско рекреативни центри

Зелене површине са приступним стазама треба да буду заступљене са 70%. Ободно формирати густе засад (70% лишћара и 30% четинара). Под слободним травњацима треба да буде заступљено око 40% површине. Неопходно је изградити (а околни простор обележити) пешачку стазу дуж Бегеја од Језера III – Мотела.

Зеленило предшколских установа и школа

Јужне и југозападне стране школског објекта заштити од јаке инсолације садњом дрвећа високог пораста или вертикалним озелењавањем.

5.6.3. Зелене површине специјалне намене



Јавни паркинзи

Около и унутар површина за паркирање, планирати садњу стабала моћног хабитуса.

Гробља

На постојећим градским гробљима задржати постојећи фонд зеленила. Тежити његовом унапређењу новом садњом углавном четинара и цвећа. Посебну пажњу посветити одржавању. На новом гробљу извршити неопходно озелењавање по постојећем плану.

Заштитно зеленило

Где просторне могућности то дозвољавају планирати заштитно зеленило. Садњу извршити на припремљено, по потреби мелиорисано земљиште. Садња треба да је гушћа 5m x 3m или 5m x 5m. Садити проверени материјал који је досад показао добре резултате.

5.6.4. Зелене површине остале намене

Расадници

Не може се утицати никаквим правилима градње на производни процес у једном расаднику.

Зелене површине у оквиру радних зона

Око производних комплекса треба формирати појас заштитног зеленила. Унутар комплекса дуж саобраћајница формирати дрвореде. Зеленило треба да чини минимално 25% укупне површине комплекса.

Утилитарно зеленило

Не може се битно утицати на место и начин садње воћњака или винограда. Повољним локацијским условима и новчаним средствима форсирати овај вид зелених површина.

У оквиру окућница 40% површине треба да буде под одређеним засадом са приступним стазама.

Приватне баште у блоковима индивидуалног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Ова стара дворишта и баште имају значајну компензациону функцију у мрежи



урбаних слободних површина и имају значајну функцију побољшања животних услова у граду. Потребно је валоризовати ове просторе и донети посебну градску одлуку о њиховој заштити.

Општи услови

- Задржати, реконструисати и добро одржавати постојеће зеленило на подручју Генералног плана;
- поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног Генералним планом;
- планирати и уређивати зелене површине у свим зонама, кроз израду планова детаљне разраде, урбанистичке пројекте или кроз извод из плана, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања за одређене категорије зеленила, које ће одредити прецизан избор начин садње, неге и заштите;
- у изузетним случајевима, у зонама за заштитно и утилитарно зеленило, могу се користити мање површине за изградњу објеката, али који не угрожавају животну средину; локација ових објеката дефинисаће се Планом детаљне регулације или Урбанистичким пројектом.

У односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености: водовод 1.50-2.00m, канализација 1.50-2.00m, гасовод 2,00 m, т.т. мрежа 1.00m, електрокабл 25.00m, од коловоза 2.50m и од објекта 5.00-6.00m.

5.7. Спорт и рекреација

Изградња објеката и пратећих садржаја у оквиру постојећих и планираних покривених или непокривених терена, мора бити у складу са важећим урбанистичким нормативима и прописима, у зависности од планираног броја становника.

На површинама намењеним за спорт и рекреацију, могу се градити пратећи садржаји - туристичко угоститељски објекти, комерцијални, пословни и сл. објекти у функцији спорта и рекреације.

Урбанистички нормативи и прописи у области спорта и рекреације су :

- степен заузетости спортских објеката је максимално 30%, -
- степен заузетости зелених површина са приступним стазама је 70%.

За спортске објекте (стадионе, спортске дворане, отворене и затворене базене и сл.) степене заузетости може бити и већа од 30%.



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

Изградња објеката на парцели се може вршити на основу Плана детаљне регулације, Урбанистичког пројекта разраде или Извода из плана, поштујући правила грађења. На парцели се морају обезбедити неопходни услови за пратеће садржаје и услови за паркирање путничких аутомобила.

Неопходно је примењивати урбанистичке параметре и нормативе приликом изградње нових спортско рекреационих комплекса или приликом уређења постојећих и то :

1. игралишта за децу старости од 1-6 година:
 - планирају се на удаљености 30-50m од стана за децу до 3 године, односно 50-100m за децу до 6 година;
 - капацитет деце 15-20 за децу до 3 године и 30-50 за децу до 6 година;
 - потребна површина је $2m^2$ / детету (3 године) или $0.15m^2$ / становнику, односно $5m^2$ / детету (6 година) или $0,5m^2$ / становнику;
2. терени и објекти за рекреацију у блоковском становању:
 - потребна површина $5m^2$ / становнику;
 - сале за рекреацију $0.80m^2$ / становнику;
3. спортски стадиони:
 - површина терена $2m^2$ / становнику;
 - $1.50m^2$ / седишту;
4. специјални спортски терени-пливалишта, купалишта, клизалишта:
 - планирају се за 50000 становника;
 - изграђеност комплекса је 25%;
 - површина објекта $0.8m^2$ / становнику;
 - $10m^2$ / седишту-трибине.

Приликом пројектовања спортских комплекса, поштовати урбанистичке нормативе за ову врсту објеката.

Неопходно је обезбедити услов да једно паркинг место/ 4 гледаоца, а за пословне објекте је потребно обезбедити 1 паркинг место на $70m^2$ корисног простора. Од укупног броја планираних паркинг места, 10% обезбедити за паркирање лица са инвалидитетом.

Паркирање службених возила организовати искључиво на припадајућој парцели.



Приликом изградње објеката из домена спорта поштовати правила грађења дата за претежну намену датог блока, а у складу са прописима и нормативима из области спорта. Приступити изради урбанистичког пројекта разраде којим би се дефинисала диспозиција и спратност, односно, висина објекта.

