ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНЕ V- А „ДОСИТЕЈ ОБРАДОВИЋ“ У ЗРЕЊАНИНУ

ЗРЕЊАНИН 2026.

ГУНДУЛИЋЕВА 8
23101 ЗРЕЊАНИН
факс 023/564-311
тел. 023/566-120

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНЕ V- А „ДОСИТЕЈ ОБРАДОВИЋ“ У ЗРЕЊАНИНУ

"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ" ЗРЕЊАНИН

в.д. директор:
Горан Фијат

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНЕ V- А „ДОСИТЕЈ ОБРАДОВИЋ“ У ЗРЕЊАНИНУ

Градска управа

Начелник Одељења за урбанизам

Ђурђина Грбић

_____

"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ" ЗРЕЊАНИН

одговорни урбаниста:
Бранка Бајовић, дипл. пр. планер

_____

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНЕ V- А „ДОСИТЕЈ ОБРАДОВИЋ“ У ЗРЕЊАНИНУ

одговорни планер:

Бранка Бајовић, дипл.пр.планер

стручни тим:

Драгана Метикош, маст.инж.арх.
Ненад Максић, дипл.инж.арх.
Владимир Солдо, дипл..инж.саобр.
Слободан Давидовић, инж.геодезије
Оливера Опала, грађ, техн.

ЗРЕЊАНИН, 2026

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
РЕШЕЊЕ-ЛИЦЕНЦА ПРЕДУЗЕЋА
ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНЕ V-А „ДОСИТЕЈ ОБРАДОВИЋ“ У ЗРЕЊАНИНУ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД

2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

3 ИЗВОД ИЗ ГЕНРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

4 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

5 ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

6 ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

7 ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

ГРАФИЧКИ ДЕО

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА 1:2500

1 УВОД

Изради Плана генералне регулације целине V-А „Доситеј Обрадовић“ у Зрењанину, приступило се након доношења Одлуке о изради плана број:. 002767294 2026 09178 001 000 060 107 04 010 од 11.06.2026. (Сл. лист града Зрењанина бр. 10/26), а саставни део ове Одлуке је и Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину (Сл. лист града Зрењанина бр. 10/26).

На основу мишљења Завода за заштиту споменика културе бр. I-59/26 од 01.06.2026. за План генералне регулације целине V-А „Доситеј Обрадовић“ у Зрењанину није потребна израда Студије заштите непокретних културних добара.

Планом генералне регулације целине V-А „Доситеј Обрадовић“ у Зрењанину, дефинисаће се границе плана, подела простора на посебне целине и зоне, детаљна намена земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене, попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите културно - историјских споменика и заштићених природних целина, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама и други елементи значајни за спровођење Плана.

Правни основ за израду Плана генералне регулације V-А „Доситеј Обрадовић“ у Зрењанину је Закон о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС РС, 54/13 – Решење УС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23, 91/25 и 80/26), Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС бр. 32/19, 47/25 и 40/26), Одлука о изради Плана генералне регулације целине V-А „Доситеј Обрадовић“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина бр. 10/26), као и закони и прописи који посредно или непосредно регулишу предметне области или су од значаја за планска решења.

Плански основ за израду Плана генералне регулације целине V-А „Доситеј Обрадовић“ у Зрењанину је Генерални урбанистички план града Зрењанина („Сл. лист града Зрењанина“, бр. 17/25).

2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје целине V - А „Доситеј Обрадовић“, које је обухваћено Планом налази се у катастарској општини Зрењанин I у оквиру описане границе.

За почетну тачку „П“ описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресекуу цредине канала Бегеј и осовине Змај Јовине улице (кат. парц. бр. 9651 к.о. Зрењанин I). Граница наставља даље тако што прати осовину Змај Јовине улице у правцу југоистока све до пресека са осовином Улице Војводе Петра Бојовића (кат. парц. бр. 9649/1 к.о. Зрењанин I) где се граница ломи за око 120° и наставља у правцу истока осовином Улице Војводе Петра Бојовића (кат. парц. бр. 9649/1 к.о. Зрењанин I) све до пресека са осовином Улице Николе Пашића (кат. парц. бр. 9630 к.о. Зрењанин I) где се ломи за око 270°. Граница даље наставља у правцу југоистока осовинама улица Николе Пашића и Београдска (кат. парц. бр. 9638/1 к.о. Зрењанин I), пресеца парцелу кат. бр. 9497/1 к.о. Зрењанин I (пруга Зрењанин-Београд) све до пресека са осовином Београдске улице (кат. парц. бр. 8432/3 к.о. Зрењанин I) где се ломи за угао од 310°. Граница наставља даље у правцу запада јужном границом кат. парц. бр. 9497/1 к.о. Зрењанин I (пруга Зрењанин-Београд) све до средине кат. парц. бр. 9417/5 к.о. Зрењанин I (канал Бегеј), где се ломи за око 270°. Граница даље наставља у правцу севера каналом Бегеј (кат. парц. бр. 7417/5 к.о. Зрењанин I) те долази до завршне, односно почетне тачке просторне целине.
Укупна површина простора обухваћеног планом износи 165,10 ha.

У случају неслагања бројева катастарских парцела са текстом и катастром непокретности, меродаван је графички прилог.

3 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

Сценарији просторног развоја Зрењанина
Посматрајући утврђену визију и циљеве просторног развоја града Зрењанина, сматра се да је прихватљив сценарио за формирање планског решења - Сценарио интензивног развоја.

Генерални урбанистички план, као стратешки план развоја града Зрењанина ће:
- Очувати континуитет урбаног развоја Зрењанина успостављањем планski уређене изградње проценом просторних могућности за даље интервенције;
- Дефинисати прецизна правила уређења и грађења за све претежне намене у обухвату Плана;
- Тежити ка развоју привредних активности у складу са карактеристикама урбанистичких целина у планском документу и њиховим реалним капацитетима;
- Применити полицентрични концепт у размештању и равномерној просторној дистрибуцији комерцијалних садржаја и активирати постојећи потенцијала уз главне саобраћајнице и улазне правце у град;
- Очувати урбани развој и утврдити ограничења за нерационално ширење грађевинског подручја на пољопривредно земљиште.

Визија, општи и посебни циљеви

Визија просторног развоја Зрењанина је да буде: отворен, мултикултуралан град високог животног стандарда, економски развијен и просперитетан, модерне инфраструктуре, еколошки безбедан, енергетски сигуран и по мери својих грађана који су равноправни, солидарни и спремни да своја знања, искуство и капитал улажу у свој град, да буде „Град по мери деце и породице, по мери Зрењанинаца“.

Општи циљеви

Општи циљеви уређења и изградње треба да буду у складу са Планом развоја града Зрењанина, да Зрењанин буде:

- град у ком је јавна управа по мери грађана - као локална самоуправа интегрисана у модерне европске трендове, да има ефикасну локалну администрацију, да одржава богату културну традицију, чува међунационалну толеранцију;
- економски развијен и просперитетан град - да елиминише незапосленост и крајње сиромаштво, да има јако предузетништво и модернизује туристичку понуду;
- град савремене инфраструктуре - односно тежити ка одрживом развоју саобраћаја и друге комуналне инфраструктуре;
- еколошки безбедан и енергетски сигуран град - смањење штетног утицаја на животну средину и одрживо коришћење природног и културног наслеђа.

Општи урбанистички услови и мере уређења и изградње простора

Демографија

Насељено место Зрењанин је до 1991. године бележило демографски пораст, након чега бележи константан пад. Поред негативног природног прираштаја, одлив становништва у велике градове попут Београда и Новог Сада, а последњих година и у друге европске земље, такође утиче на смањење броја становника у Зрењанину.

Табела: Кретање броја становника у периоду 2002-2022. год.

година	град Зрењанин	просечно годишње	насељено место Зрењанин	просечано годишње
2002	132051		79773	
2011	123362	- 869	76511	- 326
2022	105722	- 1764	67129	- 938

Према последњем попису становника урађеном 2022. године, број становника у Зрењанину износи 67129, што је за 9382 становника мање у односу на претходни попис. У односу на период између 2002. и 2011. године Зрењанин је изгубио скоро три пута више становника у последњој пописној декади.

Површине и објекти за јавне намене

Јавне службе

Развијати Зрењанин на начин, како би се остварила Уставом загарантована права становника, уједначавањем доступности услуга јавних служби и достизање стандарда услуга јавних служби. Побољшати доступност и даљи развој мреже предшколског и основног школског образовања као и установа примарне здравствене заштите у појединим деловима града како би се побољшао квалитет услуга ових друштвених делатности. Подстицати доступност социјалне заштите, проширити асортиман и капацитете у области услуга социјалне заштите и социјалних установа у складу са потребама у овој области, увођењем нових организационих и власничких аранжмана у домену јавних служби (приватно-јавно партнерство), са циљем да се прошири, унапреди и усклади постојећа мреже са реалним потребама грађана и развојним интересима града и изградња потребних капацитета за вишедневни и трајни боравак корисника мањих капацитета, а приоритет би био дат развоју услуга: "отворене заштите" и услуге дневног боравка.

Циљеви за унапређење јавних служби су:

- Побољшање просторне доступности јавних служби за грађане;
- Флексибилна организација и модалитети организовања јавних служби, односно укидање монополске позиције државе у јавним службама тако да се разликују објекти јавних служби у јавној својини и другим облицима својине;
- Усклађивање организације јавних служби са просторно - физичким обележјима подручја, структуром становништва и сл.

Саобраћајна и техничка инфраструктура и комунални објекти

Општи циљеви развоја саобраћајног система Зрењанина су:

- укључивање Зрењанина у мрежу европских саобраћајних коридора;
- стварање услова за развој саобраћаја као значајне привредне делатности;
- међусобно повезивање (и интерно и екстерно) свих видова саобраћаја;
- међусобно усклађен развој свих видова саобраћаја;
- оптимално повезивање свих градских функција;
- ефикасно и рационално коришћење свих превозних капацитета;
- повећање нивоа услуге и безбедности свих видова саобраћаја;
- повећање степена привлачности јавног градског саобраћаја;
- несметано и безбедно кретање пешака и бициклиста;
- смањење штетних утицаја саобраћаја на људе и животну средину.

Циљеви развоја транспорта у оквиру друмског саобраћаја, који представља осовину функционисања свих активности у граду, су: краће време путовања, рационална цена транспорта, рационална мрежа у простору, могућности реализације од почетног ка коначном, смањење негативног утицаја на околину, повезивање са ванградском саобраћајном мрежом.

Обезбедити све постојеће инфраструктурне коридоре у граду, формирати одговарајуће заштитне коридоре планираних инфраструктурних траса и стварање услова за укрштања и пролазе.

Омогућити несметано снабдевање града термоенергетском и електроенергетском инфраструктуром и електронским комуникацијама.

Коришћење природних потенцијала и створених вредности средине као што су обновљиви извори енергије. Оријентисати се максимално на употребу обновљивих извора енергије (соларна, био маса -пољопривредни отпад, геотермална енергија,

термалне воде и сл.), коришћењем свих расположивих ресурса региона у циљу покривања енергетских потреба града.
Обезбедити квалитетну и хигијенски исправну воду за пиће и пречишћавање отпадних вода.
Одрживо управљање отпадом кроз изградњу депоније са рециклажним центром.
Одржавање и опремање постојећих гробаља и пијаца.
Спорт, рекреација и зеленило
Подстицати доступност и повећати површине за дечија игралишта, спорт, активну и пасивну рекреацију становништва.
Обезбедити да површине за спорт, рекреацију и зеленило буду лако доступне пешацима и бициклистима.

Становање
Развој становања ће се одвијати као:
- изградња на неизграђеним површинама;
- урбана обнова – замена/уклањање објеката и нова градња у оквиру формираних блокова и парцела;
- делимична урбана обнова - делимична замена/уклањање објеката и градња на слободним просторима;
- изградња у оквиру постојећих стамбених блокова као допуна блокова.

Поштујући прописана правила градње, стамбена изградња ће се развијати водећи рачуна о квалитету становања, али и укупном обликовању блока и насеља.