Спратност, односно, висина објекта, уз израду урбанистичког пројекта разраде максимално може бити већа за једну етажу у односу на дозвољену спратност у оквиру датог блока, односно, намене, а према прописаним правилима грађења из овог Плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са прописима и нормативима из области спорта.“

Неопходно је поштовати све услове за несметано кретање деце, старих, хендуикепираних и инвалидних лица.

5.8. Правила за изградњу мреже и објеката инфраструктуре

5.8.1. Саобраћај

5.8.1.1. Правила грађења за изградњу објеката и инфраструктуре друмског саобраћаја

Све улице пројектовати у складу са важећим Законом о јавним путевима („Сл. гласник РС” бр 101/05).

Све улице пројектовати са елементима који су предвиђени за рачунске брзине од 60km/h. Изузетно рачунска брзина може се ограничити на 40km/h, ако просторни елементи не дозвољавају повољније решење.

Реконструкцију постојећих мостова и надвожњака вршити у складу са законима, правилницима и другим прописима који регулишу ову област као и у складу са условима надлежних предузећа, институција и завода.

Све саобраћајнице пројектовати са савременим коловозним конструкцијама изузев на местима где ће се плановима нижег реда предвидети друга врста материјала ради очувања амбијенталних, градитељских или историјских целина.

Дозвољена је реконструкција свих постојећих улица у граду у складу са Законом о јавним путевима („Сл.гласник РС” бр 101/05) и у функцији новопланираних садржаја.

Дозвољена је фазна изградња свих улица.



Правила грађења за улице I реда кроз које пролазе државни путеви

Кроз град Зрењанин пролазе четири државна пута првог реда и то:

- државни пут првог реда бр. 7,
- државни пут првог реда бр. 7/1,
- државни пут првог реда бр. 24,
- државни пут првог реда бр. 24/1.

Правила грађења за улице I реда кроз које пролазе трасе државних путева I реда, подразумевају примену одредаба Закона о јавним путевима («Сл. гласник РС» бр 101/05) и услова управљача пута.

Правила грађења за улице I реда

Улице I реда су висококапацитетне градске саобраћајнице које пролазе кроз активно градско ткиво и ослањају се на ванградску путну мрежу. Њихова основна функција је повезивање активног градског ткива са државним путевима, односно повезивање Зрењанина са околним насељеним местима, привредним, политичким и географским регијама и суседним државама.

Улице I реда треба, поред индивидуалног путничког и јавног градског путничког превоза, да прихвате како изворни, тако и циљни теретни саобраћај.

Елементи попречног профила саобраћајница I реда су:

- 2+2 саобраћајне траке минималне ширине 3m, изузетно где просторни услови не дозвољавају, 1+1 саобраћајна трака минималне ширине 3m;
- разделна трака;
- обострани ивичњаци;
- обострани зелени заштитни појас минималне ширине 1m;
- обостране бицикличке стазе минималне ширине 1.50m, а код реконструкције постојећих улица I реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани тротоари минималне ширине 3m, а код реконструкције постојећих улица I реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани попречни пад максимално 2.5%;
- у зони раскрсница траке за престојавање;
- аутобуске нише;
- сва укрштања са улицама нижег реда решавати светлосном сигнализацијом;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.



Улице I реда треба да буду оспособљене да поднесу осовинско оптерећење од најмање 11.5t по осовини.

Правила грађења за улице II реда

Улице II реда служе за повезивање појединих делова града међусобно и са централном градском зоном. У односу на ванградску путну мрежу могу се повезивати на општинске путеве.

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

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

Елементи попречног профила саобраћајница II реда су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани зелени заштитни појас минималне ширине 1m;
- обострани тротоари минималне ширине 2m, а код реконструкције постојећих улица II реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једностранни попречни пад максимално 2.50%;
- у зони раскрсница траке за престојавање;
- аутобуске нише;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

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

Правила грађења за сабирно – дистрибутивне улице

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

Елементи попречног профила сабирно – дистрибутивних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани тротоари минималне ширине 2m, а код реконструкције постојећих сабирно – дистрибутивних улица ширина ће бити



- одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једностранни попречни пад максимално 2.5%;
 - обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
 - одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

- обостране бицикличке стазе минималне ширине 1.50m;
- аутобуске нише.

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

Правила грађења за приступне улице

Приступне улице чине најбројнију категорију градских улица и чини их сплет интерних улица и коловоза који служе за приступ до одређених конкретних циљева. Приступне улице се ближе дефинишу према

основној функцији коју обавља (стамбене, пословне, трговачка и сл.), а намењене су индивидуалном и снабдевачком саобраћају, као и паркирању.

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

Елементи попречног профила приступних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m, изузетно, ради заштите амбијенталних, културних или историјских целина, као и због ограничених просторних могућности могу се дозволити и једносмерне улице са коловозом минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани тротоари минималне ширине 1m;
- обострани или једностранни попречни пад максимално 2.5%;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

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



Правила грађења за инфраструктуру пешачког саобраћаја

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

Правила грађења за инфраструктуру бицикличког саобраћаја

Бицикличке стазе су саставни елементи улица I реда. Уколико просторне могућности улица II реда, сабирно – дистрибутивних и приступних улица дозвољавају, у њима је могуће градити бицикличке стазе.

Минималне ширине бицикличких стаза је 1.50m.

5.8.1.2. Правила грађења за изградњу објеката и инфраструктуре железничког саобраћаја

Изградњу нових железничких пруга и индустријских колосека пројектовати у складу са Законом о железници ("Сл. гласник РС", бр. 18/2005) и Законом о безбедности у железничком саобраћају ("Сл. лист СРЈ", бр. 60/98 и 36/99 "Сл. гласник РС", бр. 101/2005) и са техничким нормативима који регулишу градњу железничких пруга.

Сва укрштање железничких пруга са градским улицама I реда градити денивелисано. Укрштања железничких пруга са коловозима, пешачким и бицикличким стазама решавати према условима ЈП "Железница Србије".

5.8.1.3. Саобраћајни комплекси

У саобраћајним комплексима - железничке и аутобуске станице и железничких теретних станице осим садржаја за функционисање аутобуске и железничке станице, могуће је градити услужне, трговачке, угоститељске, туристичке и сличне садржаје које употпуњују основну намену. За изградњу, доградњу и реконструкцију саобраћајних комплекса важе правила грађења за радне зоне и пословне комплексе.

5.8.1.4. Станице за снабдевање друмских возила погонским горивом

Могућа је реконструкција постојећих и изградња нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом. Изградња нових



станица за снабдевање друмских возила погонским горивом могућа је уз израду Урбанистичког пројекта и прибављање услова прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

5. 8.2. Електроенергетика

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

Трафостанице градити као зидане, стубне или монтажне бетонске за рад на 20 KV напонском нивоу.

Електроенергетску мрежу на оба напонска нивоа планирати подземно.

Постојећу електроенергетску мрежу која је изведена надземно, треба постепено каблирати, у зависности од степена изградње нових стамбених и пословних објеката на тим просторима. Првенствено кренути од центра, ка периферији

Каблове полагати у зеленим површинама, поред саобраћајница и пешачких стаза, на удаљености мин. 1.00m од коловоза и 0.50m од пешачких стаза.

На периферним деловима града електроенергетска мрежа може бити ваздушна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима.

Светиљке за јавно осветљење поставити на одговарајуће расветне стубове, у зависности од врсте јавног осветљења.

Планирати светиљке са натријумовим сијалицама високог притиска.

Напајање и управљање јавном расветом планирати из посебних слободностојећих ормана постављених у непосредној близини трафо станице.

У деловима града где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже.

Подземна електроенергетска мрежа мора се градити према следећим условима:

- електроенергетске каблове полагати у уличним зеленим површинама, поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;



- електроенергетску мрежу полагати најмање 1.00m од темеља објекта и од саобраћајница;
- при укрштању са саобраћајницом, кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°;
- при паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0.50m за каблове напона до 10KV, односно 1.00m за каблове напона преко 10KV, угао укрштања треба да буде 90°;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0.50m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са гасоводом, вертикално растојање мора бити веће од 0.30m, а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити мин. 0.50m.

5.8.3. Телекомуникације

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

ТТ мрежа се у потпуности гради подземно.

Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0.80m, а на међумесним релацијама 1.20m.

ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5 м) поред саобраћајница на растојању најмање 1.00m од саобраћајница или поред пешачких стаза, а случају да се то не може постићи, ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.

При укрштању са саобраћајницама, каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања је 90°.

При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0.50m за каблове напона до 10 и 1,0 м за каблове напона преко 10KV.

При укрштању са гасоводом, водоводом и канализацијом вертикално растојање мора бити веће од 0.30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0.50m.



Простор на правцима радио-релејних коридора мора бити заштићен од изградње високих објеката, према просторним условима у елаборатима за заштиту ових коридора који су достављени надлежним службама приликом реализације тих веза.

Водове КДС мреже полагају у заједничком рову са кабловима ТТ мреже према условима који важе за ТТ водове.

При постављању објеката за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и мобилних централа базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи, морају се испоштовати: Закон о заштити животне средине (Сл. гласник Р.С. 135/2004, 36/09), Закон о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник Р.С. 135/2004, 36/09), Правилник о поступку јавног увида, презентацији и јавној расправи о студији о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС 69/2005), Уредба о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,(„Сл.гласник РС“ 144/08), Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл. гласник РС“, број 36/09) и други Закони и прописи који се односе на постављање ових објеката.

Антенски систем пројектовати тако да се у главном снопу зрачења антене не налазе антене других комерцијалних или професионалних уређаја, као ни сами уређаји.

Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни или смештен на стубу.

Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб мора бити ограђен.

У комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица. Напајање електричном енергијом базних станица решити из нисконапонске дистрибутивне мреже.

Антене се могу поставити и на постојеће више објекте (водоторњеве, димњаке, силосе, кровове зграда). У зонама заштите није дозвољено постављање антенских стубова.

За све радио релејне коридоре потребно је израдити елаборате заштите слободних радио релејних коридора.



5.8.4. Термоенергетика

Приликом изградње и реконструкције мреже и објеката термоенергетске инфраструктуре, користити:

- Закон о енергетици (Службени гласник РС , број 84/04);
- Закон о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника („Сл.лист СРЈ” , број 29/97);
- Правилник о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт („Сл.лист СФРЈ” , број 26/85);
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Сл.лист СРЈ”, број 20/92);
- Правилник о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бара („Сл.лист СРЈ”, број 20/92).

Прикључење објеката на транспортни или дистрибутивни систем земног гаса и топлотне енергије врши се на основу одобрења енергетског субјекта на чији се систем прикључује објекат. Одобрење за прикључење садржи нарочито: место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења испоручене енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Прикључење објеката на систем дистрибуције топлотне енергије врши се у складу са Правилником о раду дистрибутивног система топлотне енергије прихваћеног од надлежног органа локалне управе.

Забрањено је прикључење на систем објеката за чију изградњу, односно коришћење није прибављено одобрење.

За изградњу и реконструкцију унутрашњих термоенергетских и термотехничких објеката и инсталација, користити:

- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл.лист СРЈ”, број 20/1992 и 33/92);
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СРЈ”, број 10/90 и 52/90);
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара (“Сл.лист СРЈ”, број 24/93);
- Правилника о техничким нормативима за системе за вентилацију и климатизацију („Сл.лист СФРЈ”, број 38/89).



Приликом изградње или реконструкције термоенергетских објеката и инфраструктуре и термотехничких инсталација, придржавати се одговарајућих одредби Закона о заштити од пожара, Закона о заштити животне средине и Правилника о техничким нормативима донетих на основу ових закона.