Привредне делатности
Привредне активности је потребно ускладити са карактеристикама урбанистичких целина и њиховим реалним капацитетима:
- Примењивати полицентрични концепта размештања и равномерну просторну дистрибуцију комерцијалних садржаја;
- Задржати и радити на повратку радне снаге, убрзати изградњу и унапређење постојеће инфраструктуре;
- Привлачење инвестиција и стварање позитивне пословне климе. Понуда, инвеститорима погодности за пословање, као што су високо квалификована радна снага, добар георафски положај, посебне стимулације за реализацију инвестисионих подухвата. Привлачење страних и домаћих инвестиција подразумева стабилну политичку климу у земљи и региону, стварање услова за развој инвестиција кроз финансијске олакшице које су у надлежности града;
- Подршка и развој малих предузећа, средњих предузећа и других облика мале привреде и одрживо коришћење локалних ресурса. Овај сектор у Зрењанину представља најживотнији и економски најефикаснији део привреде и има све значајнију улогу у спровођењу структурних реформи, посебно у функцији отварања нових радних места. Стога је потребно пружити одговарајућу подршку овом сектору применом политике која ће подстаћи њихов развој и даљи напредак;
- Развој пласмана високих технологија и унапређења образовног система. Прелазак на привреду засновану на знању, која доприноси економском расту путем технолошки напредних пословних решења, високо квалификоване и мотивисане радне снаге са повећаном способношћу за учешће у међурегионалним и европским пројектима са циљем стварања оптималне пословне климе кроз побољшање постојећих и стварање нових услова за развој пословних активности и повећање запослености;
- Реализовати пројекте приватно-јавног партнерства, који ће омогућити изградњу града будућности подстицањем брзог и одрживог економског раста;

- Ефикасно и одрживо управљати развојем туризма са сталним предузимањем иновативних мера. Планирање специјализованих видова туристичке понуде у оквиру грађевинског подручја: спортски туризам, конгресни и пословни туризам, манифестациони туризам и унапређење квалитета смештајних капацитета;
- Активирање Brownfield локалитета, пренаменом у складу са вредностима локација, архитектонским перформансама објеката и израженим потребама друштва и заједнице, а са циљем повећавања атрактивности града и унапређења културне и туристичке понуде уз минимална финансијска улагања с обзиром на постојање изграђене структуре и инфраструктуре;
- Сачувати утилитарно зеленило у оквиру грађевинског подручја као природни ресурс за производњу хране и као драгоцене агро-еколошке вредности за насеље.

ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Урбанистичка целина „Југоисток“

Обухвата: МЗ Доситеј Обрадовић.

Урбанистичка целина „Југоисток“ се налази на југоисточној страни града и дефинисана је границом коју чине Бегеј, са јужне и југозападне стране и саобраћајнице ул. Николе Пашића и Београдска, са северне стране и североисточне стране обухвата Генералног урбанистичког плана.
Урбанистичка целина „Југоисток“ подељена је на две целине: целина V-А „Доситеј Обрадовић“ и целину V-Б „Југ“.
Планиране претежне намене су површине за: породично и вишепородично становање, комерцијалне делатности, индустрија и производња на улазном правцу из Београда, јавне намене, рекреација и зеленило, комуналне делатности (Томашевачко гробље) и водопривредну инфраструктуру (Александровачки канал и Бегеј) и друге инфраструктурне објекте и површине (постројење за пречишћавање отпадних вода, комплекси електро и термо енергетике).
Најзначајнији јавни садржаји у оквиру целине „Југоисток“ су садржаји јужног рејонског центра, спортски комплекс базена, саобраћајни комплекс – аутобуска станица и др.
Железничка пруга Београд-Кикинда дели ову урбанистичку целину на два дела.
Стамбено насеље „Ружа Шулман“ које је настало 60-их година 20. века представља заокружену амбијенталну целину. Грађено је плански на слободном простору, а допуњавано је појединачном градњом, пратећи постојећу матрицу слободностојећих објеката отвореног блока.
Насеље по ободу има појединичане објекте вишепородичног и породичног становања који чине разграничење према блоковима других намена.
Стамбена насеља „4.јули“, „Д2“ и „Д3“, која су настала урбаном обдновом, представљају заокружену амбијенталну целину.
Формирањем низа вишепородичног становања од четири ламеле у Панчевачкој улици, започета је изградња на повезивању садржаја становања са друге стране пруге, односно насеља „Д2“ и „Д3“ и даље према стамбеном насељу „Шећерана“.

ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРОСТОРА

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине и објекти за јавне намене

Објекти и површине за образовање, социјалну заштиту, здравствену заштиту, културу и информисање и органа управе

За постојеће објекте јавне намене у јавној својини, планира се задржавање уз могућност: реконструкције, адаптације и доградње до дозвољених урбанистичких параметара као и усклађивање са прописима који се односе на хигијенско-техничке, противпожарне услове, услове енергетске ефикасности објеката и услове приступачности за особе са посебним потребама у простору.
Изградња објеката јавне намене у свим облицима својине, могућа је у оквиру претежне намене површина, где се могу градити нови или реконструисати постојећи објекти за планирани садржај као компатибилне намене, ако парцеле и објекти својом површином задовољавају прописана правила грађења и стандарде за одређену врсту објеката јавних функција.

Образовање
У области образовања дефинисане су норме односно параметри за планирање локације ових установа у зависности од простора који се опслужује у смислу већих или мањих густина насељености.

Предшколске установе
У складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе (Сл. гласник РС – просветни гласник бр. 1/19 и 16/22.), друштвена брига о деци условљава да се планира мрежа предшколских установа за 70% обухвата деце предшколског узраста у односу на укупну предшколску популацију и за 100% деце узраста пет и по година до поласка у школу (припремни предшколски програм).

Основне школе
Основне школе похађају сва деца узраста од 7 до 14 година.
Број деце узраста од 6,5 до 15 година чини 10% у односу на укупни број становника.
У складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе, оптимални капацитет основне школе у урбанистичком планирању и архитектонском пројектовању износи од 720 до 960 ученика (24-32 одељења) и 30 ученика у одељењу за рад у једној смени, а изузетно до 1200 ученика (40 одељења).

Социјална заштита
У складу са Планом развоја града Зрењанина за период 2023-2030. који предвиђа повећање капацитета и доступности услуга социјалне заштите и социјалне укључености у Зрењанину као граду једнаких могућности за све грађане, у свим локалним центрима месних заједница могуће је планирати установе социјалне заштите. Недостајуће капацитете старачких домова и клубова за пензионере могуће је лоцирати у оквиру претежне намене становања и мешовите намене општеградских центара у свим урбанистичким целинама.

Здравствена заштита
Све установе на секундарном и терцијарном нивоу имају могућност за просторни развој у оквиру постојећих комплекса.
Садржаје здравствене заштите, утврђене мрежом, могуће је дислоцирати и допуњавати у складу са конкретним потребама у овој области, а биће дефинисани кроз даљу планску разраду. Могућа је и реконструкција постојећих објеката.

Објекти културе и информисања
Поред постојећих институција културе које су позициониране у главном градском центру, планирано је формирање нових недостајућих садржаја културе и на преосталом подручју града, у циљу лакше доступности ових садржаја њиховим корисницима.
Могуће је допуњавање садржаја културе у односу на постојећу мрежу, у оквиру општеградских центара у складу са потребама и просторним могућностима.

Површине и објекти за спорт и рекреацију
У зонама спорта и рекреације могуће је градити отворене и затворене спортске терене, спортске хале и дворане, отворене и затворене базене, клизалишта и сл, као и пратеће садржаје који су у функцији спорта и рекреације. Дечија игралишта и спортски мобилијар (справе за вежбање, кош и сл.) се могу постављати у складу са важећим градским одлукама.

Зелене површине
Генералним урбанистичким планом све јавне зелене површине, а посебно градски паркови се задржавају.
Концептом уређења будућих зелених површина насеља планира се повећање површина под зеленилом, подизање нових и реконструкција постојећих категорија зеленила, као и њихово међусобно повезивање преко линијског зеленила у систем зелених површина.
Развој зелених површина подразумева формирање свих категорија зеленила, посебно зелених површина јавне намене.

Паркови
Паркови имају функцију побољшања микроклимата и одмора и рекреације становништва.
Паркове лоцирати равномерно на територији града.
Приликом градње - подизања парка најмање 70 % површине треба да буде под зеленилом. Остали део је под стазама, дечјим игралиштима, местима за одмор и рекреацију.
Паркове опремити мобилијаром и потребном инфраструктуром.
У оквиру парковске површине не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка, а евентуални објекти могу заузети max. 5% од укупне површине парка.

Скверови и остале зелене површине површине
Ове зелене површине имају декоративну и еколошку функцију. Потребно је да задовоље рационалну организацију пешачког кретања и да садрже места за одмор.
Основне елементе чине: стазе, платои и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине min. 35% површине, а зеленило min. 65% површине.
Зелене површине опремити урбаним мобилијаром, дечјим игралиштима, неопходном инфраструктуром и сл.

Зеленило улица и тргова
Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од буке и аерозагађења, побољшају микроклиматске услове и повећају естетске квалитете града. Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака.
У улицама у којима дрвореди нису формирани и у којима постоји довољна ширина уличног профила, формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља. У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара и засаде шибља.
Услови за садњу дрвореда уз саобраћајну инфраструктуру:
- дрворед треба да буде увучен од ивице коловоза min. 2,5 m, а шибље 1,0 - 2,0 m;
- у улицама ширих профила, преко 15 m, могу се планирати дрвореди са обе стране улице;
- у улицама које су широке од 10 - 15 m могу се подизати дрвореди са садницама малог хабитуса, углавном калемљене форме кугластих и пирамидалних облика;
- у улицама ужим од 10 m, са колским саобраћајем не треба садити дрворед;
- дуж обилазног пута планирати оптимални заштитни појас одговарајуће ширине, а на удаљености 7 - 10 m од ивице пута.

У случају озелењавања путног појаса фреквентних саобраћајница формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем.
Цветњаке лоцирати на појединим местима, раскрсницама, код пешачких прелаза у близини станица јавног саобраћаја и сл.
У оквиру ових зеленила површина могућа је изградња пешачких стаза и постављање урбаног мобилијара.

Зеленило на јавним паркинзима
Сва јавна паркиралишта је потребно озеленити. Около и унутар површина за паркирање планирати садњу стабала моћног хабитуса и равномерно покрити високим лишћарима.

Површине за инфраструктуру

Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Друмски саобраћај
У планском периоду изградиће се коловози у улицама које их немају. Постојећи коловози ће се 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 бициклистичких стаза.
Категоризација уличне мреже биће извршена на следећи начин:
- градске магистрале, односно примарне улице I реда;
- сабирне улице, односно примарне улице II реда и секундарне улице;
- приступне, односно терцијарне улице.

Станице за снабдевање моторних возила горивом
Станице се могу планирати као пратећи садржаји пута (улица) за потребе корисника.

Пешачки саобраћај
Побољшање и унапређење услова за кретање пешака реализује се ослобађањем јавног простора, од паркираних аутомобила и планским размештајем уличних садржаја (киоска, кафанских башти, уличних тезги и сл.) тако да се површине које користе пешаци учине привлачним, безбедним и пригодним за особе са специфичним потребама (родитељи са децом, старе особе, особе са инвалидитетом).

Бициклистички саобраћај
Бициклистичком саобраћају који је у свету и код нас у експанзији, потребно је обезбедити услове за безбедно кретање, успостављањем одговарајућих саобраћајно-регулативних мера и формирањем бициклистичких стаза или трака обавезно у оквиру попречних профила: градских магистрала - примарних улица I реда и сабирних улица - примарних улица II реда.
Према пројекту Европске уније о успостављању европске мреже бициклистичких стаза, планирано је да стаза, EuroVelo 11 источно европска рута, прође и кроз насељено место Зрењанин.
Национални бициклистички коридор уз основну каналску мрежу хидросистема Дунав – Тиса – Дунав пролази и кроз насељено место Зрењанин.