Промене у постојећим Закономима и Правилницима о техничким нормативима и одредбе нових прописа (нпр. Закон о рационалној потрошњи енергије и други) који ће се донети у периоду прилагођења домаће регулативе регулативи Европске уније у термоенергетском сектору, обухватиће се приликом издавања Извода из плана за потребе прибављања одобрења за грађење објекта.

5.8.5. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

5.8.5.1. Водоснабдевање

Један од приоритета Зрењанинског водовода у планском периоду требало би да буде очување и унапређење изворишта подземне воде оптималним коришћењем, као и ревитализација постојећих бунара и изградња нових, а све то уз примену мера санитарне заштите изворишта према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће („Сл. гласник РС“ бр. 33/78).

Локалне бунаре ставити у потпуности ван процеса експлоатације обезбеђивањем количине од 40 l/s израдом бунара на локацији главног изворишта и потребним интервенцијама на водоводној мрежи.

Објекте ППВ, резервоаре и црпне станице градити у складу са прописима и нормативима за објекте ове намене.

Планиране и постојеће бунаре унутар изворишта повезати цевима одговарајућег капацитета и квалитета.

Урадити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове јавне водоводне мреже и на основу у њима дефинисаним потребама за за водом појединих делова система и хидрауличног прорачуна одредити димензије цевовода и вршити њихову изградњу, реконструкцију и доградњу транзитне и дистрибутивне водоводне мреже и омогућити планске реализације на терену.

Водоводну мрежу пројектовати као прстенасту.



На трасама хидрантских водова предвидети постављање противпожарних хидраната чији ће тачан број, врсту и распоред у крајњој варијанти одредити пројектант у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара. („Сл.лист СФРЈ“ бр. 30/91).

Цеви на пројектованим трасама водоводне мреже ускладити са дубинама постојећих делова мреже, подразумевајући да је минимална дубина укопавања цеви водоводне мреже 0.80m.

На местима укрштања или паралелног вођења са инсталација других инфраструктура, треба се придржавати прописаних вертикалних и хоризонталних растојања, док се на местима укрштања трасе водовода са путном мрежом постављају заштитне челичне цеви, прописаних карактеристика и у прописаној већој дужини од ширине пута, у које се смештају водоводне цеви.

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

Након завршених радова на монтажи испитивање цевовода, треба извршити катастарско снимање, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

Новопроектване објекте, било да су у стамбеним, пословним или радним зонама, прикључити на постојећу или планирану водоводну мрежу.

Техничке услове и начин прикључивања за новопроектване водоводне линије, као и за прикључење појединачних објеката, одређује надлежно комунално предузеће према важећим законима и правилницима из те области.

5.8.5.2. Одвођење употребљених вода

Урадити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове јавне канализационе мреже и на основу у њима дефинисаним специфичним потрошњама воде из водовода корисника појединих делова система и хидрауличког прорачуна, одредити димензије канала и вршити њихову изградњу, реконструкцију и доградњу главне колекторске и секундарне канализационе мреже, уз могућност планске реализације на терену.

Канализациону мрежу градити у осовини планираног коловоза при малим регулационим ширинама, а при великим регулационим ширинама цеви канализационе мреже, поставити са обе стране коловоза.



Пречнике канала као и нагибе дна канала који чине мрежу, треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење канала може лакше извести. Минимални пречник PVC цеви износи $\varnothing 200$ mm, а за почетне краће деонице изузетно усвојити $\varnothing 150$ mm а цеви ће се положити на дубину и са падом који ће бити условљени тереном, растојањима и несметаним протоком. Цеви на пројектованим трасама фекалне канализације ускладити са дубинама постојећих делова мреже тако да минимална дубина укопавања може да прихвати отпадне воде из свих објеката који су предвиђени да се прикључе на канализацију, да кота дна новог канала буде виша од коте дна канала на који се прикључује, подразумевајући да је минимална дубина укопавања цеви канализације 0.80m.

Насипање рова извршити према важећим стандардима и прописима за коловозне конструкције и тротоаре.

Ревизиона окна поставити на свим прикључцима, преломима трасе и правим деоницама на максималном растојању од 160D (D - пречник цеви). Коте поклопаца шахтова ускладити са котама терена.

Објекте црпних станица градити у складу са прописима и нормативима за објекте ове намене.

На местима укрштања или паралелног вођења са инсталацијама других инфраструктура, треба се придржавати прописаних вертикалних и хоризонталних растојања.

Квалитет отпадних вода доведених на ППОВ мора бити уједначен што ће се постићи примарним пречишћавањем, пре свега отпадних вода из индустријских комплекса

Уважавајући и друге услове за сакупљање, каналисање и диспозицију отпадних фекалних вода, а у складу са динамиком изградње канализационе мреже, неопходно је димензионисати и изградити ППОВ да би се и пречишћене отпадне воде са одговарајућом класом квалитета ефлуента спровеле у крајњи реципијент, поштујући Закон о водама („Сл.гласник РС”, бр. 46/91, 53/93, 48/94, 67/93, 54/96) , Уредбу о категоризацији водотока („Сл.гласник РС”, број 5/68) и Уредбу о класификацији водотока („Сл.гласник РС”, број 5/68) којима су реглисани степен пречишћавања загађених вода као и режим испуштања вода.

Објекте у склопу ППОВ пројектовати и градити у складу са прописима и нормативима за објекте ове намене и за ППОВ применити савремене технолошке процесе, али тек пошто се дефинишу основни улазни



фактори за пројектовање: количина и састав отпадних вода, захтевани степен пречишћавања отпадних вода и локација постројења.

Узимајући у обзир све техно економске факторе потребно је предвидети фазну изградњу ППОВ, а у коначној фази изградње пројектовани капацитет ППОВ примати и комплетно пречишћавати све приспеле отпадне воде.

Приликом реализације канализације, треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање канала.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању затворених канала, треба извршити катастарско снимање, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

Новопроектване објекте, било да су у стамбеним, пословним или радним зонама, прикључити на постојећу или планирану фекалну канализацију.

Техничке услове и начин прикључивања за новопроектвану фекалну канализацију као и за прикључење појединачних објеката одређује надлежно комунално предузеће према важећим законима и правилницима из те области.

5.8.5.3. Одвођење атмосферских вода

- На територији Зрењанина наставити са изградњом сепаратног система канализације;
- неопходно је урадити студије, идејне и главне пројекте примарне и секундарне канализационе мреже за подручја која нису обухваћена досадашњом прорачунском шемом за димензионисање канализационе мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе одвођења атмосферских вода;
- извршити зацевљење отворених колектора атмосферске канализације;
- приликом димензионисања атмосферске канализационе уз велике пословне и индустријске комплексе узети у обзир могућност формирања локалних ретензија за прикупљање атмосферских вода;
- сви радови на пројектовању и изградњи система за одвођење и пречишћавање отпадних вода морају се извести у складу са Законском регулативом и уз сагласност надлежних органа;
- минимална дубина укопавања канализације је 0.80m од коте терена;



- приликом пројектовања и изградње атмосферске канализације придржавати се прописаних хоризонталних и вертикалних растојања од других комуналних инсталација;
- изградња јавне атмосферске канализације мора да претходи изградњи коловоза, ако постоје технички услови за прикључење канализације на постојећу канализацију;
- јавну атмосферску канализациону градити ван коловоза, ако је то могуће, у зеленој површини;
- градити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;
- пре упуштања у реципијент, извршити пречишћавање атмосферских вода до потребног нивоа који је прописан важећим прописима;
- атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина до потребног нивоа пречистити, пре упуштања у градску атмосферску канализацију;
- у циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода, потребно је редовно одржавати канале и пропусте дуж мелиорационих канала;
- придржавати се општинске Одлуке о канализацији;
- на изливу атмосферске канализације у водоток Бегеј, где нема, поставити изливне грађевине са затварачницама, а постојеће одржавати у функционалном стању.

5.9. Водопривреда

- Приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката и објеката у зони корита водотока Бегеј и мелиорационих канала придржавати се свих услова које пропише надлежно водопривредно предузеће;
- приликом пројектовања и изградње објеката у зони језерског система Бегејска петља, придржавати се услова које прописује надлежно јавно предузеће којем је поверен на управљање и одржавање овај језерски систем;
- обале, одбрамбени насипи и обалоутврде морају се редовно одржавати, а према потреби, ради заштите од воде, реконструисати и дограђивати;
- утврдити урбанистичке и техничке услове за коришћење приобаља, обале и водене површине водотока Бегеја и језера Пескаре за постављање ресторан – сплавова и сојеница и спортска и рекреациона пловила;
- у језера Бегејске петље може се упуштати само пречишћена вода до потребног нивоа на примарном и секундарном пречистачу, у склопу система;



- У језера Бегејске петље и Пескаре забрањено је упуштање отпадних вода;
- у водене средине забрањено је убацивање комуналног чврстог отпада и опасног отпада;
- у мелиорационе канале могу се упуштати само воде атмосферског порекла, односно воде које по свим показатељима припадају другој класи квалитета.

VI МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

Обавеза израде Генералног плана утврђена је Законом о планирању и изградњи.

Све одредбе Просторног плана Републике Србије које се односе на простор обухваћен Генералним планом Зрењанина имплементирани су у план.

Генералним планом је утврђено коришћење и намена простора, предлогом правила уређења и грађења, организација простора и заштита природних и културних вредности и мере за унапређење и заштиту животне средине и на основу извода из овог Плана ће се израђивати техничка документација и прибављати одобрење за градњу.

6.1. План генералне регулације

За сваку просторну целину дефинисану Генералним урбанистичким планом 2006-2026, донеће се план генералне регулације.

6.2. План детаљне регулације

Генерални план ће бити основ за спровођење и добијање извода из плана, сем у деловима простора за које је обавезна израда Планава детаљне регулације. За делове простора за које ће се радити Планови детаљне регулације правила грађења могу бити и различита у односу на утврђена у Генералном плану.

Обухват Планава детаљне регулације мора заокружити функционалну целину, а тачан обухват ће се дефинисати Програмом за израду Урбанистичких планова.

Планови детаљне регулације донети до усвајања Генералног плана примењиваће се у целости.



Преиспитани урбанистички планови, у складу са Одлуком о одређивању делова урбанистичких планова који нису у супротности са одредбама Закона о планирању и изградњи, који су рађени за просторе унутар граница Генералног плана, примењиваће се. Оквирна диспозиција објеката у преиспитаним плановима не мора да важи уколико је дошло до промене технолошког процеса или промене намене објеката и сл. Уколико преиспитани планови немају довољно елемената за издавање информације о локацији и локацијске дозволе, за недостајуће елементе примењују се правила грађења дата Генералним урбанистичким планом 2006-2026 која важе за одређену намену.

Израда Плана детаљне регулације осим престављених у графичком прилогу бр. 14 обавезна је:

- за потребе формирања јавног грађевинског земљишта, односно промена постојеће регулације, уколико се не може спровести по Генералном плану;
- за обимнију изградњу или важне комплексе, када је неопходно ближе прецизирати правила регулације и градње због њиховог значаја и обима;
- за изградњу објеката из члана 89. Закона о планирању и изградњи за које се предвиђа покретање поступка за прибављање и проглашење јавног грађевинског земљишта на основу претходне студије оправданости;
- за све посебне случајеве утврђене праћењем стања у простору.
- код старих индустријских постројења или других пословно – услужних објеката чији се капацитети не користе или се не користе интезивно, а налазе се у зони градског ткива, у случајевима промене намене простора у становање, пословно – услужне или производне објекте који не загађују животну средину

6.3. Урбанистички пројекат

Израда Урбанистичких пројеката као и урбанистичко-архитектонских решења планиране изградње за потребе спровођења плана, предвиђа се у случајевима изградње јавних објеката, за уређење јавних површина (паркова, скверова и сл.), када се не ради План детаљне регулације, за обимнију и сложенију градњу унутар постојеће парцеле, за уређење и изградњу нових комплекса и других површина за које се то одреди Планом детаљне регулације.