Железнички саобраћај
За наредни период задржава се постојећа железничка пруга, сви индустријски колосеци и железничке станице.

Површине и објекти хидротехничке инфраструктуре

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

Дистрибутивна мрежа
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.

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

Фекална канализациона мрежа - одвођење фекалних отпадних вода
У планском периоду, 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.

Црпне станице
На просторима, на којима није могуће одвођење фекалних отпадних вода гравитационим путем, потребно је предвидети црпне станице чија ће локација бити дефинисана плановима хијерархијски нижег реда, а капацитети потребном пројектно техничком документацијом.

Атмосферска канализација
Одвођење атмосферских вода
Главни реципијент за атмосферске воде је Бегеј.
У наредном периоду планирана је доградња секундарне атмосферске канализације, као и појачано одржавање постојеће мреже.
У наредном периоду планирана је доградња секундарне атмосферске канализације, као и појачано одржавање постојеће мреже.
Решавање одвођења атмосферских вода треба планирати по сливовима: "Север", "Багљаш", "Мужља", "Југоисток", "Исток", "Зелено поље", "4. јули", "Мала Америка" и "Берберско".

Површине и објекти енергетске инфраструктуре, обновљиви извори енергије и минералне сировине

Електроенергетски систем
Развој свих енергетских система на подручју Зрењанина базираће се на побољшању рада и повећању капацитета у постојећим системима, као и на сукцесивној изградњи нових енергетских објеката.
Снадбевање града електричном енергијом
Основни правци развоја базираће се на:
- изградњи нових и реконструкцији постојећих трансформаторисних станица преносног односа 110/(35)20 кV и прикључних далековода;
- смањењу губитака у преносној мрежи, потпуним преласком са тростепеног на двостепени систем трансформације напонског нивоа електричне енергије (са 110/35/10/0,4 kV на 110/20/0,4 kV);
- проширењу средњенапонске и дистрибутивне електроенегетске мреже и објеката.

Електродистрибутивне мреже
У стратешком плану Електродистрибуције је да се изврши прелазак целокупне преостале средњенапонске мреже која ради под 10kV напоном на погон под 20kV напоном. Након тога би градске ТС 35/10,20kV уз реконструкцију постале разводна постројења средњенапонске мреже 20kV. Такође средњенапонски водови 35kV који сада напајају градске ТС 35/10,20kV би се користили за рад у погону под 20kV напоном.

Јавно осветљење
Потребно је у свим планским документима хијерархијски нижег реда планирати изградњу, односно реконструкцију мреже јавног осветљења у свим постојећим и планираним саобраћајницама.

Врeловодна мрежа
У наредном планском периоду ЈКП Градска Топлана планира проширење врeловодне мреже:
- У Улицама Тоше Јовановић и др. Корнела Радуловића;
- У Улици Коче Коларова.

Реконструкција врeловодне мреже планира се :
- Од ОШ „Доситеј Обрадовић“ до дома здравља у Улици Доситеја Обрадовић;
- Од стамбеног објекта у Улици Доситеја Обрадовића 1д до стамбеног објекта у Улици Доситеја Обрадовића бр. 4;
- У делу насеља „Руже Шулман“;
- На Житном тргу од бр.2 у Улици Коче Коларов до пешачког моста;

Термоенергетска инфраструктура
Гасоводна мрежа
У наредном планском периоду очекује се знатан пораст потрошње гаса као основног енергента за снабдевање топлотном енергијом.

Обновљиви извори енергије (ОИЕ)
Соларна енергија
Коришћење енергије сунца је могуће на свим изграђеним и неизграђеним осунчаним површинама у обухвату плана, уз поштовање свих других услова изградње, који се односе на заштиту животне средине, заштиту културних добара и правила изградње зоне, односно претежне намене простора.

Површине и објекти електрокомуникационих инфраструктура

Систем електронских комуникација
Систем електронских комуникација на подручју насељеног места Зрењанин ће у наредном периоду доживети веома динамичан развој који ће омогућити да корисницима буду доступни комуникациони сервиси и услуге у складу са европским стандардима. Због тога је потребно да развој електронско - комуникационих система прати најсавременије технологије и достигнућа.
У наредном периоду планира се проширење свих постојећих мрежа изградњом и постављањем каблова и цеви за пролаз каблова у попречним профилима свих саобраћајница.
Технолошки развој кабловског дистрибутивног система (КДС) односно оптичке комуникационе инфраструктуре града, предвиђа даљу изградњу примарне оптичке мреже која би повезивала главне градске правце и околна насеља, као и дистрибутивне кабловске мреже од оптичких чворишта до прикључних ормара у објектима и даље, преко разводне мреже у објекту, до корисника.

Површине и објекти комуналне и друге инфраструктуре

Гробља
Комплекс гробља треба да садржи: површине за сахрањивање, саобраћајне површине, зелене површине и објекте у функцији гробља.
Површине за сахрањивање су: гробови у низу, гробнице, гробови за урне, при чему је укупна површина свих површина за сахрањивање минимално 50% од површине комплекса гробља.

Зеленило на гробљима
На постојећим градским гробљима задржати постојећи фонд зеленила. Тежити његовом унапређењу новом садњом углавном четинара и цвећа. Посебну пажњу посветити одржавању.
У појасу зеленила формирају се места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило.
Учешће зелених површина треба буде min. 20 % од укупне површине.

Управљање отпадом
Одлагање отпада се врши на депонији лоцираној југозападно од града, на грађевинском земљишту ван граница грађевинског подручја. Депонија је обухваћена ПДР-ом „Регионалне депоније у Зрењанину“ (Сл. лист града Зрењанина бр. 37/13).
У складу са Програмом управљања отпадом у републици Србији за период од 2022. до 2031. Зрењанин је планиран као регионални центар за управљање комуналним отпадом.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Површине за становање

Породично становање
Породично становање се задржава у постојећим блоковима, с тим да ће део блокова предвиђених урбаном обновом за вишепородично становање, утицати на постојеће структуре породичног становања. У том смислу је посебно важно приликом планирања вишепородичног становања, водити рачуна о уклапању у постојећу матрицу и постојеће претежне намене, ограничавањем спратности, заузетости парцеле и сл.
Породично становање подразумева изградњу претежно објеката породичног становања, односно стамбених објеката разврстаних према категоријама и класама дефинисаних важећим Правиником и у складу са наведним параметрима.
У оквиру намене породичног становања могу се градити јавни, породични стамбени објекти , стамбено пословни објекти, пословни објекти, поштујући сва правила одређена за намену породично становање.

Вишепородично становање
Развој вишепородичног становања, као последица трасформације капитала, који је евидентан у Зрењанину, сигурно не може бити дугорочно одржив. Све више су изражени захтеви који се постављају да се у оквиру постојеће урбане матрице на уштрб других намена, формирају површине за овај вид становања.
Задржава се постојећа структура насеља вишепородичног становања отворених и полуотворених блокова, формираних зелених површина и пратећих садржаја.

Комерцијалне делатности

Планира се задржавање постојећих површина за комерцијалне делатности које су дисперзно распоређене по граду и формирање нових. Кроз урбану рециклажу могуће је извршити реактивирање појединих локалитета увођењем нових садржаја прикладних близини становања. За новопланиране садржаје неопходна је примена технологија које не угрожавају животну средину и подизање зелених површина.
У складу са локацијама на којима се налазе, у оквиру претежне намене површине за комерцијалне делатности – пословни комплекси и пословно услужне зоне, могу се

градити: објекти намењени за малу привреду тј. мањи прерађивачки капацитети, производно занатство мањих капацитета, пословни објекти у домену пружања услуга свих врста, трговина на велико и мало, изложбено-продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пратећи садржаји пословних објеката, складишта, сервиси, магацински простори, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, аутотеретне станице, комунални објекти, антенски стубови као и остали садржаји: креативни дистрикти, специјализовани школски објекти, угоститељски објекти, туристички објекти, садржаји везани за спорт, рекреацију и здравство и сл.

Површине за верске комплексе и објекте

Верски објекти представљају културно историјску баштину која сведочи да је Зрењанин вишенационална, мултикултурална, мултиконфесионална средина више векова.
Верски објекти су објекти јавне намене у осталим облицима својине. На територији Плана регистроване су бројне локације намењене сакралним објектима .
У последње време јављају се захтеви за изградњу мањих верских објеката православне вероисповести.

Површине и објекти за спорт и рекреацију

У обухвату Плана, поред локација за спорт и рекреацију у површинама јавне намене присутан је и значајан број, дисперзивно распоређених локација за спорт и рекреацију у осталим облицима својине. Сви постојећи локалитети и објекти се задржавају.

Станице за снабдевање горивом
Покривеност Зрењанина станицама за снабдевање горивом је добра. Све постојеће станице и комплекси се задржавају.

КЉУЧНИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНОГ РАЗВОЈА

Приступ избору показатеља урбаног развоја, модел показатеља за праћење спровођења плана и опис показатеља

Смернице урбаног развоја на територији обухвата Плана преузете су из стратешких докумената вишег реда. Поштујући принципе одрживости, конкурентности и идентитета, показатељи урбаног развоја града у складу са основним развојним правцима Зрењанина су:
Економски развијен и просперитетан град - конкурентна и одржива привреда.
У наредном периоду ће се настојати да се додатно унапреди инвестициони амбијент, подигне ниво конкурентности локалне привреде, ојачају локална предузећа и унапреде услови за живот и рад.

Град савремене инфраструктуре
- обезбеђење одрживе мобилности грађана;
- унапређење квалитета основних комуналних услуга;
- развијање одрживог система управљања отпадом.

Развој савремене урбане инфраструктуре је од суштинског значаја за функционисање Зрењанина у перспективи. Комунална инфраструктура и саобраћај су кључне

компоненте за развој Зрењанина. Обезбеђење свакодневне мобилности грађана реализоваће се кроз развој постојеће путне мреже, јавног превоза и др. Унапређење квалитета основних комуналних услуга реализоваће се кроз изградњу ППОВ, изградњу система за водоснабдевање пијаћом водом, реконструкцију постојеће депоније и организовање регионалног центра за управљање отпадом и заштитом и унапређењем постојећих инфраструктурних система.

Развој јавних садржаја
Унапређење квалитета основних комуналних услуга реализоваће се кроз планирање и изградњу, односно проширење капацитета недостајаћих објеката социјалне заштите, образовања и здравствене заштите.

Унапређење услова становања грађана
Применом правила грађења и енергетски ефикасне градње, уређењем и заштитом јавних простора се постижу оптимални услови становања грађана.

Еколошки безбедан и енергетски сигуран град
У области развоја Зрењанина су идентификовани циљеви који ће бити остварени реализациојом одговарајућих мера:
- стварање подстицајног окружења за развој циркуларне економије;
- енергетски сигуран град.

Планирани садржаји енергетског системи града се задржавају и пружа се могућност за изградњу нових и модернизацију постојећих постројења и мреже кроз повећање учешћа ОИЕ.
Новим планским решењима обезбеђују се просторни услови за организацију, коришћење и унапређење простора заснованом на интегралном приступу организације подручја са акцентом на равномерни територијални развој Зрењанина, рационално коришћење земљишта по урбанистичким стандардима, примену прописа и праксе са уважавењем принципа очување животне средине.
Праћење остваривања планских циљева остварује се помоћу кључних показатеља оцене, контроле и преиспитивања планских решења у току реализације.

Општеградски центри
Главни градски центар
Структура данашњег центра формирана је спонтано око друма који је од тврђаве водио
Главни градски центар обухвата блокове у којима су централне, пословне, комерцијалне и услужне делатности са објектима јавне намене од значаја за град Зрењанин и Средњобанатски округ.
Главни градски центар има доста објеката под претходном заштитом који су у веома лошем стању и доста запуштеног и недовољно искоришћеног простора са потенцијалом за аутентичан дух места.