Урбанистички пројекти ће се и радити за потребе спровођења плана и то у случајевима за изградњу и уређење унутар нових комплекса.

Урбанистички пројекат служи за издавање локацијске дозволе уз плански документ.



6.4. Пројекат препарцелације и парцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, под условима утврђеним у Генералном урбанистичком плану.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела на основу пројекта парцелације, под условима утврђеним у Генералном урбанистичком плану.

6.5. Урбанистичко-архитектонски конкурс

Расписивање урбанистичко-архитектонских конкурса је неопходно због добијања што квалитетнијих решења за уређење градских површина и њихови резултати могу бити полазиште за дефинисање Програма за израду Плана детаљне регулације. Урбанистичко-архитектонски конкурс расписиваће се у случајевима грађења објеката на подручјима значајним за град, јавним површинама, грађење објеката јавне намене и сл. Израда конкурса ће се радити на иницијативу општинске управе, Ј.П. „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“, Завода за заштиту споменика културе Зрењанин или на иницијативу инвеститора у сарадњи са Ј.П. „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“.

6.6. Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину

Извештајем о стратешкој процени утицаја Генералног плана на животну средину дефинисаће се за које Планове детаљне регулације је неопходна израда Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину.

6.7. Студија о процени утицаја на животну средину

За грађење објеката који се налазе на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 84/05.), мора се урадити Студија о процени утицаја на животну средину.

6.8. Посебни услови

За делове простора за које је неопходна израда Плана детаљне регулације, а објекти су према намени у складу са наменом утврђеном Генералним планом, може се одобрити нова градња у делу простора који



има могућност прикључка на уличну мрежу, као и реконструкција и доградња постојећих објеката, све на основу правила уређења и грађења утврђених у Генералном плану путем извода из плана.

До доношења Плана детаљне регулације за подручја где је неопходна његова израда, могућа је градња на јавним површинама саобраћајне и комуналне инфраструктуре путем извода из овог плана.

Ако се грађевинска парцела налази својим деловима у различитим наменама, тада важе правила уређења и правила грађења за намену која има непосредан приступ са јавне површине.

Разграничавање између површина појединих намена код којих се у графичким прилозима са сигурношћу не могу утврдити, одредиће се урбанистичким пројектом уз потпуну заштиту јавних површина.

Приликом формирања грађевинске парцеле као и издавање информације о локацији и локацијске дозволе, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10% мање од утврђене генералним урбанистичким планом.

Изградња помоћних и пратећих објеката мора почети истовремено или после изградње главног објекта.

Постојеће и планиране гараже не могу променити намену без обезбеђења довољног броја паркинг места на истој грађевинској парцели.

За све постојеће објекте који су грађени до усвајања Генералног плана, а новим Генералним планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити реконструкција и доградња објекта за побољшање услова живота и рада, односно коришћења објекта, путем извода из овог плана.

На постојећим грађевинским парцелама када су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине.

За сваку појединачну градњу у складу са наменом, на простору обухвата плана, неопходно је прибавити услове надлежних комуналних предузећа, органа и организација које су Законом овлашћене да их прописују.

За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних утврђених правилима грађења, а налазе се у одговарајућој намени, немају директни излаз на јавну површину, већ индиректно преко друге грађевинске парцеле не важе правила грађења прописане за зону којој припадају која се односе на индекс изграђености и степен заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција и замена постојећих објеката, доградња поткровне етаже и доградња



објекта за побољшање услова становања и рада до 30% од укупне површине постојећег објекта., у складу са постојећом наменом објекта.

За постојеће парцеле које су мање од минималних утврђених правилима грађења и налазе се у одговарајућој намени, али немају директни излаз на јавну површину већ индиректно преко друге грађевинске парцеле, не важи правила градње прописане за зону којој припадају која се односе на индекс изграђености и степен заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција или замена постојећих објеката као и претварање таванског простора у стамбени у складу са постојећом наменом објекта.

За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних од утврђених правилима грађења које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног степена заузетости и индекса изграђености, може се дозволити реконструкција целог или дела објекта, претварање таванског у поткровну етажу. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

За постојеће парцеле које су мање од минималних од утврђених правилима грађења, које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног степена заузетости или индекса изграђености, 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.

За постојеће парцеле у зони породичног становања од којих се могу формирати две грађевинске парцеле и на којој се налазе изграђени објекти, могу се формирати две грађевинске парцеле, једна улична и једна дворишна, са прилазима јавној површини. тако да дворишна има прилаз јавној површини min. 3m, а улична min. 9m. На дворишној парцели може се предвидети само један стамбени објекат.

За реконструкцију дела објекта који је дефинисан као посебна етажа, потребно је добити сагласност суседа који се наслања на етажу на којој се врши реконструкција.

Општинске Одлуке чија се регулатива односи на планирање и уређење простора и комуналне делатности донете од Скупштине општине Зрењанин и надлежних органа локалне самоуправе потребно је ускладити са Генералним планом.



Промене које настану доношењем нових Закона и прописа после усвајања Генералног плана, обухватиће се приликом издавања Извода из плана за потребе прибављања одобрења за грађење објекта.

ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА:

- **град** јесте насеље које је као град утврђено законом
- **насеље** јесте функционално обједињен простор на коме су обезбеђени услови за живот и рад и за задовољавање заједничких потреба становника
- **јавна површина** је уређена површина за јавно коришћење
- **регулација** јесте утврђивање регулационих и урбанистичких услова уређења простора на основу плана
- **нивелација** је утврђивање нивелационих техничких услова уређења простора на основу плана
-
- бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова.
- **степен заузетости** је количник заузете површине под објектом и укупне површине парцеле
- **индекс изграђености** је количник грађевинске бруто површине објекта и површине парцеле
- **локација** је место у простору на коме се гради, односно обављају радови одређени планом
- **регулациона линија** је линија која дели јавну површину од површина намењених за друге намене
- **грађевинска линија** је линија на, изнад и испод површине земље и воде, до које је дозвољено грађење
- **објекат** је грађевина која представља физичку, техничко-технолошку или биотехничку целину са свим инсталацијама, постројењима и опремом, односно саме инсталације,



постројења и опрема која се уграђује у објекат или самостално изводи

- **вишепородично становање** је становање које има више од 4 стамбене јединице, (мин површине стамбене јединице 24m^2) у оквиру грађ.парцеле.
-
- **породично становање** је становање које има до 4 стамбене јединице, мин површине једне стамбене јединице 24m^2 , у оквиру парцеле;
- **стамбена јединица** је стамбени простор чија нето површина свих стамбених просторија је мин 24m^2 , без лођа и тераса, светле висине стамбених просторија мин. 2.4m;
- **подрумска етажа (По)** је подземна етажа која је више укопана од 50cm испод коте терена , прописане висине за одређену намену, мин 2.2m, у којој није дозвољено становање. Дозвољено је укопавање више етажа , уколико то режим подземних вода дозвољава;
- **сутеренска етажа (Су)** је подземна етажа која је делимично укопана, мах.50cm испод коте терена, прописане висине за одређену намену, мин.висине 2.4m , у којој је дозвољено становање, уколико има услова за прикључење етаже на фекалну канализацију;
- **приземна етажа (П)** је надзмена етажа , која је целом површином изнад земље и налази се на коти 0.15-1.2m од коте терена, прописане висине за одређену намену , мин висине 2.4m за становање;
- **високо приземље (ВП)** је надземна етажа , која се налази изнад сутерена или подрума и налази се на коти 1.2m -2.4m, прописане висине за одређену намену , мин висине 2.4m за становање;
- **спратна етажа-спрат(1,2,3-11)** је свака етажа изнад приземне етаже , прописане висине за одређену намену, мин. 2.4m, за становање;
- **таван** је део објекта који се налази изнад завршне етаже, а не користи се као корисни простор зграде, тј.као етажа;



- **поткровна етажа- потровље** је етажа која се налази испод крова и има висину наизглед до 180cm на 30% зидова етаже, третира се као поткровна етажа и има висину прописану за одређену намену;
- **пратећи објект** је објект који се гради као пратећи садржај породичног становања на истој грађевинској парцели , а обухвата садржаје : летња кухиња, надстрешница и сл. максималне висине 2.4m и површине до 50m²;
- **помоћни објекти** јесте објект који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објект (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.)
-
- **економски објект** је објект који се гради у оквиру пољопривредног домаћинства служи за обављање пољопривредне делатности и налази се у оквиру економског дворишта, које је организовано у дубини парцеле и по потреби одвојено од стамбеног дела;

За све појмове који нису дефинисани овим Планом, важе појмови који су дефинисани Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије” 47/03 и 34/06) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење издаје општинска, односно градска управа („Службени гласник Републике Србије” 12/04).



САДРЖАЈ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I УВОД.....	1
1. ПРАВНИ ОСНОВ.....	3
II ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ГЕНЕРАЛНИМ ПЛАНОМ.....	4
III СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА И ГРАЂЕЊА.....	8
3.1. ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА.....	8
3.2. ПОЛОЖАЈ, МЕСТО И УЛОГА ЗРЕЊАНИНА У ОКРУЖЕЊУ.....	11
3.3. ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ДЕМОГРАФСКОГ И ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА.....	13
3.3.1. ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ДЕМОГРАФСКОГ РАЗВОЈА.....	13
i. ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА.....	17
IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	20
4. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЗОНЕ, ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ ПРЕМЕ ФУНКЦИОМАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА.....	20
4.1. ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ПОДЦЕЛИНЕ.....	20
4.1.1. ЦЕЛИНА I – „ЦЕНТАР“.....	22
4.1.2. ЦЕЛИНА II – „МАЛА АМЕРИКА“.....	23
4.1.3. ЦЕЛИНА III – „ГРАДНУЛИЦА“.....	25
4.1.4. ЦЕЛИНА IV – „ДОЉА“.....	30
4.1.5. ЦЕЛИНА V – „ЈУГОИСТОК“.....	34
4.1.6. ЦЕЛИНА VI – „МУЖЉА“.....	36
4.1.7. ЦЕЛИНА VII – „БОЛНИЦА БЕРБЕРСКО“.....	38



4.1.8. ЦЕЛИНА VIII – „БАГЉАШ“.....	40
4.2. ПРОСТОРНЕ ЗОНЕ.....	43
4.2.1. ЗОНА БУЛЕВАРА ОСЛОБОЂЕЊА.....	43
4.2.2. ПРИЛАЗНЕ ЗОНЕ.....	43
4.2.3. ЗОНЕ ГЛАВНИХ ГРАДСКИХ САОБРАЋАЈНИЦА.....	44
4.2.4. ЗОНА ЈЕЗЕРА.....	44
4.2.5. ЗОНА ПРИОБАЉА БЕГЕЈА.....	44
4.2.6. ЗОНА ОБИЛАЗНИЦЕ.....	45
4.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО.....	46
4.4. СТАНОВАЊЕ.....	48
4.4.1. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ.....	51
4.4.2. МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ.....	54
4.4.3. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ.....	56
4.5. РАДНЕ ЗОНЕ.....	57
4.6. ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ.....	63
4.7. ТРГОВИНА.....	65
4.8. ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО.....	66
4.9. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ.....	72
4.10. ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ.....	73
4.11. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ФУНКЦИЈЕ.....	74
4.11.1. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ.....	74
4.11.2. ЗДРАВСТВО.....	77
4.11.3. ВЕТЕРИНАРСКИ ОБЈЕКТИ.....	80
4.11.4. КУЛТУРА.....	80
4.11.5. СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА.....	82
4.11.6. ОСТАЛЕ ДЕЛАТНОСТИ.....	84
4.12. ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ.....	88
4.12.1. ГРАДСКИ ЦЕНТАР.....	88
4.12.2. РЕОНСКИ ЦЕНТРИ.....	90
4.12.3. ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА.....	91
4.12.4. ЛИНЕАРНИ ПОВЕЗУЈУЋИ ЦЕНТРИ.....	91
4.13. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ.....	91
4.13.1. ПИЈАЦЕ.....	92
4.13.2. ДЕПОНИЈЕ.....	93