Рејонски центри
Два постојећа рејонска центра („Багљаш“ и „Центар Југ“) који представљају секундарне општеградске центре, формирани су у претходном планском периоду „социјализма“, за приближавање функција општеградског центра стамбеним блоковима са већим густинама, да би се постигла боља ефикасност у задовољењу свакодневних и основних потреба становника (основно образовање, основна здравствена заштита, социјална заштита деце, старих и угрожених категорија становника, трговина, услуге, угоститељство, култура, спорт, рекреација и сл.).

Рејонски центар Југ је био изграђен само делимично, а стварне потребе за задовољењем централних активности у овом делу града су решаване пренаменом стамбеног у комерцијални простор.

Општи услови и мере заштите животне средине

Квалитетна животна средина подразумева – чист ваздух, довољне количине квалитетне и хигијенски исправне 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.

Квалитетно и здраво животно окружење постиже се планирањем развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирањем еколошких проблема и развојем локалних прописа, спроводећи едукативне, економске и техничко – технолошке мере.

Мере за унапређење енергетске ефикасности

Побољшање енергетске ефикасности јесте смањење потрошње енергије за исти обим и квалитет обављених производних активности и пружених услуга или повећање обима и квалитета обављених производних активности и пружених услуга уз исту потрошњу енергије, које се остварује применом мера ефикасног коришћења енергије (технолошких промена, понашања обвезника система енергетског менаџмента и/или економских промена).

4 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Целина V-А „Доситеј Обрадовић“ налази се у југоисточном делу града Зрењанина и дефинисана је са западне стране каналом Бегеј, са северозападне стране Улицом Петра Бојовића, са североисточне стране Улицом Николе Пашића и на југу железничком пругом.
У овој целини лоцирана је прва градска индустрија и прва насеља вишепородичног становања

У целини V-А „Доситеј Обрадовић“ уређење простора почело је доношењем Директивног урбанистичког плана који је усвојио НО града Зрењанина на седници одржаној 16.04.1959. а наставило се у складу са Генералним плановима града Зрењанина.

План из 1959. је био „ауторски план“ који се ослањао на идеолошки предзнак бурних промена у свим сферама, па је такав однос имао према затеченим градским матрицама и подразумевао “драстичну реконструкцију” градског ткива.

Генерални план из 1971. је промовисао "Град у град", 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. 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. 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.

План из 2007. заснива се на концепцији развоја града Зрењанина као модерног европског града са динамичним привредним развојем и "отвореним" према окружењу.

Плану из 2025. прихватљив је „Сценарио интензивног развоја“, с тим да се очува континуитет урбаног развоја Зрењанина успостављањем плански уређене изградње проценом просторних могућности за даље интервенције.

Постојећи плански документи дефинисали су намене површина у овој целини: објекти јавне намене, зелене површине, зоне становања, пословни комплекси, комерцијалне делатности, спорт и рекреација и инфраструктура.

Објекти јавне намене

На простору обухваћеним планом налазе се следећи објекти јавних намена:

Предшколске установе:

- Предшколска установа "Сунчица",
- Предшколска установа "Лептирић",
- Предшколска установа "Невен".

У свакој наведеној предшколској установи борави преко 100 деце.
За предшколскеу установу „Сунчица“ МЗ Доситеј Обрадовић није извршено утапање парцела како би било могуће утврдити да ли је величина локација за вртиће у складу са потребним стандардима од мин 25m^2 по детету, а у зонама већих густина 15 m^2 по детету, а све у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе (Сл. гласник РС. – просветни гласник бр. 1/19, 16/22 и 6/23).

Основно образовање

Основно образовање се одвија у две школе:

- Основна школа "Доситеј Обрадовић",
- Основна школа „Други октобар“.

Здравствена заштита

Здравствена заштита се организује у здравственој амбуланти I, трг Доситеја Обрадовића бб.

Здравствена заштита животиња

Јавна ветеринарска служба – Ветеринарска станица „Зрењанин“ *ДОО* која се налази у ул. Коче Коларова бр. 38 бави се здравственом заштитом домаћих животиња и кућних љубимаца.

Социјална заштита

Од установа социјалне заштите на простору обухвата плана налази се „Сигурна кућа“ за збрињавање жена и деце – жртава насиља.

Органи управе

На простору обухвата плана од јавних служби органа управе налази се:

- Месна заједница „Доситеј Обрадовић“ која својом функцијом и капацитом задовољава потребе овог дела града.
- Објекат поште се налази у Улици Коче Коларова.
- Прекршајни суд се налази на Житном тргу (пословни центар „Мала Варош“).

Површине и објекти комуналне инфраструктуре

Гробље
На простору обухвата плана налази се Томашевачо гробље.

Назив гробља	Површина гробља (ha)	Број гробних места
Томашевачко гробље	3.24 ha	4400

Томашевачко гробље је старо гробље и нема простора за проширивање. Сахране на гробљу затвореног типа врше се углавном у постојећа гробна места и у мањем броју на ексхумираним гробним местима.
Томашевачко гробље је опремљено струјом за објекте, водом са чесме, контејнерима, црквеном капелом, пешачким стазама на главним коридорима кретања.
Тренутно не постоји довољан број обезбеђених паркинг места на јавним површинама испред гробаља.
У оквиру Томашевачког гробља су објекти под претходном заштитом капела и гробови:

- Капела на Томашевачком гробљу (кат. парц. бр. 7057/2 КО Зрењанин I)
- гробови: Тодора Манојловића, др Славка Жупанског, др Емила Гаврила и Нестора Димитријевића.

Пијаца
Снабдевање градског становништва у овом делу града, свежим животним намирницама и робом широке потрошње одвија се на:
- пијаци у Југ Богдановој улици.

Зелене површине

Зелене површине представљају део слободног простора на коме су елементи пејзажа (биљке, делови рељефа и вода) и грађевински елементи (стазе, платои, итд.) организовани по одређеном систему. Зеленило чине: скверови, дрвореди, зелене површине у блоковима вишепородичног становања, зеленило објеката јавне намене, зеленило у блоковима породичног становања.

Слободан простор, деле дрвореди са разноврсном инфраструктуром, чија је изградња јасно дефинисана планском и законском регулативом. Често долази до преплитања дрвореда и траса инфраструктуре, како надземне, тако и подземне.

Скверови и остале зелене површине површине
У оквиру обухвата плана налазе се озелењени и недовољно озелењени скверови, који се користе за пешачки саобраћај што им даје додатну вредност:

Зеленило улица и тргова
Мали део зелених површина и дрвореда, углавном на доминантним путним правцима, је под стручном контролом. Остатак је због недоречених прописа и недостатка средстава препуштен иницијативи грађана, месне заједнице, разних удружења и доброј вољи грађана. Свакодневне су интервенције на ослобађању инфратруктурних водова и саобраћајне сигнализације од грана и жила уличних дрвореда.
Највећи број улица и тргова има мешовите разнодобне дрвореде и зелене површине, а предњаче лишћари у односу на четинаре. Већи део дрвореда дуж улица је препуштен стихијском стварању или уништавању од стране грађана.

Зеленило на јавним паркинзима
Мали број јавних паркинга је пројектован по шеми да буде озелењен.

Заштитно зеленило
Функција заштитног зеленила је повезујућа и еколошка (пречишћавање ваздуха, заштиту од претеране инсолације, ветра и буке).
Заштитно зеленило је одређено уз водене токове и у зонама раздвајања некомпатибилних намена. Заступљено је у зони приобаља уз канал Бегеј;
Бегеј је укључен у систем ДТД-а крајем 60-тих година, али јединствен план озелењавања и одржавања заштитног зеленила у зони приобаља није никада урађен.

Зеленило објеката јавне намене
У већини случајева постојеће зеленило не задовољава норматив, а садни материјал није адекватан нити прилагођен потребној намени.

Зеленило предшколских установа и школа
У оквиру већине предшколских и неким школским установама постојеће зеленило не задовољава прописан норматив, а садни материјал није адекватан нити прилагођен потребној намени.

Зеленило спортско - рекреативних центара
Површине за спорт и рекреацију нису адекватно озелењени.

Зеленило гробаља
Томашевачко гробље има дрвеће задовољавајућег квалитета. Заступљено је лишћарско и четинарско дрвеће у оптималном односу и оно задовољава намену.

Зона становања

Концепт развоја становања у предходном периоду обухватао је унапређење постојећих и развој нових стамбених зона. Облици становања су породично, мешовито и вишепородично становање.

Објекти пратећих делатности становања су услужне делатности односно трговина у слободностојећим објектима грађеним искључиво за ту намену и у објектима којима је је промењена намена из становања у пословање дуж главних градских улица.
Простор уз приобаље Бегеја који налази се у зони становања има посебан значај за град због својих специфичних амбијенталних, обликовних, естетских карактеристика које граду дају посебно вредно обележје и препознатљив градски пејзаж у односу на међусобни утицај воде, зеленила и архитектуре који га окружује.

У оквиру зоне **породичног становања** налазе се објекти за породично становање. Поред ове основне намене, налазе се и објекти који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења. Пратећи садржаји су у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебни објекти.
У породичном становању су претежно слободностојећи објекти. Спратност породичних стамбених објеката је П+1+Пк.

Предходним планским документима планирана је зона **мешовитог становања**, која обухвата објекте породичног и вишепородичног становања ограничених параметара, а планирана је као прелазни визуелни и просторни мотив од намене вишепородичног ка породичном становању:

- дуж улица: Николе Пашића, војводе Петра Бојовића, Коче Коларова, део Нушићеве, део Југ Богданове, део Марка Орешковића, део Доситеја Обрадовића, део Др. Лазе Костића и Пере Добриновића.

У овим зонама углавном су у приземљу пословни простори за компатибилне садржаје и пратеће функције становања.

У оквиру зоне **вишепородичног становања** налазе се објекти вишепородичног становања, а поред ове основне намене налазе се и садржаји који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију. Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебни објекти.
Од 1956. у овој целини грађени су објекти вишепородичног становања. Отворени блокови вишепородичног становања просторно завршени и визуелно заокружени су "Д1-Леснина", "Д2" и „Д3. У насељу "Ружа Шулман" очекује се завршетак целине у делу насеља према „Gomex“-у.
Унутар ових блокова налазе се зелене површине са дечијим игралиштима и спортским теренима. У мањем броју блокова вишепородичног становања паркирање је решено гаражама, док у већем броју блокова, отвореним паркинзима који немају довољно паркинг места.
У делу насеља „Д1“ и „Леснина“ постојећа спратност вишепородичних слободностојећих објеката је (П+4). У делу насеља „Д-2" и „4. Јули“ постојећа спратност вишепородичних објеката је (По+П+4), а у делу насеља „Д-3" постојећа спратност вишепородичних објеката је (По+П+4+Пк). У делу - насеља „Ружа Шулман“ постојећа је спратност вишепородичних објеката је По+П+3, По+П+4, По+П+4+Пк, до (П+8). Изузетно се у оквиру намене вишепородичног становања, у блоку "Ружа Шулман" – планирано је комплетирање постојећег вишепородичног становања у циљу заокруживања просторно временске целине у делу насеља према „Gomex“-у, изградњом вишепородичног, пословног, комерцијалног објекта, изградња објекта висине венца до 26m, са максималном заузетошћу 60%, са могућношћу изградње паркинга за становање и пословање на површинама за јавне намене, уз обавезу израде

урбанистичког пројекта, а у блоку вишепородично становање на кат. парцели број 8190 КО Зрењанин I планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта максимално П+6 са могућношћу изградње паркинга на површинама за јавне намене уз израду Урбанистичког пројекта.
Данас нови објекти вишепородичног становања настају као приватна иницијатива дуж доминантних саобраћајница у оквиру мешовитих блокова, са умањеним квалитетом за оба облика становања дуж Улица Војводе Петра Бојовића, Југ Богдановој, Марка Орешковића, Нушићевој и Улици Прве Пролетерске.
У Улици Уроша Предића и Панчевачкој улици, налазе се објекти вишепородичног становања, с тим што треба планирати комплетирање постојећег блока.

На простору обухвата Плана изграђен је реонски центар "Јужни реонски центар" који је секундарни општеградски центар, са свим пратећим садржајима становања, објектима јавне намене, и служи за задовољење основних потреба становника на овом простору. "Јужни реонски центар", налази се између Улица Доситеја Обрадовића, Панчевачке и Марка Орешковића, у делу где је планирана намена вишепородичног становања, а постојеће породично становање се задржава. Овај реонски центар је добро повезан са градским центром и са осталим деловима града.

Пословни комплекси

У оквиру намене пословни комплекси градили су се објекти намењени за малу привреду, трговину, изложбено-продајни салони, објекти занатства, пословни садржаји, складишта и сервиси, магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.
Постојећи пословни комплекси на простору обухвата плана су: Mercator D.O.O. cash&carry мегамаркет, Lidl Serbia Supermarketi k.d. „OMV“ бензинске пумпе, комплекс објеката Нафтагас-а, салон намештаја „ЈОВАНА“, аутоперионица „Марис“ ДОО Нови Сад, „ЕВРОБРОД“ ДОО, „Нафтагас“ – технички сервиси и „АГРО ДУКАТ“ ДОО.

Унутар пословних комплекса Brownfield локалитети су:
- стара Luxol фабрика у ул. Војводе П.Бојовића,
- комплекс некадашње фабрике тепиха "Дунђерски" у ул. Ђуре Јакшића,
- комплекс старе градске кланице на углу ул. Тоше Јовановића и обале Бегеја.

Комерцијалне делатности

Комерцијалне делатности заступљење су као услужне делатности, односно трговине, који су грађени као већи маркети (Maxi, Univerexport, Gomex, Persu, Roda), угоститељство и услужно занатство.

Спорт и рекреација

Површине спорта и рекреације у обухвату Плана чине посебно издвојена површина у Улици Уроша Предића, која није уређена ни опремљена.

Инфраструктура

Од инфраструктуре заступљена је саобраћајна, хидротехничка, водопривредни објекти елктроенергетска инфраструктура, инфраструктура електронских комуникација, и термоенергетска инфраструктура.

Инфраструктура друмског и железничког саобраћаја

Друмски саобраћај

Градска магистрала - примарне улице I реда су: Београдска улица, Николе Пашића Панчевачка и Доситеја Обрадовића.

Сабирне улице - примарне улице II реда и секундарне улице су: Војводе Петра Бојовића, Коче Коларова, Ђуре Јакшића, део улице Марка Орешковића до раскрснице са Панчевачком и Улица Пере Добриновића.
Ове улице представљају везни елеменат између примарних улица I и II реда са терцијарним улицама.
Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру одређених делова града.

Приступне улице -терцијарне улице
Терцијарне улице чине најбројнију категорију улица које служе за приступ до одређених конкретних циљева.

Саобраћајни комплекс
- комплекс Главне аутобуске станице.

Железнички саобраћај
На простору обухваћеном планом налази се регионална једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга: Панчево Главна -Зрењанин -Кикинда – Румунија, која се задржава у наредном планском периоду.

Речни саобраћај
На простору обухвата плана налази се водни објекат канал (каналисани водоток) Бегеј. Канал Бегеј је пловни пут. Предвиђен је за двотрачну пловидбу теретњака носивости до 1000 t.

Хидротехничка инфраструктура и водопривредни објекти

Водоснабдевање
Потребне количине воде до главних прикључака разводне мреже, која врши коначан довод и расподелу воде до појединих група потрошача доводе се са једног од три најважнија, транзитна цевовода, више пута реконструисане зрењанинске дистрибуционе мреже, који са остала два формира два велика прстена транспортне мреже – западни транзитни цевовод.
До индивидуалних потрошача вода се транспортује мрежом цевовода различитих материјала и пречника. Дистрибутивна мрежа која је, осим на деоницама које су изграђене за потребе корисника у новим стамбеним и пословним објектима, углавном је старијег датума, дотрајала и са високим процентом у статистици кварова.

Одвођење употребљених вода – фекална канализација

Са простора обухвата Плана употребљене отпадне воде се одводе посебним системом затворене каналске мреже.

На деловима постојеће мреже квалитет канализационе мреже сматра изузетно лошим, разлог је дотрајалост и тип канализације. Приликом неповољних атмосферских стања долази до мешања кишнице и фекалне воде, што доводи до угрожавања сутерена и саобраћајница.

Постојећа мрежа новијег датума, грађена од цеви савремених материјала са уграђеним ревизионим окнима, опремљена је свим фазонским комадима. У мрежи су присутне и црпне станице, сабирници, шахтови за пријем фекалне канализације, углавном испред сваког објекта.

У Улици Марка Орешковића у блоку вишепородичног становања налази се објекат хидротехничке инфраструктуре – црпна станица.

Главне трасе фекалне канализације су вођене кроз зелене површине и испод саобраћајних површина.

Атмосферска канализација

Изграђеност примарне атмосферске канализације је добра у делу вишепородичног становања. Међутим, секундарна атмосферска канализација није изграђена око свих зграда. У делу породичног становања изграђеност атмосферске канализације није задовољавајућа.

Водопривредни објекти

На простору обухвата Плана, налазе се канал (каналисан водоток) Бегеј у дужини од око 10 km (од стационаже канала око km 31+600 до око km 21+700)

У зони „канала Бегеј“ и „мелиорационих канала“ уважити следеће услове:

планским решењем се не сме реметити обала и утицати на водни режим канала Бегеј, не сме се угрозити слободан протицајни профил мелиорационих канала у свим условима рада система, као ни стабилност дна и косине канала.

Електроенергетска инфрастуктура

Простор обухваћен планом је покривен дистрибутивном мрежом и објектима за снабдевање електричном енергијом. Покривеност простора је обезбеђена, као и потребна сигурност и квалитет снабдевања електричном енергијом, с тим што постојећу НН мрежа је на територији обухвата плана пре свега ваздушну на бетонским, челично-решеткастим и дрвеним стубовима треба потпуно каблирати.

Мрежа јавног осветљења постављена је дуж главних саобраћајница. Мрежа јавног осветљења ће се постепено каблирати како се буде и НН мрежа каблирала и светиљке са постојећих стубова НН мреже ће се преместити на стубове јавног осветљења. У циљу енергетске ефикасности приликом реконструкције јавног осветљења водити рачуна о избору светлосног извора поштујући препоруке CIE.

Електрокомуникациона инфраструктура

Фиксна телефонија

Стање фиксне телефонске мреже је задовољавајуће на територији обухвата плана.

Мобилна телефонија
Системи мобилне телефоније су изграђени у виду центра мобилне телефоније, антенских система (са и без антенских стубова) са базним станицама и приводних оптичких каблова. На простору обухвата плана доступан је сигнал мобилне телефоније свих постојећих оператера.

Услуге интернета
Пружањем интернет услуга, путем бежичног и жичног преноса, бави се већи број провајдера.

Термоенергетска инфраструктура
На подручју обухваћеном планом постоје изграђене мреже за дистрибуцију топлотне енергије, дистрибуцију природног гаса на нивоима од $p_{max}< 6$ (bar) и $p_{max}\geq 6$ (bar).
Све ове мреже су делови посебних система који функционишу јединствено на територији обухвата плана.

Дистрибуција топлотне енергије
Произведена топлотна енергија из постројења ЈКП "Градска Топлана" се подземним челичним цевоводима (испод јавних површина) транспортује до потошача. Цевоводи и опрема у топлотно-предајним станицама су изграђени пре више деценија и технолошко-технички су застарели.
На овај систем су у овој целини прикључени сви изграђени објекти вишепородичног становања који се налазе у термоенергетској зони топлификације града Зрењанина.

Дистрибуција природног гаса $p_{max}< 6$ (bar)
Дистрибутивна мрежа природног гаса $p_{max}< 6$ (bar) је изграђена (испод јавних површина) првенствено у циљу снабдевања објеката породичног становања овим енергентом.
Изграђена мрежа је затвореног типа (прстенаста) са више извора напајања природним гасом преко Мерно Регулационих Станица (МРС). Цевоводи су изграђени пре више деценија, углавном од челичих цеви, што није у складу са данашњим трендом коришћења цеви израђених од ПЕ материјала високе густине.
Снабдевање потошача природним гасом врши се преко кућних Мерно Регулационих Станица (кМРС) инсталираних на њиховим објектима.

Општа оцена природних карактеристика

Одлике климе
Климатске карактеристике територије града Зрењанина условљене су: географском ширином, (између 45^0 и 46^0 с.г.ш. што значи да је у централном делу умереног климатског појаса), надморском висином, близином Карпата, континенталношћу, геолошким и педолошким саставом, вегетацијом.
Мала надморска висина и континенталност доприносе интензивнијем загревању и хлађењу ваздуха због чега клима овог подручја има континентално обележје то јест врло топла лета, врло хладне зиме и малу количину падавина.
Годишњи ход средњих вредности температура је правилан. Највеће промене настају у пролеће од марта до априла, и у јесен од септембра до октобра и октобра до новембра. Највеће колебање температуре настаје у фебруару и јануару, а најмање у јулу и јуну.
Посматрањем вредности за годишња доба уочава се да је јесен топлија од пролећа.

Табела: Температуре ваздуха (у ^0C).

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД
средње вредности	-0,1	1,6	6,4	11,6	17,3	20,3	22,1	21,8	17,1	12,0	5,8	1,4	11,5
средње мах.вред.	3,1	5,9	11,8	17,6	23,2	26,0	28,3	28,4	23,6	18,0	10,0	4,4	16,7
средње мин.вред.	-3,1	-2,1	1,8	6,4	11,3	14,3	15,7	15,5	11,6	7,2	2,4	-1,4	6,6
апс.макс.	17,7	22,5	27,7	30,1	35,2	38,0	42,9	38,8	37,7	30,0	23,9	20,5	42,9
апс.мин.	-27,3	-21,9	-17,6	-6,7	-0,5	3,7	6,5	5,4	0,5	-8,6	-13,2	-23,1	-27,3

Са 85 мразних дана у години, територија града Зрењанина спада у подручја са ређом појавом мраза. Први мразеви се јављају већ крајем септембра, а последњи крајем априла. Највише мразних дана је у јануару. У вегетационом периоду (април-септембар) просечни број мразних дана је 2,3. За време мразних дана смрзавање тла креће се на дубинама до 30 и више cm.

Релативна влажност ваздуха има мање колебање од осталих метеоролошких елемената и у великој мери зависи од температуре ваздуха. Највећа је у децембру и јануару, када има највише магле и ниских облака, а најсувљи месеци су јули и август. Највеће колебање релативне влажности има месец март, а најмање месец децембар.
Месечне вредности релативне влажности не указују на велике промене у току дана. Овај метеоролошки елемент има изразит двојни ход, те је у ноћним, јутарњим и вечерњим часовима знатно повећан у односу на релативну влажност ваздуха преко дана. Ова промена нарочито је изражена у летњим месецима.

Ветрови - доминирајући ветар на подручју Зрењанина је југоисточни, познат под називом кошава. Просечна честина његовог јављања је 207‰. Друга врста ветра по честини је северозападни, а најређе дува источни ветар. Анализирајући честину ветрова, констатује се да се у укупном броју осматрања изражених у промилима, тишине ретко јављају у просеку 81‰.
Просечна брзина ветра износи 2,9m/s. Највећу брзину има кошава 4,5m/s, а најмању источни ветар 1,8m/sec.

У годишњем распореду **падавина** максимална вредност је у месецу јуну, а минимална у фебруару. Расподела падавина по годишњим добима је прилично равномерна.
Просечна годишња количина падавина је 594,1mm.
У току зиме падавине се излучују у облику снега. Први снегови падају током новембра, а последњи у априлу. Просечан број снежних дана је 26. Најчешће пада у јануару, просечно 7,5 дана, а дан мање у фебруару и децембру.

Табела: Количине падавина (у mm)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД
сред.вр.	34,3	2,1	38,2	44,1	53,2	87,3	59,7	41,5	49,0	43,9	48,8	45,9	594.1
днев. макс.	34,3	29,1	38,2	44,1	53,2	87,3	59,7	41,5	49,0	43,9	48,8	45,9	575,1

Облачност се процењује вредностима од 0 до 10. Са 0 се означава потпуно ведро време, са 5 ако је небо 50% прекривено облацима, а са 10 кад је у потпуности покривено облацима. Највећа облачност је у децембру 7, а најмања у јулу и августу 4.

Табела: Годишњи ток облачности на скали од 0-10

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД
ср.вред.	7	6	6	6	5	5	4	4	5	5	6	7	5

Осунчавање равномерно расте од децембра до јула, а затим равномерно опада. Инсолација је највиша у јулу, 288,2 часа, а најмања је у децембру, 57,9 часова. Годишња сума износи 2085.9 часова.

Табела: Инсолација (у h)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД.
ср. вред	66,7	101,8	152,6	186,1	239,4	258,6	288,2	274,6	206,4	161,9	90,8	57,9	2085,9

Хидрографске карактеристике

Подземне воде делимо на фреатске и артешке. Топографску површину Зрењанина чине водонепропусни алувијални и еолски седименти испод којих се налазе водонепропусне глине. Атмосферске воде се кроз шупљине процеђују до глиновитог слоја стварајући прву фреатску издан различите дебљине. Фреатска издан је поред локалних падавина у непосредној вези са водом Бегеја и његових рукаваца, те њен ниво са заостајањем, прати осцилацију нивоа у Бегеју. Просечна дубина фреатске издани у долини Бегеја креће се између 1.0-2.5m а на лесној тераси од 4.0-6.0m. Током маја и јуна дубина је најмања, а у новембру и децембру је највећа.
На подручју Зрењанина артешке воде се јављају у два хоризонта. Први је на дубини од 65-75m , а други од 110-120m. Хемијски састав артешке воде не одговара Правилнику о хигијенско техничким мерама за заштиту воде за пиће.

Површинске воде чине каналисани водоток Бегеј, језерски систем „Бегејска петља“ и мелиорациони канали. Бегеј је пре регулације имао пет меандара. Регулацијом су меандри пресечени, изграђене обалоутврде, извршено каналисање и данас је Бегеј уклопљен у хидросистем Дунав–Тиса–Дунав. Бегеј има максимум у априлу и минимум водостаја у јануару. Језерски систем „Бегејска петља“ је настао пресецањем петог меандра Бегеја. Систем језера чине три језера а од Бегеја га одвајају две превлаке. Меандри корита старог Бегеја налазе се и у урбанистичким целинама: Граднулица и Центар.
Мелиорациони канали су реципијенти атмосферских и подземних вода, а колебања у њима су у непосредној вези са режимом Бегеја.

Геолошке и геоморфолошке карактеристике су палеозојске и мезозојске стене – шкриљци, конгломерати, кречњаци и лапорци, који су подлога квартарним седиментима. На површини је аутропогени нанос (насип) који представља рецентну творевину скорашњег датума, а продукт је стихијска активност човека. Променљиве је дебљине од 0.30m до 6.00m. Изграђен је од хумифицираног материјала, измешан са грађевинским шутом и органским отпацима. Непосредно испод аутропогеног наноса су квартарни седименти који се према зависности од генетског типа настанка, сврставају у три категорије: алувијално–барски, еолско–барски, језерско–барски. Алувијално–барски седиманти су представљени муљевима, еолско–барским, копненим и барским лесом и песком и језерско барским муљем, муљевитим песком и песком.

Подручје Зрењанина се налази у региону ретких и умерених земљотреса јачине до 8°MSC.

Сеизмичке карактеристике
Према сеизмолошкој карти хазарда региона Зрењанина за повратни период од 500 година, која приказује очекивани максимални интезитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, подручје Зрењанина се налази у зони 8° MCS скале.

Оцена стања
У обухвату целине V „Доситеј Обрадовић“ претежна намена је: становање (вишепородично и породично), а у оквиру становања објекти јавне намене (предшколске установе, школе, здравствена амбуланта, објекат социјалне заштите „Сигурна кућа“, објекти управе итд.) са пратећим садржајима који по свом карактеру представљају садржаје реонског центра (пословање, трговина, угоститељство, услужне делатности, услужно занатство итд.), спорт и рекреација локалног значаја за насеља, пословни комплекси, саобраћајни комплекс- аутобуска станица и комунални објекти – гробље и пијаца и заштитно зеленило у приобаљу Бегеја.

Изградња објеката вишепородичног становања је тренутно у порасту али долази до реализације углавном слободностојећих објеката вишепородичпног становања на појединачним великим грађевинским парцелама које карактерише велика дубина, што има за последицу дисперзну изградњу вишепородичног становања чиме се утиче на промене у густини становања унутар блока, умањује квалитет породичног и вишепородичног становања.
Изградња вишепородичних стамбених објеката није пратила адекватно изградњу паркинг простора и гаража.

Породично становање као облик становања у овом делу града, треба унапредити кроз погушћавање уз могућност изградње два стамбена објекта на парцели са максимално три стамбене јединице, што ће зависити од величине парцеле.

Објекти јавне намене (предшколске установе, школе, здравствена амбуланта о објекти социјалне заштите) углавном задовољавају потребе становника, с тим што је потребно омогућити развој приватне иницијативе и развој јавно-приватног партнерства.

Објекти управе својом функцијом и капацитом задовољавају потребе овог дела града.

Кроз урбану рециклажу могуће је извршити реактивирање појединих локалитета за пословне комплексе – комерцијалне делатности, увођењем нових садржаја прикладних близини становања као што су тржни центар, услужне делатности, услужни занати, угоститељство, здравствене услуге, едукација и образовање, спорт и рекреација, пословање и др. уз осигурање прописаних мера заштите животне средине.

Целини V „Доситеј Обрадовић“ је део града са најгушћом насељеношћу, а недовољно изграђених спортских терена и објеката.

Локација аутобуске станице је решена и не планира се никаква промена у том погледу, измене се могу планирати у унутрашњој организацији и анализи, да ли цео комплекс

аутобуске станице задржати у јавној функцији, с обзиром на искоришћеност комплекса.

У целини V „Доситеј Обрадовић“ постојећа пијаца нема могућност проширења, а са добром организацијом пијачних тезги задовољиће се подребе овог дела града.

„Томашевачко гробље“ нема простора за проширење, а не постоји довољан број паркинг места који би се изградили на јавној површини.

У оквиру обухвата плана постоје озелењени скверови, који се користе за пешачки саобраћај што им даје додатну вредност. Све ове површине потребно је озеленити.

Већи део дрвореда дуж улица је препуштен стихијском стварању или уништавању од стране власника парцела.

Зеленило у оквиру породичног и вишепородичног становања није довољно очувано, а посебно се није водило рачуна о врсти садног материјала.

О зеленим површинама унутар пословних комплекса водило се више рачуна али да би се обезбедила квалитетна радна и животна средина. Треба водити рачуна о врсти садног материјала која би одговарала намени унутар пословних комплекса.

С обзиром на велике густине становања и број становника у целини V „Доситеј Обрадовић“ потребна је изградња верског објекта православне вероисповести. Дефинисати могућност изградње ове врсте објеката у складу са компатибилним наменама.

5 ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Општи циљеви израда Плана односе се на:

- усклађивање са новим планским документима,
- преиспитивање и усклађивање планираних намена површина и дефинисаних урбанистичких параметара,
- погушћавање постојећих блокова становања,
- стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја,
- рационалније коришћење грађевинског земљишта и потребне инфраструктуре;
- озелењавање јавних простора и формирање континуалног зеленила дуж путева и околних садржаја;
- квалитетна опремљеност потребном инфраструктуром, са могућношћу проширења на нове технологије;
- преиспитивање врсте и намене објеката који се могу градити на површинама за привредне делатности,
- дефинисање правила уређења и грађења,
- дефинисање мера за спровођење Плана.

6 ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

Јавне површине – улице и некатегорисани путеви

Јавне површине – улице и некатегорисани путеви обухватају 32,44 ha, односно 19,65% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид.

У планском периоду задржава се постојећа улична мрежа.
Категоризација уличне мреже је извршена на следећи начин:

- градске магистрале, односно примарне улице I реда;
- сабирне улице, односно примарне улице II реда и секундарне улице;
- приступне, односно терцијарне улице

Промене у категоризацији исте биће у складу са Уредбом о критеријумима за категоризацију јавних путева ("Службени гласник РС" бр. 38/19 и 97/2023) и са чињеницом да је у току доношење Одлука о утврђивању нових праваца државних путева на територији града Зрењанина.

Основна улична мрежа
Улична мрежа је формирана и садржи саобраћајну и осталу инфраструктуру.
У планском периоду изградиће се коловози у улицама које их немају. Постојеће коловозе реконструисати према категоризацији уличне мреже и новопланираним садржајима.
Улична мрежа формираће се и у функцији новопланираних, како стамбених, тако и комерцијалних комплекса. Саобраћај на уличној мрежи биће регулисан: хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.
Регулационе ширине улица биће одговарајућих димензија да би се могле градити улице са одговарајућом ширином коловоза, тротоара и бициклистичких стаза. Укупна регулациона ширина је условљена планираним саобраћајним површинама и планираним ширинама зелених појаса.

Површине у функцији друмског саобраћаја - Аутобуска станица
Комплекс аутобуске станице обухвата 2,48ha, односно 1,50% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид.

Уколико цео комплекс аутобуске станице не задржи јавну функцију, на делу комплекса могу се градити објекти намењени за малу привреду тј. мањи прерађивачки капацитети, производно занатство мањих капацитета, пословни објекти у домену пружања услуга свих врста, трговина на велико и мало, изложбено-продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пратећи садржаји пословних објеката, складишта, сервиси, магацински простори, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, аутотеретне станице, комунални објекти, антенски стубови и сл. Правила грађења за ову врсту објеката дефинисаће се израдом Нацрта плана уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Површине јавних намена – регионална пруга

Регионална пруга обухвата 4,61 ha, односно 2,79% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид.

У планском периоду на железничкој инфраструктури планира се:

- ревитализација и модернизација (електрификација) сагласно званичним програмима развоја инфраструктуре Републике Србије, што подразумева реконструкцију колосека и постројења по постојећим елементима трасе за одвијање саобраћаја брзином 100 km/h, дозвољено саобраћајно оптерећење од 22,5 t и дозвољено оптерећење по дужном метру од 8t/m и опремање пруге одговарајућим телекомуникационим и сигнално-сигурносним уређајима;
- смањење броја путних прелаза да би се унапредила безбедност и друмског и железничког саобраћаја.

Посебни услови:

- земљиште на коме се налази железнича пруга објекти и други инфраструктурни елементи, остатаће јавно грађевинско земљиште са постојећом претежном наменом за железнички саобраћај и реализацију развоја железничке инфраструктуре, тако да се на предметним катастарским парцелама неће мењати намена простора и исте не могу бити предмет решавања имовинско - правних односа;

Површине за објекте јавне намене

Објекти јавне намене обухватају 2,96 ha, односно 1,79% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид.

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

Површине и објекти комуналне инфраструктуре

Гробље

Комплекс гробља обухвата 3,23ha, односно 1,96% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид.

Планира се санација постојећег гробља са циљем очувања аутентичности и унапређења услова за коришћење. За постојеће гробље паркирање је могуће решити само у просторним могућностима попречних профила улица уз гробље.
Опремљеност и уређеност гробља мора бити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15 и 10/26).
Паркинг места на јавној површини пројектовати у складу са стандардом SRPS U.S4.234.
Комплекс гробља треба да садржи: површине за сахрањивање, саобраћајне површине, зелене површине и објекте у функцији гробља.

Елементи урбаног мобилијара у комплексу гробља су: чесме, клупе, корпе за смеће које се не смеју лоцирати директно уз гробно место, него на површини путног проширења која је приступачна а довољно удаљена од свих гробних места.
Комплекс гробља се ограђује оградом мин. висине 2 m.
Укупна површина свих зелених површина треба да буде минимално 30% од укупне површине комплекса гробља.

Пијаца
Комплекс пијаце обухвата 0,22ha, односно 0,14% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид.

Постојећа пијаца на простору обухвата плана може се реконструисати уз бољу организацију пијачних тезги и пешачких комуникација.

Реконструкцију постојеће пијаце урадити у складу са стандардима пристучаности односно Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15 и 10/26).

Зелене површине

Зелене површине обухватају 5,26 ha, односно 3,19% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид.

Постојеће зеленило је потребно реконструисати и одржавати уз поштовање просторне диспозиције разних категорија зеленила.

Зелене површине јавног коришћења

Скверови и остале зелене површине површине
Ове зелене површине имају декоративну и еколошку функцију. Потребно је да задовоље рационалну организацију пешачког кретања и да садрже места за одмор.
Основне елементе чине: стазе, платои и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине min. 35% површине, а зеленило min. 65% површине.
Зелене површине опремити урбаним мобилијаром, дечјим игралиштима, неопходном инфраструктуром и сл.

Зеленило улица и тргова
Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од буке и аерозагађења, побољшају микроклиматске услове и повећају естетске квалитете града. Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака.
У улицама у којима дрвореди нису формирани и у којима постоји довољна ширина уличног профила, формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља.
У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара и засаде шибља.
У оквиру ових зеленила површина могућа је изградња пешачких стаза и постављање урбаног мобилијара.

Зеленило на јавним паркинзима
Сва јавна паркиралишта је потребно озеленити. Около и унутар површина за паркирање планирати садњу стабала моћног хабитуса и равномерно покрити високим лишћарима.

Зелене површине ограниченог коришћења
Зелене површине у оквиру заједничких блоковских површина вишепородичног становања
У оквиру ових површина обезбедити просторе за одмор, дечија игралишта и травњаке.
Зелене површине уредити садњом група лишћара, четинара, шибља и цветњацима. По потреби, зелене површине заштити подизањем ивичњака, садњом живих ограда или постављањем стубића.
Ове зелене површине повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.
Проценат учешћа зеленила износи min. 25 - 30 %.

Зеленило спортско - рекреативних комплекса
Функција ових зелених површина је заштитна, санитарно - хигијенска и друштвено - социјална.
Зеленило спортско рекреативних површина планирати као парковско зеленило. Саднице распоредити на начин тако да створе сенку на јужним експозицијама. Ободно формирати густ засад лишћара и четинара.
Зеленило спортско - рекреативног комплекса треба да чини min. 30 укупне површине комплекса.

Зеленило предшколских установа и школа
Зелене површине најчешће се постављају ободно, ради изолације комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде треба да су декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа.
При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством.
Јужне и југозападне стране школског објекта заштити од јаке инсолације садњом дрвећа високог пораста или вертикалним озелењавањем.
Зелене површине треба да чине min. 25 - 30 % површине школског комплекса.

Зеленило здравствених установа
Приликом планирања оформити више мањих места за одмор. Дуж саобраћајница формирати дворедe са обе стране. Предвидети површине за цвеће и ружичњаке. Зеленило треба да буде заступљено са min. 25 - 30 % укупне површине комплекса.

Заштитно зеленило
Главна функција ових зелених површина је заштитна: смањење неповољних услова у циљу ублажавања доминантних ветрова, претеране инсолације, смањење индустријског загађења и негативног дејства саобраћаја, везивање земљишта, заштита од ерозије и заштита обала канала.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене услове.
У оквиру ових зеленила површина могућа је изградња стаза, игралишта и постављање урбаног мобилијара.
У зони приобаља Бегеја, могућа је изградња објеката у његовој функцији (активирати простор стазама за пешаке и бициклисте на постојећем насипу).

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Породично становање

Површине породичног становања обухватају 43,29 ha, односно 26,22% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид.

У складу са предходним периодима планирања и реализације, углавном се задржавају постојећи блокови са наменом за породично становање, које се као најоптималнији облик становања реализује кроз погушћавање постојећих стамбених зона и могућности изградње два стамбена објекта на парцели са максимално три стамбене јединице што зависи од величине парцеле.
У оквиру намене породичног становања могу се градити јавни, породични стамбени објекти, стамбено пословни објекти, пословни објекти, пословно-стамбени објекти, верски објекти и сл. поштујући сва правила одређена за намену породично становање.
У оквиру намене породично становање могу бити планиране све компатибилне намене, које не утичу на квалитет становања. Такође, приликом израде Нацрта плана, за простор обухваћен планом одредиће се посебни услови за одређене компатибилне намене које, у зависности од услова локације, ширине улица или других параметара, задовољавају урбанистичке параметре.
Индекс заузетости парцеле у намени породично становање је до 60%, спратности до 3 надземне етаже .
Максимални број стамбених јединица на парцели је 3 са маскимално два стамбена објекта. Минимална површина парцеле 225m^2, а минимална ширина парцеле 9m
Планирати мин. 1 паркинг место за једну стамбену јединицу.
За друге компатибилне намене главних објеката број паркинг места ће се одредити зависно од врсте и намене објеката.
Сва остала правила грађења ће бити одређена у Нацрту плана, наглашавајући специфичности и решавање просторног уклапања, као што су удаљења од регулационе линије, удаљеност од бочних граница парцеле, заштите суседних објеката, до обликовања стамбених целина.

Вишепородично становање

Површине вишепородичног становања обухватају 44,29 ha, односно 26,83% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид, док вишепородично становање ограничених параметара обухвата 3,17 ha, односно 1,92%.
Површина под вишепородичним становањем обухватила је и заједничке блоковске површине, а у Нацрту планског документа регулационим линијама раздвоји ће се заједничке блоковске површине од површине за вишепородично становање.

Нову изградњу вишепородичног становања треба задржати у оквирима постојећих блокова, као и блокова започетих реконструкцијама и убраном обновом, односно блоковима:

- између улица Коча Коларов, Војводе Петра Бојовића, Ђуре Јакшића и Марка Орешковића;
- блоковима старих индустријских комплекса који су инкорпорирани у градско ткиво и стамбене намене;
- слободним просторима већ планираним за вешепородично становање.

Задржава се постојећа структура насеља вишепородичног становања отворених и полуотворених блокова, формираних зелених површина и пратећих садржаја. објеката.
Изградња објеката вишепородичног становања дуж улица Коча Коларов, Војводе Петра Бојовића, Ђуре Јакшића, задржавају се са изградњом до четири надземне етаже, тако да чине прелазни мотив од вишепородичних стамбених објеката на Житном тргу, до породичног становања унутра блокова, па све до вишепородичних стамбених објеката у насељу „Леснина“ и дуж Улице Доситеја Обрадовића.
Изградњом и формирањем низа вишепородичног становања од четири ламеле у Панчевачкој улици, започета је изградња на повезивању садржаја становања са друге стране пруге, односно насеља „Д2“ и „Д3“. У блоку се задржава изградња вишепородичних стамбених објеката до пет надземних етажа, а која ћемо детаљније дефинисати приликом израде Нацрта плана.
Објекте у блоковима одређеним за вишепородично становање дуж пруге, који се наслањају на постојеће отворене блокове, планираће се тако да се интегришу у постојеће намене, формирањем полуотворених блокова. Започета изградња урбаном обновом у блоковима, задржава се са спратношћу до пет надземних етажа.
По ободу блокова постојећег вишепородичног становања, не нарушавајући урбане параметре, може се планирати изградња вишепородичних стамбених објеката, као допуна постојећих блокова. Спратност ових објеката планирати у складу са окружењем и расположивим капацитетима инфраструктуре.
Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 3 стамбене јединице.
У оквиру површина вишепородичног становања могу се градити вишепородични стамбени објекти, вишепородични стамбено – пословни објекти, пословни објекти и јавни објекти.
Објекти могу бити слободностојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.
Парцеле за вишепородично становање је мин. површине 800m^2 и ширине уличног фронта са којег се обезбеђује приступ парцели мин. 20m. Приликом планирања вишепородичног становања, водиће се рачуна о уклапању у постојећу матрицу и постојеће намене. Планираће се објекти спратности до пет надземних етажа, заузетости парцеле до 40% планирање зелених површина мин. 20%, обезбеђење простора за дечја игралишта и друге пратеће садржаје. Паркинзи, односно гараже ће се планирати по принципу 1 - 1.5 паркинг места за путничко возило по стамбеној јединици, а тачан број биће одређен приликом израде Нацрта плана.
Може бити планирано више главних објеката уз поштовање осталих прописаних правила, као и услова одређених специфичностима локалитета. Приликом израде Нацрта плана анализираће се могућност да се на угаоним парцелама улице или блока, као и специфичним локацијама унутар блока или дела улице планира већа спратност објеката ради акцентовања одређених урбанистичких целина и формирања репера у простору, уз поштовање свих других прописаних правила, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.
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.
Вишепородично становање ограничених параметара подразумева изградњу која се надовезује на друге намене, првенствено постојеће породично становање и чини прелазни визуелни и просторни мотив, према другим наменама. Грађевинске парцеле треба да буду мин. површине 600m^2 и ширине уличног фронта са којег се обезбеђује приступ парцели мин. 15m. Објекте планирати са спратношћу до 4 надземне етаже, заузетости до 40%. Паркинге, односно гараже планирати по принципу 1 - 1.5 паркинг места по стамбеној јединици, а тачан број биће одређен приликом израде Нацрта плана. Максималн број главних објеката на парцели је 2, а за специфичне локације може се планирати и већи број главних објеката. Изузетно заузетост парцеле може бити максимално 60%.

Површине за привредне делатности

Комерцијалне делатности

Површине комерцијалних делатности обухватају 17,99 ha, односно 10,90% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид.

Планира се задржавање постојећих површина за комерцијалне делатности.
У складу са локацијама на којима се налазе, у оквиру претежне намене за комерцијалне делатности – пословни комплекси и пословно услужне зоне, могу се градити: објекти намењени за малу привреду тј. мањи прерађивачки капацитети, производно занатство мањих капацитета, пословни објекти у домену пружања услуга свих врста, трговина на велико и мало, изложбено-продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пратећи садржаји пословних објеката, сервиси, магацински простори, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, аутотеретне станице, комунални објекти, антенски стубови као и остали садржаји: специјализовани школски објекти, угоститељски објекти, туристички објекти, садржаји везани за спорт, рекреацију и здравство и сл.

Основни урбанистички параметри:
- Површина парцеле је минимално 800 m^2;
- Спратност за пословне објекте је: П, П+1+Пк или П+2+Пк;
  а за магацине је: ВП, П, П+Пк;
- Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 60%;
- Проценат учешћа зеленила је минимално 20%

Спорт и рекреација

Површине за спорт и рекреацију обухватају 1,43 ha, односно 0,87% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид.

У оквиру претежне намене терцијалне делатности, јавне функције, спорт и рекреација дозвољена је изградња објеката у служби пословања, као што су: комерцијални садржаји, трговине, услужно занатство, банкарство и сл. и други објекти као што су специјализовани школски објекти, објекти здравствене делатности, васпитно-

образовне делатности, социјалне заштите, објекти културе, ветеринарски објекти, верски објекти, туристичко- угоститељски објекти, садржаји за спорт и рекреацију и објекти спорта и рекреације .

Основни урбанистички параметри:
- Минимална површина парцеле је 600m²;
- Максимална спратност је П+2+Пк;
- Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%;
- Проценат учешћа зеленила је мин. 25%.

ИНФРАСТРУКТУРА

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Водопривредна инфраструктура
Површина канала Бегеј у обухвату целине V „Доситеј Обрадовић“ је 3,18 ha, односно 1,93% укупне површине обухваћене Елаборатом за рани јавни увид.

У зони „канала Бегеј“уважити следеће услове:
1. Планским решењем се не сме реметити обала и утицати на водни режим канала Бегеј, не сме се угрозити слободан протицајни профил мелиорационих канала у свим условима рада система, као ни стабилност дна и косине канала.
2. Континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу - заштитни појас канала, ширине од најмање 10,0m, од обале канала Бегеја, односно 5,0m од мелиорационих канала, сачувати за пролаз и рад механизације која одржава водне објекте.
   У заштитном појасу канала није дозвољена изградња никаквих објеката, постављање ограде, депоновање материјала, садња дрвећа, као и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност канала и омета редовно одржавање канала.
   Појас земљишта уз канал који је у функцији одржавања канала (касете дуж обале канала за депоновање уклоњеног наноса из канала и сл.) задржати за исту намену.

Водоснабдевање
На простору обухватуа Плана је изграђена водоводна мрежа.

Услови коришћења вода:
Водоснабдевање се планира из јавног водоводног система према условима кроз сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.
Услови за јавно снабдевање становништва водом за пиће прописани су:
- одредбама Закона о водама (“Сл. гласник РС” бр. 30/2010, 93/2012,101/2016 и 95/2018),
- Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (“Сл. гласник РС” бр.92/08),
- Правилником о хигијенској исправности воде за пиће („Сл. лист СРЈ “ бр.42/98 и 44/99 и „Сл. гласник РС“бр.28/2019).

Фекална канализација

У планском периоду, 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 ће се градити у осовини планираних коловоза при малим регулационим ширинама, а при великим регулационим ширинама цеви канализационе мреже, поставити са обе стране коловоза.

Систем за одвођење фекалних вода ће се развијати према потребама корисника простора према условима и сагласностима надлежног предузећа.

Атмосферска канализација

У наредном периоду планирана је доградња секундарне атмосферске канализације, као и појачано одржавање постојеће мреже.

Решавање одвођења атмосферских вода планира се у слив "Југоисток".

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

На простору обухвата плана што се тиче атмосферске канализације неопходно је:

- на местима излива атмосферске канализације у Бегеј, постојеће изливне грађевине редовно одржавати у функционалном стању, а на местима где их нема обавезно изградити изливне грађевине са затварачницама;
- наставити са изградњом сепаратног система канализације;
- 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;
- јавну атмосферску канализацију градити ван коловоза, ако је то могуће, у зеленој површини;

Систем за одвођење атмосферских вода ће се развијати према потребама корисника простора према условима и сагласностима надлежног предузећа.

Електроенергетска инфраструктура

У циљу побољшања напонских прилика као и за потребе нових потрошача, планира се изградња нових дистрибутивних трафо станица 20/0,4 kV, које ће се градити у линији или у непосредној близини постојеће нисконапонске мреже, односно у близини нових потрошача и у површинама за привредне делатности.

При преласку са 10 kV напонског нивоа на 20 kV напонски ниво, задржавају се постојећи коридори средњенапонског расплета.

Основни правци развоја базираће се на:

- изградњи нових и реконструкцији постојећих трансформаторисках станица преносног односа 110/(35)20 кV и прикључних далековода;
- смањењу губитака у преносној мрежи, потпуним преласком са тростепеног на двостепени систем трансформације напонског нивоа електричне енергије (са 110/35/10/0,4 kV на 110/20/0,4 kV);

- проширењу средњенапонске и дистрибутивне електроенегетске мреже и објеката.

Према потребама одржавања и урбанистичких услова сукцесивно се врши реконструкција ТС типа „Кула“ изградњом кабловских ТС и демонтажом постојећих ТС. Постојећа кабловска средњенапонска мрежа која ради под 20kV напоном се такође реконструише заменом постојећих каблова новим типовима каблова који имају већу поузданост рада.

Предвидети напајање јавног осветљења у склопу НН мреже широке потрошње у склопу СКС кабла.

Постављене светиљке са натријумовим извором светла је неопходно редовно одржавати.

За потребе напајања јавне расвете у непосредној близини постојећих или будућих трафостаница могуће је на јавној површини лоцирати разводни орман јавног осветлења (РОЈО) и припадајући орман мерног места тип ПОММ-1 на типском темељу, или планирати проширење постојеће расвете.

Електроенске комуникација

У обухвату Плана је изграђена инфраструктура електронских комуникација. Мрежа електронских комуникација ће се развијати према потребама корисника простора према условима и сагласностима надлежног предузећа.

Термоенергетска инфраструктура

Врeловодна мрежа

ЈКП Градска Топлана на простору обухваћеном планом, планира проширење врeловодне мреже:

- у Улицама Тоше Јовановић и др. Корнела Радуловића;
- у Улици Коче Коларова.

Реконструкција врeловодне мреже планира се :

- од ОШ „Доситеј Обрадовић“ до дома здравља у Улици Доситеја Обрадовић;
- од стамбеног објекта у Улици Доситеја Обрадовића 1д до стамбеног објекта у Улици Доситеја Обрадовића бр. 4;
- у делу насеља „Руже Шулман“;
- на Житном тргу од бр.2 у Улици Коче Коларов до пешачког моста;
- у Улици Деспота Стефана, од Панчевачке улице до угла Улица Пере Добриновића и др. Лазе Костића.

Проширење и реконструкција врeловодне мреже могућа је и на другим локације, зависно од потреба потрошача и планова развоја ЈКП „Градска топлана“.

Гасоводна мрежа

Главни енергент за снабдевање овог дела градатоплотном енергијом је природни гас.

Енергетски субјекат који врши дистрибуцију природног гаса је дужан да спроводи мере безбедности и здравља на раду, мере заштите животне средине и мере заштите од пожара и експлозија у складу са законом, техничким и другим прописима.

Траса гасовода је планирана тако да се, у погледу природних и радом створених услова и применом прописа, обезбеђује безбедност цевовода и сигурност живота и здравља људи, животне средине и материјалних добара. Траса гасовода се обележава на прописани начин.

У наредном планском периоду очекује се знатан пораст потрошње гаса као основног енергента за снабдевање топлотном енергијом.

Соларни системи

Соларни системи се могу користити и за сопствене потребе, а могу се постављати под следећим условима:
објектима породичног становања и другим објектима који се граде уз породични стамбени објекат: на кровним површинама и фасадама објекта, објектима вишепородичног становања, пословним објектима, објектима јавне намене, а на објектима под заштитом уз услове Завода за заштиту споменика културе.
Фотонапонски панели се могу постављати на површинама јавне намене на стубовима јавне и декоративне расвете, за осветљење билборда, тотема, рекламних паноа, за саобраћајне знаке и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара, на објектима саобраћајне инфраструктуре, водним објектима и сл.
Планским решењима ће се обезбедити просторне могућности за развој инфраструктуре у складу са условима и програмима развоја имаоца јавних овлашћења.

Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности

Објекти намењени за коришћење већег броја људи морају се пројектовати и градити тако да особама са посебним потребама, деци и старим особама омогући приступ, кретање, боравак и коришћење у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15 и 10/26).
Стандарди приступачности подразумевају урбанистичко - техничке услове за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката, како новопројектованих, тако и објеката који се реконструишу, као и посебних уређаја у њима.

Енергетска ефикасност

Енергетску ефикасност потребно је посматрати кроз анализу објеката, али и анализу целокупног урбаног простора.
Највећи део објеката је изграђен и не може се мењати њихова позиција у односу на стране света или у односу на јавне просторе.
Међутим, потребно је сваки урбани простор односно објекат посматрати на ниову одрживости који може да се постигне у складу са важећим параметрима и на тај начин допринесе целокупној одрживости средине. Сваки објекат или простор посматрати као произвођач енергије и на тај начин утицати на смањење потребне додатне енергије.
Сви објекти и простори који се граде морају бити грађени као саставни део укупне еколошке и одрживе средине, а све у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр. 69/12, 44/18 – др. закон. 111/22 и 102/25).

Мере заштите животне средине

Приликом реализације пројектованих решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Сл. гласник РС, бр.135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16, 76/18, 95/18 и 94/24).

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухватиће све мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење.

Израдом техничке документације испројектовати таква решења, која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане законима и прописима у области заштите животне средине, предузети одговарајуће мере техничке заштите, уградњом одговарајуће опреме, редовним прегледом и одржавањем опреме и инсталација, адекватним степеном обучености радника и спровођењем свих мера заштите животне средине и личне заштите у току редовног рада, најефикаснији је начин да се сачува животна средина и постојећи односи у њој.

Мере заштите животне средине код изградње инфраструктуре подразумевају придржавање законских и других прописа, норматива и стандарда који се примењују при изградњи, као и услова добијених од надлежних органа и организације. Сва опрема мора да буде атестирана, прописно заштићена, обележена, са упутствима за рад.

Заштита здравља обезбедиће се и системом адекватне здравствене заштите, обезбеђењем доступности објектима и услугама здравствене заштите, исправношћу воде за пиће, редовном контролом здравствене исправности намирница и сл.

Планирање развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема и развој локалних прописа, спроводећи едукативне, економске и техничко – технолошке мере, може нас довести до крајњег циља, а то је здраво животно окружење.

Према законима и прописима јавност има право да буде исправно и правовремено обавештена о планским активностима на одређеном простору које могу имати последицу утицаја на околину.

Заштита од пожара – заштиту спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљау ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС 87/18) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

Заштита од елементарних непогода – ради заштите од елементарних непогода проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као и заштита од поплава, објекти морају бтит пројектовани и реализовани у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљау ванредним ситуацијама (Сл.гласник РС 87/18) и другим прописима и стандардима из ове области.

Заштита природног и културног наслеђа – 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 надлежно Министарство, 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.

Биланс површина:

површине јавних намена	**ha**	**%**
јавне површине	**32,4429**	**19,65**
објекти и површине за јавне намене	**2,961**	**1,79**
зелене површине	**5,2596**	**3,19**
јавно зеленило	1,3661	0,83
заштитно зеленило	2,4996	1,51
површине и објекти за спорт и рекреацију	1,3939	0,84
хидротехничка инфраструктура	**0,1266**	**0,08**
водопривредна инфраст. - Канал Бегеј	**3,1811**	**1,93**
Електронска комуникац. Делатност	**0,3988**	**0,24**
Површине и објекти комуналне и друге инфраструктуре	**3,4603**	**2,10**
гробље	3,2358	1,96
пијаца	0,2245	0,14
аутобуска станица	**2,4803**	**1,50**
регионална пруга	**4,612**	**2,79**
УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	**54,9226**	**33,27**
Површине осталих намена	**ha**	**%**
површине за становање	**90,7476**	**54,97**
породично становање	43,291	26,22
вишепородично становање ограничених параметара	3,1665	1,92
вишепородично становањеса заједничким блоковским површинама	44,2901	26,83
површине за привредне делатност - комерцијалне дел.	**17,9911**	**10,90**
површине и објекти за спорт и рекреацију	1,4371	0,87
УКУПНО ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	**110,1758**	**66,73**
УКУПНА ПОВРШИНА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПГР V-А “ДОСИТЕЈ ОБРАДОВИЋ“ У ЗРЕЊАНИНУ	**165,0984**	**100**

7 ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планских решења су:

- обезбеђење услова за просторно уређење и изградњу,
- планска разрада и активирање простора који је намењен за становање, привредне активности и јавне функције,
- уређење неизграђених површина,
- уређење комуналних површина.
- рационално коришћење грађевинског земљишта,
- јасније дефинисање претежне намене простора како би се омогућила реализација инвестиција и пројеката,
- боља саобраћајна повезаност делова насеља,
- оптимално организовање припремања и уређивања земљишта неопходном инфраструктуром,
- планирање развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема и развој локалних прописа, спроводећи едукативне, економске и техничко – технолошке мере, које ће нас досвести до здравог животног окружења,
- стварање могућности отуђења грађевинских парцела из јавне својине.

Обезбеђењем неопходних услова за реализацију Плана, испуниће се очекивани ефекти планирања, а то је убрзани развој града Зрењанина и региона.

Материјал за рани јавни увид треба да представља основ за будући развој, а сви заинтересовани имају могућност, али и обавезу да дају своје предлоге и сугестије.