4.13.3. ГРОБЉА.....	94
4.14. ЗЕЛЕНИЛО.....	95
4.14.1.ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ ЈАВНОМ КОРИШЋЕЊУ.....	97
4.14.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ОГРАНИЧЕНОГ КОРИШЋЕЊА.....	100
4.14.3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ.....	102
4.14.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	102
4.14.5. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РАДНИХ ЗОНА.....	103
4.14.6. УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО.....	103
4.15. СПОРТСКЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ.....	103
4.16. ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	105
4.17. СПЕЦИЈАЛНА НАМЕНА.....	106
4.18. ИНФРАСТРУКТУРА.....	106
4.18.1. СОБРАЋАЈ.....	106
4.18.1.1. Друмски саобраћај.....	107
4.18.1.2. Железнички саобраћај.....	112
4.18.1.3. Речни саобраћај.....	113
4.18.1.4. Ваздушни саобраћај.....	114
4.18.1.5. Интегрални транспорт и логистика.....	114
4.18.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА.....	115
4.18.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ.....	118
4.18.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА.....	121
4.18.5. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ И ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА.....	123
4.18.5.1. Водоснабдевање.....	123
4.18.5.2. Одвођење отпадних вода.....	125
4.18.5.3. Одвођење атмосферских вода.....	128
4.19. ВОДОПРИВРЕДА.....	129
4.20. БИЛАНС ПОВРШИНА.....	131
4.21. ГЕНЕРАЛНА НИВЕЛАЦИОНА И РЕГУЛАЦИОНА РЕШЕЊА.....	132
4.22. ПРОСТОРИ СА ПОСЕБНИМ ОГРАНИЧЕЊИМА И РЕЖИМОМ ГРАДЊЕ.....	133
4.22.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	133
4.22.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	134
4.22.3. УСЛОВИ ОБЛИКОВАЊА ЦЕЛИНА И ГРАДСКИХ ПРАВАЦА.....	140



ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	143
4.22.4. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ КРЕТАЊА ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА.....	149
4.22.5. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ И ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА.	149
V ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	156
5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА.....	156
5.1. СТАНОВАЊЕ.....	156
5.1.1. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ.....	156
5.1.2. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ.....	170
5.2. РАДНЕ ЗОНЕ И ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ.....	184
5.3. ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	190
5.3.1. ОБЈЕКТИ ОБРАЗОВАЊА.....	192
5.3.2. СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА.....	193
5.3.3. ОСТАЛЕ ДЕЛАТНОСТИ.....	194
5.4. ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ.....	194
5.4.1. ГРАДСКИ ЦЕНТАР.....	194
5.5. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ.....	201
5.5.1. ГРОБЉА.....	201
5.6. ЗЕЛЕНИЛО.....	201
5.6.1. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА.....	202
5.6.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ОГРАНИЧЕНОГ КОРИШЋЕЊА.....	202
5.6.3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ.....	203
5.6.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	204
5.7. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА.....	205
5.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	206
5.8.1. САОБРАЋАЈ.....	206
5.8.1.1. Правила грађења за изградњу објеката и инфраструктуре друмског саобраћаја.....	206
5.8.1.2. Правила грађења за изградњу објеката и инфраструктуре железничког саобраћаја.....	210
5.8.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА.....	211
5.8.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ.....	212



5.8.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА.....	213
5.8.5. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ И ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА.....	215
5.8.5.1. Водоснабдевање.....	215
5.8.5.2. Одвођење употребљених вода.....	216
5.8.5.3. Одвођење атмосферских вода.....	218
5.9. ВОДОПРИВРЕДА.....	219
VI МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА.....	220
6.1. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	220
6.2. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ.....	221
6.3. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКИ КОНКУРС.....	221
6.4. ИЗВЕШТАЈ О СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ.....	222
6.5. СТУДИЈА О ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ.....	222
6.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ.....	222
6.7. БЕСПРАВНА ГРАДЊА.....	223
- ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА.....	225
Б/ ГРАФИЧКИ ДЕО	
1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ЗРЕЊНИН	
2. ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА	
3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	
4. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА	
5. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ПОДЦЕЛИНЕ	
6. ОБЈЕКТИ ОБРАЗОВАЊА, ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ, ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ, СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ И КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	
7. ПЛАН САОБРАЋАЈА	
8. ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКЕ	
9. ПЛАН ТЕРМОЕНЕРГЕТИКЕ	
10. ПЛАН ВОДОСНАБДЕВАЊА	
11. ПЛАН ОДВОЂЕЊА УПОТРЕБЉЕНИХ ВОДА	
12. ПЛАН ВОДЕНИХ ПОВРШИНА И ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА	



13. **ПЛАН ЗЕЛЕНИЛА И ОБЈЕКТИ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ**

14. **УРБАНИСТИЧКЕ ПОДЦЕЛИНЕ ПО НАМЕНИ СА ОБАВЕЗОМ ИЗРАДЕ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

15. **ЗАШТИЋЕНЕ ПРОСТОРНО-КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА**