



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

ГОДИНА XXX

ЗРЕЊАНИН

24. ФЕБРУАР 2021.

БРОЈ: 5

21

На основу члана 50. став 3. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", број 17/20 – пречишћен текст и 33/20) Комисија за прописе Скупштине града Зрењанина на седници одржаној дана 24.02.2021. године утврдила је пречишћен текст Планског документа саставног дела Одлуке о доношењу Плана генералне регулације "Центар" који обухвата:

- Одлуку о доношењу Плана генералне регулације "Центар" ("Службени лист града Зрењанина" број 19/16) из које је изостављен члан 7. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу
- Одлуку о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације "Центар" ("Службени лист града Зрењанина" број 2/21) из које је изостављен члан 6. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу

О Д Л У К А О Д О Н О Ш Е Њ У ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ (ПРЕЧИШЋЕН ТЕКСТ)

Члан 1.

Д О Н О С И С Е План генералне регулације "ЦЕНТАР" у Зрењанину (у даљем тексту: План) ради просторног уређења, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020 у даљем тексту: Закон), наменом површина утврђеном Генералним планом Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08) и Одлуком о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09) и Одлуком о изради Плана генералне регулације

"ЦЕНТАР" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/09) и и Одлуком о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 32/19).

Члан 2.

План је одштампан уз ову Одлуку и чини њен саставни део. План се састоји од текстуалног дела и графичког дела. Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу града Зрењанина".

Графички део Плана садржи:

- 1.ИЗВОД ИЗ ГП-а ЗРЕЊАНИН 2006-2026 – Намена површина
- 2.ИЗВОД ИЗ ГП-а ЗРЕЊАНИН 2006-2026 – Подела на просторне целине и урбанистичке подцелине
- 3.ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПОСТОЈЕЋОМ ФУНКЦИОНАЛНОМ ОРГАНИЗАЦИЈОМ И ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА – по планским карактеристикама
- 4.ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ
- 5.ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА
- 6.ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
- 7.ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ, КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ЗА ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ, ЕНЕРГЕТСКУ, ХИДРОТЕХНИЧКУ ИНФРАСТРУКТУРУ И ВОДНЕ ОБЈЕКТЕ
- 8.НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

Члан 3.

Аналитичко документациона основа са прилозима и условима надлежних органа и организација на којој се заснива План, чува се у:

-органу управе – Одељењу за урбанизам,
-"Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин.
План се објављује и у електронском облику и доступан је путем интернета на званичном сајту града Зрењанина: www.zrenjanin.rs и у

Централном регистру планских докумената
Републичког геодетског завода:
www.planskidokumeti.gov.rs

Члан 4.

Потписивање, оверавање, достављање и архивирање вршиће се у складу са одредбама Закона.

План је израђен у 5 (пет) примерака у аналогном и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

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

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

Члан 5.

Право на непосредан увид у графичке прилоге из члана 2. став 2. имају сва правна и физичка лица. Прилози се налазе у:

- органу управе – Одељењу за урбанизам града Зрењанина,
- "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин.

Члан 6.

Ступањем на снагу ове Одлуке стављају се ван снаге:

- ДУП стамбеног насеља "Берберско", ("Службени лист општине Зрењанин" 6/92 и 11/03)

Ступањем на снагу ове Одлуке престају да важе одредбе из Генералног плана Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08 и 17/09- Одлука о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи) које се односе на просторну целину број I, Центар, односно површину обухваћену овим Планом.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ОПШТИ ДЕО

- 1 УВОД
- 2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
- 3 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
- 4 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

ПЛАНСКИ ДЕО

- 5 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
 - 5.1 Подела на урбанистичке целине
 - 5.2 Концепција уређења са претежном наменом земљишта
 - 5.3 Регулација и нивелација површина јавне намене
 - 5.4 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене
 - 5.5 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре
 - 5.5.1 Саобраћајна инфраструктура
 - 5.5.2 Водоснабдевање
 - 5.5.3 Одвођење фекалних отпадних вода
 - 5.5.4 Одвођење атмосферских отпадних вода
 - 5.5.5 Водни објекти
 - 5.5.6 Електроенергетска инфраструктура
 - 5.5.7 Електронске комуникације
 - 5.5.8 Термоенергетска инфраструктура
 - 5.6 Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе
 - 5.7 Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи, заштита од елементарних непогода, пожара и потреса
 - 5.7.1 Мере заштите природних добара
 - 5.7.2 Мере заштите културног наслеђа
 - 5.7.3 Основне мере заштите животне средине
 - 5.7.4 Заштита од елементарних непогода, пожара и потреса
 - 5.8 Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности
 - 5.9 Правила уређења зелених површина
 - 5.10 Мере енергетске ефикасности изградње
 - 5.11 Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле
 - 5.12 Ограничена изградња унутар инфраструктурних коридора

6 МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

6.1 Локације за које се израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс

6.2 Урбанистички планови који престају да важе

7 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

7.1 Врста и намена објеката који се могу градити

7.2 Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

7.3 Највеће дозвољене спратности, односно висине објеката

7.4 Правила грађења за породично становање

7.5 Правила грађења за вишепородично становање

7.6 Правила грађења за пословне објекте

7.7 Посебни услови

8 ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

9 ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из ГП Зрењанина 2006-2026: Намена површина

2. Извод из ГП Зрењанина 2006-2026: Подела на просторне целине

3. Граница плана са постојећом функционалном организацијом и претежном наменом простора - по планским карактеристикама

4. Граница плана са поделом на урбанистичке целине

5. План претежне намене простора

6. План саобраћаја, регулације и нивелације

7. Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за електронске комуникације, енергетску, хидротехничку инфраструктуру и водне објекте

8. Начин спровођења плана

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ

- УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЊА

ОПШТИ ДЕО

1 УВОД

Грађевинско подручје обухваћено Генералним планом Зрењанина 2006-2026 подељено је на осам просторних целина. Једна од тих целина је и просторна целина I - "Центар".

Скупштина града Зрењанина је за просторну целину "Центар" донела Одлуку о изради плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину број 06-155-5/09-I-10-01 од 10.12.2009.г. ("Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09).

Одлуком Одељења за послове урбанизма, Градске управе града Зрењанина, бр. 501-230/09-IV-03-01 од 20.11.2009.г. одлучено је да се не приступи изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину на животну средину, из разлога што је за градско насеље Зрењанин донета стратешка процена приликом доношења ГП Зрењанин 2006 - 2026.

Просторна целина "Центар" представља просторну целину ограничену са севера Булеваром Милутина Миланковића, а са југа водотоком реке Бегеј и Језером III Бегејске петље са превлаком.

Планом генералне регулације "Центар" у Зрењанину дефинишу се границе плана и обухват грађевинског подручја, претежна намена земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте јавних површина, попис парцела за јавне површине, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите културно - историјских споменика и заштићених природних добара, локације за које се обавезно израђују урбанистички пројекти, правила уређења и правила грађења и други елементи значајни за спровођење плана.

Циљ доношења предметног Плана је да се:

- унапреди просторна организација, градитељско наслеђе и омогући развијање градских функција;

- дестимулише непланско и нерационално коришћење земљишта;

- омогући уређење неизграђених површина;

- интегришу просторне градске структуре различитих намена у циљу рационализације коришћења простора и побољшања квалитета живота;

- обезбеде довољне површине градског зеленила у циљу хуманизације простора и стварању повољне микроклиме за живот и рад људи;

- рехабилитује обала каналсаног водотока Бегеј за градске садржаје доступне пешацима;

- утврде критеријуми и нивои опремљености земљишта за одређене намене, као и други релевантни параметри;

- обезбеде површине за развој, комуналну опремљеност, функционалну повезаност и комплементарност са другим функцијама;

- валоризује архитектонско и урбано наслеђе и ревитализују напуштене и недовољно коришћене површине;
- ревитализују и унапреде јавне површине;
- укључе ликовни елементи у градски простор: скулптуре, фонтане и сл;
- преиспита важећа планска документација, као и да се утврде зоне за које је обавезна даља разрада;
- дефинише јавни интерес;
- заштити и унапреди животна средина;
- дефинишу правила уређења и грађења за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје које је обухваћено планом налази се у КО Зрењанин I.

За почетну тачку (П) описа границе плана утврђена је тачка на пресеку осовина Улице бригадира Ристића, Булеvara Милутина Миланковића и Улице обала Соње Маринковић. Од ове тачке граница плана прати осовину Булеvara Милутина Миланковића све до пресека ове улице са осовином реке Бегеј (парцела кат. бр. 9417/1). У овој тачки граница плана се ломи за око 270°, иде низводно осовином реке Бегеј (парцела кат.бр. 9417/1) све до замишљеног пресека између осовине реке Бегеј и грађевинско - регулационе линије индивидуалних стамбених објеката у Улици обала пионира (објекти до паркинга на превлаци). У овој тачки граница плана се ломи за око 250°, иде грађевинско - регулационом линијом индивидуалних стамбених објеката у Улици обала пионира (објекти до паркинга на превлаци). Граница плана даље прати јужну границу нове саобраћајнице поред језера до пресека са осовином Улице народне омладине (парцела кат. бр. 9653/1). У овој тачки граница плана се ломи за око 270°, даље наставља да прати осовину Улице народне омладине све до моста код зграде суда. У овој тачки граница плана се ломи за око 90° и наставља да прати јужну обалу Језера III (парцела кат. бр. 9417/1) све до висећег моста (мост на сувом). У овој тачки граница плана се ломи за око 270°, пресеца превлаку између Језера III и Језера I (парцела кат. бр. 9417/1) и наставља до међне линије између парцела кат. бр. 4797/6 и 4800/1. Даље наставља међном линијом између парцела кат. бр. 4797/6 и 4800/1 до осовине Улице обала Соње Маринковић. У овој тачки граница плана се ломи за око 90° и наставља осовином Улице обала Соње Маринковић све до почетне тачке која се налази на пресеку

осовина Улице бригадира Ристића, Булеvara Милутина Миланковића и Улице обала Соње Маринковић.

Укупна површина унутар описане границе је 50,5 ha.

3 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14);

- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 64/15);

- Одлука о изради плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину донета од стране Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09).

Плански основ за израду Плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину је ГП Зрењанин 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07 и 1/08 и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08 и 17/09).

4 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Централна зона града, као јединствена просторна структура, делује у три нивоа. Она представља оквир за рад и становање, затим представља простор са припадајућим централним, односно јавним функцијама и као треће представља регионални центар, не само за град Зрењанин него и суседних општина са одговарајућим функцијама. Ова структура функција пружа велике могућности за развој, али уједно и обавезује тражећи адекватне просторне поставке.

Структура данашњег центра формирана је спонтано око улице, односно друма који је од тврђаве водио до моста на реци Бегеј. Просторна структура мењала се и попуњавала спонтано кроз векове. Меандри су више пута преграђивани и насипани и од првобитне структуре тврђаве на узвишењу три острва и два полуострва није остало много.

Најрадикалније промене на овом потезу десиле су се у задњих 30 - 40 година и то су насипање последње окуке меандра и просецање "магистрале" (Булевар Милутина Миланковића), који у исто време чине и

природну границу планског обухвата. Садашњи морфолошки склоп зоне центра резултат је наслеђене структуре земљишта и интервенција вршених кроз претходни период. Са северне стране, ова зона дефинисана је такозваном "магистралом" која је просекла градско ткиво у непосредном залеђу заштићене зоне трасом широког булеvara кроз само градско језгро, остављајући за собом девастирани простор и незавршене блокове са обе стране. Ови блокови ни пре поменутих интервенција нису били правилног облика зато што су формиранли сходно природним условима: конфигурација некадашњих острва и полуострва, насипање појединих корита меандра (од којих је тако настала Петефијева улица) или снажна денивелација у блоку која представља један од бивших меандара Бегеја. Пробријањем "магистрале" неприродно формиранли и незавршени блокови са помоћним објектима стварају уз саобраћајницу слику запуштености.

Централни део са главном улицом и два трга, врло изражених стилских обележја, пружа се по греди, односно највишем потезу овога простора. Овај простор представља срце старог језгра са већином јавних објеката и објеката под амбијенталном и појединачном заштитом.

Са јужне стране природна висока обала бившег тока Бегеја данас се наставља у паркинг на новоформираној превлаци. Са друге стране превлаке уочава се структура блока са остацима старих радних индустријских структура оријентисаних на воду које више нема.

Елаборат заштите културних вредности резимира: Урбанистички планови из педесетих и шездесетих година нанели су доста штете старом урбаном ткиву града предвиђајући значајније захвате на рушењу појединих делова улица. Тада су порушени архитектонско - просторни потези на Тргу слободе, Тргу републике, у Улици краља Александра I Карађорђевића и изграђени нови објекти - стамбени и пословни, који са својим масама, габаритима, обликовним средствима и примењеним материјалима представљају негацију свих наслеђених просторних вредности. То су објекти: "Водоторањ" спратности П+11, стамбена шестоспратница "Текстил" у Улици краља Александра I Карађорђевића, зграда "ГИК - Банат" П+5 и зграда Војвођанске банке на Тргу др Зорана Ђинђића. Тада је начињен и најтежи губитак за градитељско наслеђе града, уклоњен је челични "Велики мост" који је представљао

најрепрезентативнији примерак сецесије у архитектури мостова у Војводини.

Градитељско наслеђе у коме доминирају објекти главне улице, већином пословно - стамбеног карактера, трпе утицаје који мењају слику града и доводе до деградирања и нестајања старих објеката, а у знатно мањем броју случајева до побољшања њиховог стања. Овде је нарочито карактеристична промена у структури делатности чиме се мења традиционална намена објеката у центру града увећаном потребом за пословним простором. И поред законске регулативе, чести су случајеви неконтролисаних адаптација, замена и доградњи старих објеката чиме се значајно еродирају урбани и просторни квалитети центра града и захтевају озбиљан напор за увођење грађевинског и правног реда.

ПЛАНСКИ ДЕО

5 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1 Подела на урбанистичке целине

Простор у оквиру обухвата ПГР "Центар" подељен је на четири урбанистичке целине:

Урбанистичка целина I – по површини највећа целина и обухвата површину од 24,7 ха. Обухвата простор између улица: Обилићева, Петефијева, Слободана Бурсаћа, Немањина, Светосавска, Светозара Марковића, Сарајлијина, Јеврејска, Обала пионира, Суботићева, Народног фронта и Обала Соње Маринковић.

У оквиру урбанистичке целине I од објеката јавне намене налазе се:

Објекти образовања:

- Зрењанинска гимназија;
- ЕТШ "Јован Трајковић";
- Музичка школа "Јосиф Маринковић".

Објекти здравствене заштите:

- Дом здравља др Бошко Вребалов" Зрењанин.

Објекти спорта и рекреације:

- Дом борилачких спортова.

Остали објекти јавне намене:

- Народни музеј Зрењанин;
- Народно позориште "Тоша Јовановић";
- Градска народна библиотека "Жарко Зрењанин";
- Град Зрењанин - јединица локалне самоуправе;

- Објекат јавних функција у Улици Народног фронта бр. 2;
- Објекат јавних функција у Улици др Мирослава Тирша бр. 2;
- Објекат јавних функција у Улици краља Петра I бр. 4 – "Комитет";
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина";
- ЈП ПТТ саобраћаја Србија;
- Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички фонд за здравствено осигурање Београд;
- Дирекција за мере и драгоцене метале.

У овој урбанистичкој целини планира се формирање четири нове површине јавне намене. Структура блокова и однос површина за јавне и остале намене се задржавају, блоковска структура мења се само у блоку између улица Немањина, Пупинова и Слободана Бурсаћа, формирањем нове површине јавне намене ради активирања слободног простора и изградње приступне улице и паркиралишта или гараже за путничка возила. Ова интервенција предвиђена је због величине овог блока, а у функцији искоришћења грађевинског земљишта.

Могућа је изградња стамбених, пословних и објеката јавне намене. Реконструкција, адаптација и доградња објеката могућа је према условима овог плана и према условима надлежних предузећа.

Урбанистичка целина II – обухвата простор између урбанистичких целина I, III и IV и границе обухвата Плана са источне стране. Урбанистичка целина II обухвата површину од 8,2 ha. У оквиру ове целине налази се и водни објекат - каналисани водоток Бегеј.

У оквиру урбанистичке целине II од објеката јавне намене налазе се:

Објекти остале јавне намене:

- МЗ "Центар";
- Предшколска установа Зрењанин;
- Национална служба за запошљавање.

У овој урбанистичкој целини планира се формирање једне нове површине јавне намене. Задржава се постојећа грађевинска линија и структура блокова у постојећим оквирима регулационе линије.

Могућа је изградња стамбених, пословних, и објеката јавне намене. Реконструкција, адаптација и доградња објеката могућа је

према условима овог плана и према условима надлежних предузећа.

Урбанистичка целина III – обухвата простор између урбанистичких целина I и II и границе обухвата Плана са северне стране. Урбанистичка целина III обухвата површину од 10,7 ha.

У оквиру урбанистичке целине III од објеката јавне намене налазе се:

Објекти образовања

- Основна школа "Соња Маринковић"

Објекти здравствене заштите:

- Завод за јавно здравље Зрењанин;
- Специјална болница за плућне болести "др Васа Савић" Зрењанин.

Објекти остале јавне намене:

- Дом ученика средњих школа "Ангелина Којић Гина" Зрењанин;
- ВДП "Средњи Банат" и ЈВП "Воде Војводине";
- АД "Железнице Србије".

У овој урбанистичкој целини планира се формирање једне нове површине јавне намене. Задржава се постојећа грађевинска линија и структура блокова у постојећим оквирима регулационе линије.

Могућа је изградња стамбених, пословних, и објеката јавне намене. Реконструкција, адаптација и доградња објеката могућа је према условима овог плана и према условима надлежних предузећа.

Урбанистичка целина IV – обухвата простор између урбанистичких целина I и II и границе обухвата плана са јужне стране. Урбанистичка целина IV обухвата површину од 6,9 ha. У оквиру ове целине налази се и водни објекат - Језеро 3 Бегејске петље са превлаком.

У оквиру урбанистичке целине IV од објеката јавне намене налазе се:

Објекти образовања

- Основна школа "Вук Караџић";
- Електротехничка и грађевинска школа "Никола Тесла".

Задржава се постојећа структура блокова у постојећим оквирима регулационих и грађевинских линија.

Делови превлака настали затрпавањем меандра предвиђени су за зелене површине са постојећим паркиралиштем (Улица обала пионира).

Могућа је изградња стамбених, пословних, и објеката јавне намене. Реконструкција Реконструкција, адаптација и доградња објеката могућа је према условима овог плана и према условима надлежних предузећа.

5.2 Концепција уређења са претежном наменом земљишта

Зона центра обухваћена овим планом, може се дефинисати као простор стамбене, пословне и јавне намене (саобраћај, зелене и водне површине).

Анализом простора установљено је да је поменути простор историјски и плански формирана и заокружена целина, а у даљем развоју треба омогућити стварање нових квалитетних градских простора.

Концепција развоја ове просторне целине утврђен је на основу анализе постојећег стања, планске документације, конкурса за идејно урбанистичко - архитектонско решење централне зоне Зрењанина са пешачком зоном из 2002. године, ПДР "Зрењанин - Центар" из 2004. године, Програма уређења Улице краља Александра I Карађорђевића са саобраћајним решењем шире централне зоне из 2006. године, Инвестиционог програма изградње инфраструктуре за партерно уређење III фазе пешачке зоне из 2008. године, услова надлежних предузећа и институција, Стратегије одрживог развоја града Зрењанина 2006-2014-2020, као и других законских и подзаконских аката од значаја за просторна решења на територији обухвата плана.

Концепција развоја полази од начела комбинованог развоја јавних функција и становања са једне и пословања са друге стране.

Према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин и у складу са предходним периодима планирања и реализације, планом се предвиђа чување габарита, контура, амбијента и идентитета простора, као и постојеће урбане матрице. Постојећи блокови се задржавају, а нова градња прилагођена је преовлађујућим спратним висинама у појединим улицама и деловима простора обухвата плана.

Интервенција у простору, која представља даљу разраду решења проистеклих из претходног периода планирања, предвиђа се у северној зони центра у урбанистичкој целини I. Предвиђено је формирање нове приступне улице, на простору старог меандра Бегеја, у

блоку између улица Слободана Бурсаћа и Пупинове са прикључком на Немањину улицу. Ова интервенција у простору подразумева изградњу паркиралишта или паркинг гараже.

За Улицу др Мирослава Тирша предвиђено је расписивање урбанистичко - архитектонског конкурса.

У оквиру обухвату плана могуће је расписивање урбанистичко - архитектонског конкурса.

У циљу оплемењивања постојећих градских простора који имају карактер јавних површина, неопходно је уређивања ових градских простора са елементима градског мобилијара (платоима, зеленим засадама, клупама, жардињерама, канделабрима и сл).

На свим погодним и репрезентативним просторима омогућити уклапање ликовних елемената у простор и то оних који најадекватније одговарају самом амбијенту и који својим присуством оплемењују простор.

Централна градска зона је у границама заштићених зона и са заштићеним објектима, тако да се водило рачуна о очувању постојећих амбијенталних вредности и даљем оплемењивању и обогаћивању овог простора.

Спровођењем овог плана вршиће се праћење стања животне средине и спровођења мера надзора, управљања и заштите простора, као и мере заштите културно - историјског наслеђа.

Преовлађујућа намена на подручју обухваћеним планом је стамбено - пословна.

Површине јавне намене

Објекти јавни намене

Објекти јавне намене су објекти у јавној својини намењени за јавно коришћење.

Објекти јавне намене су: објекти образовања, здравства, спорта и рекреације, комуналне инфраструктуре и објекти осталих делатности (управе, социјалне заштите, културе, јавне паркинг гараже и сл).

Јавно зеленило

Јавне зелене површине обухватају: Споменик природе "Жупанијски парк у Зрењанину", линеарно зеленило, зеленило слободних површина и зеленило васпитно - образовних установа.

Јавно зеленило је минимално заступљено у обухвату плана. Међутим, ова зона ослања се на значајне зелене парковске површине града, Чоклигет и Планкерт. С обзиром на степен изграђености не могу се формирати веће зелене површине, осим на појединим деловима

превлаке и уз "магистралу" (Булевар Милутина Миланковића).

Водни објекти

У оквиру обухвата плана налазе се водни објекти: каналисани водоток Бегеј и Језеро 3 Бегејске петље.

Каналисани водоток Бегеј чини границу на источној страни између предметног плана и Плана генералне регулације "Југоисток". То је простор дуж речног тока Бегеја са приобаљем. Непходна је санација круне насипа. Простор обогатити шеталиштем, мобилијаром и пратећим садржајима као и потребном инфраструктуром у складу са условима ЈВП "Воде Војводине". Опремање приобаља позитивно би утицало и на развој садржаја у непосредном окружењу приобаља.

Језеро 3 Бегејске петље је део језерског система које се састоји из три језера и заједно чине зону језера са приобаљем. Језеро 3 има урбани карактер с обзиром да припада зони центра. Мора се водити рачуна о одржавању и заштити језера и његовог приобаља.

Јавне површине

Јавне површине обухватају улице, тргове, паркиралишта.

На простору обухвата плана налазе се два трга: Трг слободе и Трг др Зорана Ђинђића.

Најважније градске установе, као што су: Градска кућа, Народни музеј Зрењанин, Народно позориште "Тоша Јовановић", Градска народна библиотека "Жарко Зрењанин" и Римокатоличка катедра св. Јована Непомука - заштитника градова на води, наслањају се на Трг слободе.

Према конкурсном решењу реконструисана је Улица краља Александра I Карађорђевића и Трг слободе.

Трг др Зорана Ђинђића настао је спајањем пешачког моста са Тргом и простором на платоу испред зграде Војвођанске банке. Сам трг је висински подигнут 1,5 m - 2 m од висинске регулације улице Краља Александра I Карађорђевића.

Површине за остале намене

Стамбено - пословна намена

Концепт развоја у планском периоду обухвата унапређење, развој и санирање нежељених и започетих процеса јасним дефинисањем и комплетирањем постојећих блокова, изградњом објеката на слободним парцелама и увођењем пратећих намена.

Могуће је градити објекте становања, стамбено - пословне, пословно - стамбене, пословне и објекте јавне намене.

Поред ове основне намене планира се изградња и објеката који су компатибилних садржаја или чине пратећу функцију, који могу бити у склопу објекта или на истој парцели као посебан објекат.

Породично становање

Стамбени објекти породичног становања су објекти са мах. 3 стамбене јединице. Минимална нето квадратура једне стамбене јединице износи 26 m².

Могу се градити и помоћни објекти који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, који могу бити у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебан објекат.

Вишепородично становање

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од три стамбене јединице. Минимална нето квадратура једне стамбене јединице износи 26 m².

Поред ове основне намене могуће је градити и објекте који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења. Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебан објекат.

За изградњу вишепородичних стамбених објеката обавезна су геомеханичка испитивања носивости тла

Стамбене и стамбено - пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад, 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).

Пословни објекти

Пословни објекти су објекти пословних садржаја у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су: пословање, трговине, угоститељство, занатство, услуге и сл.

Објекти пословне намене морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и

рад, 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).

Објекти јавне намене у другим облицима својине

Објекти јавне намене у другим облицима својине су: објекти образовања, здравства, објекти културе, јавне паркинг гараже и други објекти.

Биланс површина

намена површина	површина постојеће (ha)	%	површина планирана (ha)	%
-----------------	-------------------------	---	-------------------------	---

површине за јавне намене					
1.	површине јавне намене за јавне објекте	7,1	14	7,1	14
2.	јавно зеленило	0,7	1,4	0,7	1,4
3.	река Бегеј	1	2	1	2
4.	Језеро III Бегејске петље	2	4	2	4
5.	јавне површине	16,8	33,3	16,9	33,5
	Σ	27,6	54,7	27,7	54,9

површине за остале намене					
6.	стамбено - пословна намена	21,8	43,1	22	43,5
8.	верски објекти	1,1	2,2	0,8	1,6
	Σ	22,9	45,3	22,8	45,1

површине за јавне намене	22,9	54,7	27,7	54,9
површине за остале намене	27,6	45,3	22,8	45,1
укупно:	50,5	100	50,5	100

5.3 Регулација и нивелација површина јавне намене

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Растојање између регулационих линија утврђено је у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре. План у највећој мери преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржани су регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинске линије из важећих урбанистичких планова.

Верски објекти

У оквиру обухвата плана налазе се четири верска објекта: Римокатоличка катедрала св. Јована Непомука са зградом Римокатоличког жупног уреда на Тргу слободе, Римокатоличка (апостолска) црква у Гимназијској улици, Српска православна црква Успења Богородице у Светосавској улици и Храм св. Архангела Михаила у Улици др Мирослава Тирша.

Јавне површине су разграничене у односу на површине за остале намене.

На простору обухвата плана формираће се шест нових површина јавне намене и то:

Урбанистичка целина I

I за формирање нове површине јавне намене од дела парцеле кат. бр. 4836 КО Зрењанин I;
II за изградњу приступне улице ради активирања слободног простора и изградње паркиралишта или паркинг гараже, од парцела кат. бр. 4341, 4359, 4361 и 4363 и делова парцела кат. бр. 4347, 4349/1, 4349/2, 4351, 4353, 4355, 4357 КО Зрењанин I;

III за формирање нове површине јавне намене ради пешачког прилаза објекту Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање и Републичког фонда за здравствено осигурање Београд, од парцела кат. бр. 5831/3 и 5831/7 КО Зрењанин I; део парцеле кат. бр. 5831/6 КО Зрењанин I који се користи као површина јавне намене, планом се задржава као површина јавне намене;

IV за изградњу колског прилаза ради директног приступа на јавну саобраћајну површину парцела кат. бр. 5835/1 и 5835/3 КО Зрењанин I, од делова парцела кат. бр. 5833/1, 5835/1 КО Зрењанин I.

Урбанистичка целина II

V за формирање нове површине јавне намене - пешачке зоне, од дела парцеле кат. бр. 5766 КО Зрењанин I.

Урбанистичка целина III

VI за формирање нове површине јавне намене од дела парцеле кат. бр. 4394 КО Зрењанин I.

У случају неусаглашености наведених катастарских парцела и делова катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог.

Тачне површине планираних јавних површина биће дефинисане пројектима парцелације / препарцелације, односно пројектима геодетског обележавања.

У висинском погледу простор је углавном уређен, тако да нивелете нових објеката треба ускладити са постојећим тереном.

Приликом планирања саобраћајних површина у оквиру парцеле, предвидети све потребне падове тако да се објекти заштите од штетних атмосферских утицаја, одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом. Приликом планирања терена на парцели за објекте, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле.

Планом нивелације дате су коте прелома нивелета осовина саобраћајница.

5.4 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у јавној својини и у другим облицима својине.

Постојећи објекти јавне намене у јавној својини се задржавају. Могућа је њихова доградња, реконструкција и адаптација уз прибављање услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин и услова који се обавезно прибављају од ималаца јавних овлашћења, зависно од класе и категорије објеката.

Изградња нових објеката јавне намене могућа је на основу услова за уређење и изградњу објеката јавне намене уз израду урбанистичког пројекта.

За уређење и изградњу објеката јавне намене неопходно је придржавати се Правилника 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 Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" бр. 8/95).

Највећа дозвољена висина објеката дефинисана је у правилима грађења овог Плана.

На грађевинским парцелама на којима се налазе објекти јавне намене могућа је изградња помоћних објеката. Спратност помоћних објеката је II.

За постојеће објекте чија је заузетост парцеле већа од дозвољене и за постојеће објекте чија је заузетост парцеле 100 %, уколико постоје просторне могућности, дозвољена је доградња ради испуњења услова противпожарне заштите (пожарна степеништа).

На простору обухвата плана постоје следећи објекти јавних намена и функција:

Објекти образовања:

- Основна школа "Соња Маринковић";
- Основна школа "Вук Караџић";
- Електротехничка и грађевинска школа "Никола Тесла";
- Зрењанинска гимназија;
- ЕТШ "Јован Трајковић";
- Музичка школа "Јосиф Маринковић".

Објекти здравствене заштите:

- Дом здравља др Бошко Вребалов" Зрењанин;
- Завод за јавно здравље Зрењанин;
- Специјална болница за плућне болести "др Васа Савић" Зрењанин.

Објекти спорта и рекреације:

- Дом борилачких спортова.

Остали објекти јавне намене:

- Народни музеј Зрењанин;
- Народно позориште "Тоша Јовановић";
- Градска народна библиотека "Жарко Зрењанин";
- Град Зрењанин - јединица локалне самоуправе;
- Објекат јавних функција у Улици Народног фронта бр. 2;
- Објекат јавних функција у Улици др Мирослава Тирша бр. 2;
- Објекат јавних функција у Улици краља Петра I бр. 4 - "Комитет";
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина";
- ЈП ПТТ саобраћаја Србија;
- Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички фонд за здравствено осигурање Београд;
- Дирекција за мере и драгоцене метале;
- МЗ "Центар";
- Предшколска установа Зрењанин;
- Национална служба за запошљавање;
- Дом ученика средњих школа "Ангелина Којић Гина" Зрењанин;
- ВДП "Средњи Банат" и ЈВП "Воде Војводине";
- АД "Железнице Србије";

Објекти образовањаПредшколске установе

Простори предшколске установе могу бити наменски грађени објекти за децу и то:

- од 1 до 3 године - јаслице;
- од 3 до 7 година вртић;
- од 1 до 7 година - комбиновани дечији објекат.

За предшколске установе, у складу са Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу ("Службени гласник РС" бр. 50/94 и 6/96) отвореног простора треба да буде најмање 10 m² по детету, од чега најмање 3 m² травнатих површина.

Приликом планирања објеката предшколских установа, обезбедити услове:

- површина комплекса 30 - 45 m² / детету;
- површина објекта је min. 6,5 - 8 m² / детету;
- индекс заузетости парцеле максимално 40 %;
- комплекси предшколских установа се ограђују. Одређени број деце овог узраста биће смештен у приватним установама који се могу отворити и у приватним кућама, али морају бити реализовани у складу са стандардима и

нормативима за објекте ове намене и у складу са правилима из овог плана.

На неизграђеном простору комплекса предшколске установе планирати терене за физичке активности, дечија игралишта, помоћне реквизите и сл.

Зелене површине осим декоративне функције одабраних садних врста, имају и заштитну функцију.

Основно образовање

Услови за изградњу објеката основног образовања су:

- узраст деце 6 - 15 година;
- изграђена површина min. 8,0 m² / ученику;
- слободна површина 25 - 30 m² / ученику;
- минимално 30 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- индекс заузетости парцеле max. 50 %;

Приликом изградње објеката из домена образовања поштовати прописе и нормативе из области образовања.

Приступ парцели кат. бр. 5839/4 (ОШ "Вук Караџић") могућ је индиректно преко парцеле кат. бр. 5839/5.

Средњошколско образовање

Услови за изградњу објеката средњошколског образовања су:

- школски комплекс 30 m² / ученику;
- школски простор 15 - 20 m² / ученику;
- оптимум је 25 ученика у учионици;
- једно паркинг место на 70 m² корисног простора.

Објекти здравствене заштите

Услови за изградњу објеката здравствене заштите су:

- индекс заузетости парцеле max. 60 %;
- једно паркинг место на 70 m² корисног простора;
- минимално 20 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- медицински отпад мора се складиштити у складу са важећим законима и прописима.

Објекти за спорт и рекреацију

На простору обухвата плана од објеката намењених за спорт и рекреацију налази се Дом борилачких спортова, као и спортски терени и фискултурне сале објеката образовања и у оквиру комплекса Дома ученика средњих школа "Ангелина Којић Гина".

Постојећи објекти се задржавају уз могућност реконструкције, адаптације, санације и доградње. Унутар ових комплекса могућа је

изградња објеката и отворених простора погодних за различите врсте спортских активности, са уређеним санитарним просторијама и потребним пратећим просторијама и садржајима.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле.

У оквиру комплекса Дома борилачких спортова изградња је могућа под следећим условима:

- индекс заузетости парцеле максимално 30 %;
- минимално 20 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- висина ограде може бити до 2 m, осим у случајевима када је неопходна посебна врста ограђивања (заштитне мреже за спортске терене).

Остали објекти јавне намене

Остали објекти јавне намене планирају се под следећим условима:

- индекс заузетости парцеле максимално 60 %;
- 1 паркинг место на 150 m² корисног простора;
- минимално 20 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило.

Објекти културе

Постојећи објекти културе, Народни музеј Зрењанин, Народно позориште "Тоша Јовановић", Градска народна библиотека "Жарко Зрењанин" се задржавају. Могућа је њихова доградња, реконструкција и адаптација уз прибављање услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин и услова који се обавезно прибављају од ималаца јавних овлашћења, зависно од класе и категорије објеката.

Јавни тоалети

Изградња јавних тоалета могућа је:

- испод платоа Трга др Зорана Ђинђића;
 - у оквиру постојећих и планираних паркиралишта и јавних паркинг гаража.
- Постављање мобилних - покретних тоалета могуће је у оквиру постојећих и планираних паркиралишта.

Јавне паркинг гараже

Јавне паркинг гараже за путничка возила могу бити подземне и надземне.

Минимална површина парцеле за паркинг гараже је 1000 m².

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле износи 90 %.

У склопу паркинг гаража могуће су и комерцијалне делатности (трговина, угоститељство и сл) у приземљу објекта.

За изградњу подземних гаража обавезна су геомеханичка испитивања носивости тла.

Приликом изградње јавних гаража неопходно је продржавати се важећих прописа, норматива и стандарда који регулишу ову област.

За изградњу јавних паркинг гаража предвиђена је обавезна израда урбанистичког пројекта. Спратност и висина паркинг гаража дефинисаће се израдом урбанистичког пројекта.

Верски објекти

У оквиру обухвата плана налазе се четири верска објекта:

- Римокатоличка катедрала са зградом Римокатоличког жупног уреда на Тргу слободе;
- Римокатоличка (апостолска) црква у Гиимназијској улици;
- Српска православна црква Успења Богородице у Светосавској улици;
- Храм св. Архангела Михаила у улици др Мирослава Тирша.

Изградња нових верских објеката у оквиру обухвата плана није планирана.

Постојећи верски објекти могу се реконструисати и адаптирати уз услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин и осталих надлежних предузећа.

За пратеће објекте који се граде у оквиру верског комплекса примењиваће се правила грађења за стамбено - пословну намену.

5.5 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре

5.5.1 Саобраћајна инфраструктура

Инфраструктура друмског саобраћаја

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

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

Улична мрежа формирана је тако да садржи саобраћајну и осталу инфраструктуру.

Саобраћај на уличној мрежи регулисан је саобраћајном сигнализацијом.

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

На простору обухваћеним планом то је улица Булевар Милутина Миланковића која је уједно и део трасе државног пута IB реда бр. 12 и део трасе државног пута IB реда бр. 13.

Раскрснице на потезу предметних државних путева у простору обухвата Плана, могу се реконструисати у кружне раскрснице уз претходно прибављање услова ЈП "Путеви Србије", а у оквиру дефинисаних површина јавне намене.

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

На простору обухваћеним планом то је улица Обала Соње Маринковић, Суботићева улица, Улица Народног фронта и улица Народне омладине.

Елементи попречног профила примарних улица II реда су:

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

Примарне улице II реда треба да буду оспособљене да поднесу осовинско оптерећење од најмање 11.5 t / осовини.

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

На простору обухваћеним планом то су улице Петефијева, Савезничка и део Улице Иве Лоле Рибара од Петефијеве и Савезничке до Булевара Милутина Миланковића - "Магистрале".

Елементи попречног профила секундарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3 m по траци;
- обострани ивичњаци;
- обострани или једностранни тротоари у зависности од просторних могућности или у зависности од намене, минималне ширине 2 m, а код реконструкције постојећих секундарних улица ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једностранни попречни пад min. 2 %;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Дозвољено је да попречни профил садржи и аутобуска стајалишта.

У овим улицама дозвољено је и паркирање ван коловоза и примена концепта умирујућег саобраћаја.

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

Елементи попречног профила терцијарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m по траци, изузетно, ради заштите амбијенталних, културних или историјских целина, као и због ограничених просторних могућности могу се дозволити и једносмерне улице са коловозом минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани тротоари минималне ширине 1.5 m;
- обострани или једностранни попречни пад min. 2 %;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елементи попречног профила свих градских улица. Оне се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја. Ширина тротоара зависи од категорије улице и просторних могућности, с тим да је за све категорије улица дефинисана минимална ширина тротоара.

На простору обухваћеним планом изградњене су бициклистичке стазе у оквиру попречног профила Булевар Милутина Миланковића.

У примарним улицама II реда, секундарним и терцијарним улицама могућа је изградња бициклистичких стаза ширине min. 1,5 m или бициклистичких трака ширине min. 1 m.

У складу са чланом 2. и 4. Закона о путевима мостови су путни објекти и као такви су саставни део јавних путева, односно улица. На простору обуваћеним планом то су Мали мост, Велики (пешачки) мост и тзв. мост код "СУП-а".

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

- закон о планирању и изградњи;
- закон о путевима;
- закон о безбедности саобраћаја на путевима;
- услове надлежних предузећа као и
- све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

Паркирање - паркиралишта и паркинг гараже

Постојећа паркиралишта се задржавају и то: паркиралиште на превлаци код Културног центра (Улица обала пионира), паркиралиште испод Трга др Зорана Ђинђића, паркиралиште у зони привремених паркиралишта у Улици Вука Караџића, као и паркиралиште на парцелама кат. бр. 5769/1, 5769/2 (део), 5770/1 и 5770/2 (део) КО Зрењанин I (паркиралиште код "СДК").

За опслуживање шире зоне "Центра" користи се и паркиралиште на Житном тргу, које је задржано ППР "Југоисток" у Зрењанину.

Изградње јавне паркинг гараже или паркиралишта за путничка возила планира се на:

- парцелама кат. бр. 4359, 4361 и 4363 КО Зрењанин I, у склопу које је неопходно је предвидети пешачки пролаз;
- парцелама кат. бр. 4827 и 4828 и деловима парцела 4824/1 и 4824/3 КО Зрењанин I, са пруступом из Улице др Мирослава Тирша.

На наведеним парцелама могућа је фазна изградња, на тај начин што би прва фаза подразумевала изградњу паркиралишта, а друга фаза паркинг гараже.

Уз израду урбанистичког пројекта планира се проширење паркиралишта испод платоа Војвођанске банке (Трг др Зорана Ђинђића).

На местима где то услови дозвољавају и ако није уцртано у графичким прилозима, могућа је изградња нових паркинг места уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа, а у складу са стандардом SRPS U.S4.234.

Уколико не постоје просторне могућности за организовање паркирања унутар сопствене парцеле, паркирање се усмерава на постојећа или планирана паркиралишта, односно паркинг гараже, што ће бити регулисано уговором са надлежним предузећем и одговарајућом градском одлуком, поштујући следеће нормативе:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца.

У овим случајевима инвеститор је дужан да склопи уговор са надлежним предузећем, а у складу са одговарајућом градском одлуком.

Планирано паркиралиште градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234, а планиране паркинг гараже у складу са поменутиим стандардом и Правилником о техничким стандардима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СРЈ" бр. 31/05).

У оквиру планираног паркиралишта и планираних паркинг гаража предвидети места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом 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).

Парцеле паркиралишта и паркинг гаража могу се ограђивати транспарентном оградом висине 1,8 m.

Водни саобраћај

На простору обухваћеним планом на водотоку канала Бегеј, у складу са условима Министарства за инфраструктуру и енергетику, Сектор за саобраћај и безбедност пловидбе, Лучка капетанија Тител, неопходно је:

- постојећи пловни пут ускладити са габаритима датим препорукама Европске комисије о габаритима пловног пута, габаритима меродавног брода типа "Европа II Б" и габаритима објеката наутичког туризма;
- габарите акваторије ускладити са габаритима меродавног брода тако да је могућа безбедна пловидба и несметано стајање бродова, објеката наутичког туризма и пролазак осталих учесника у пловидби овим пловним путем;
- и предвидети све друге услове неопходне за безбедан вез и приступ бродовима и објектима наутичког туризма.

Приликом изградње, реконструкције, одржавања и сл. свих елемената који чине мрежу водног саобраћаја неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закон о пловидби и лукама на унутрашњим пловним путевима као и
- све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

5.5.2 Водоснабдевање

Потребе за водом појединих делова овог дела градског 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 цевовода различитих материјала и пречника. Честе су деонице са неодговарајућим пречником, а очигледан проблем је и велика непокривеност хидрантском мрежом простора у оквиру предметног плана.

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама водоводне мреже, измештање истих извршити само ако то оправдавају хитротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за водоводне мреже предвиђене на подручју плана лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор.

Подизање нивоа поузданости рада система у случају појаве нередовних стања, како за подручје Плана, тако и за цео Зрењанин, реализоваће се интервенцијама на потезу дуж Булевара од Улице Жарка Зрењанина до Улице цара Душана - цевовод Ø 600 у дужини од 700

м, чиме ће се остварити веза између западног транзитног цевовода и главног довода и од Улице цара Душана до Милетићеве улице - цевовод Ø 500 у дужини од 850 м, чиме ће се остварити веза између источног транзитног цевовода и главног довода.

Водоводне цеви трасирати правцима на довољном хоризонталном растојању од осталих подземних инфраструктурних водова, а приликом укрштања са другим инсталација водити рачуна о прописном вертикалном растојању.

На траси водовода ће се предвидети постављање довољног броја противпожарних хидраната чији ће тачан број, врсту и распоред у крајњој варијанти одредити пројектант у зависности од потребе корисника.

Укрштање објеката пута и главних праваца третираних инсталација при било каквим грађевинском радовима на водоводној мрежи решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

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

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање.

5.5.3 Одвођење фекалних отпадних вода

У наредном планском периоду, приликом опремања неизграђених деоница градске канализационе мреже, одвођење отпадних вода предвидети по сепарационом систему тј. санитарно - фекалне и технолошке воде са подручја обухвата плана треба одводити посебном каналском мрежом у односу на атмосферске отпадне воде.

Могућност реализације на терену, стање постојеће мреже, старост исте и статистика кварова, определиће избор улица у којима ће се делимично или потпуно реконструисати мрежа фекалне канализације цевовода различитих материјала и пречника.

Положај објеката фекалне канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.

Приликом изградње фекалне канализације, пречнике затворених канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење цевовода може лакше извести.

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

Главне трасе фекалне канализације трасирати кроз зелене површине и испод објеката пута. Укрштање објеката пута и главних праваца третираних инсталација при било каквим грађевинским радовима на фекалној канализацији решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације објеката фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање истих.

Изнад објекта црпне станице није дозвољено грађење и постављање објеката.

Простор око платоа дефинисаног за црпну станицу озеленити зеленилом које неће ометати редовно одржавање овог објекта.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање.

5.5.4 Одвођење атмосферских отпадних вода

У наредном планском периоду, приликом опремања неизграђених деоница градске канализационе мреже, одвођење отпадних вода предвидети по сепарационом систему тј. атмосферске отпадне воде са подручја обухвата плана треба одводити посебном каналском мрежом у односу на фекалне и технолошке воде.

Могућност реализације на терену, стање постојеће мреже, старост исте и статистика кварова, определиће избор улица у којима ће се делимично или потпуно реконструисати мрежа атмосферске канализације цевовода различитих материјала и пречника.

Положај објеката атмосферске канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.

Приликом изградње атмосферске канализације, пречнике затворених канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење цевовода може лакше извести.

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

Главне трасе атмосферске канализације трасирати кроз зелене површине и испод објеката пута. Укрштање објеката пута и главних праваца третираних инсталација при било каквим грађевинским радовима на атмосферској канализацији решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације објеката атмосферске канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање истих.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање.

5.5.5 Водни објекти

На простору обухвата плана егзистирају водни објекти: каналисани природни водоток Бегеја и Језеро 3 Бегејске петље.

Дуж југоисточне границе плана захваћено је једним својим делом корито водотока Бегеја. На овом делу тока Бегеја радни водостај (водостај најдужега трајања) износи од 74,10 - 74,50 mnm, док је максимални водостај 77,14 mnm, а минимални 74,00 mnm. Максимални протицај Бегеја је 310 m³/s.

Могућа је двотрачна пловидба пловилима до 1000 t носивости.

Забрањено је у отворене токове испуштати непречишћене отпадне воде осим условни чистих атмосферских (путем уређених испуста) вода чији је квалитет у складу са важећом законском регулативом.

Промена границе и намене водног земљишта на које право коришћења, односно право управљања има ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад и ВДП "Средњи Банат" не могу се мењати без посебне сагласности ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад.

Дуж корита реке Бегеј мора се поштовати заштитни појас ширине 10 m за сталну проходност радно - инспекционе стазе за несметано уређење и одржавање корита реке Бегеј. У овом појасу не могу се градити објекти.

Приликом изградње (израде техничке документације, и грађења) водних и других објеката у зонама око водотока Бегеја и Језера 3 придржавати се водних и других услова која прописују надлежне институције којима су поверени на управљање и одржавање предметни водни објекти.

Радови на одржавању, санацији, реконструкцији и грађењу водних објеката морају се вршити у складу са планским документима управљања водама и водним условима надлежних институција.

5.5.6 Електроенергетска инфраструктура

Просторна целина "Центар" се напаја напонским нивоом од 10 kV из трафо станице ТС 35/10 kV "Зрењанин - Центар" са резервним напајањем из трафо станице ТС 35/10 kV "Зрењанин - Север" и из трафо станице ТС 110/(20) 10 kV "Зрењанин 3", при чему су дистрибутивне трафо станице повезане у прстен ради сигурнијег напајања потрошача. У Улици краља Александра I Карађорђевића извршена је комплетна реконструкција инсталације пре попличавања, што значи да приликом преласка са четворонапонске на тронапонску трансформацију, неће бити додатних радова у овој улици.

Како је у току реализација преласка са концепције четворонапонске 110/35/10/0,4 kV на тронапонску трансформацију 110/20/0,4 kV, то значи да ће се 10 kV каблови заменити за 20 kV каблове а то ће проузроковати гашење трафо станице ТС 35/10 kV "Зрењанин Центар" и ТС 35/10 kV "Зрењанин - Север". Након гашења ТС 35/10 kV "Зрењанин Центар" и ТС 35/10 kV "Зрењанин - Север" исте ће се реконструисати у РП 20 kV. Конзум зоне ће се напајати 20 kV напоном из будуће трафо станице ТС 110/20 kV "Зрењанин 1" и из трафо

станице ТС 110/(20)10 kV "Зрењанин 3". Постојећа 35 kV мрежа ће се користити за рад под 20 kV напоном.

Главни коридори 20 kV мреже ће се поклапати са постојећим коридорима 10 kV мреже.

Потребно је реконструкцијом и изградњом извршити каблирање целокупне надземне мреже полагањем нових траса 0,4 kV каблова и уградњом кабловских прикључних кутија на фасадама појединих објеката. То подразумева да се за напајање купаца у једној улици уместо једне надземне трасе, планирају две подземне трасе (са обе стране улице). Због развоја зоне центра повећава се број трафо станица 20 (10)/0,4 kV што подразумева и полагање нових траса 20 kV каблова. То значи да делом због повећања потрошње електричне енергије и делом за новоизграђене објекте планира се изградња нових трафо станица 10 (20)/0,4 kV, односно проширење постојећих са преузимањем дела оптерећења из суседних трафо станица.

За новоизграђене објекте се предвиђа изградња трафо станица у оквиру објеката. Планирано је измештање три дистрибутивне трафо станице које се налазе у подрумима објеката (зграда Градске управе, Трг Слободе бр. 10 - РТС 60, зграда Републичког фонда за пензијско, инвалидско и здравствено осигурање, Краља Александра I Карађорђевића бр. 2а - РТС-32 и зграда Завода за јавно здравље - РТС-49) што подразумева изградњу нових трафо станица уз демонтажу, вађење опреме из објеката као и свођење нисконапонске мреже на нове измештене трафо станице. Оквирна локација измештених трафо станица дата је на графичком прилогу бр. 7.

Услови за објекте ДСЕЕ

Трасе нове електродистрибутивне мреже планирати по јавној површини уз постојеће и будуће саобраћајнице у коридорима уз осталу инфраструктуру са обе стране саобраћајнице. Предвидети могућност укрштања енергетских и оптичких водова са саобраћајницама према указаној потреби. Предвидети пролаз енергетских и оптичких каблова кроз објекте у оквиру саобраћајница (мостове, натпутњаке, тунеле и сл). Заједно са експропријацијом земљишта за саобраћајнице потребно је спровести и експропријацију земљишта за објекте ДСЕЕ.

Средњенапонски водови се граде као подземни кабловски. У рову са подземним водовима и на стубовима надземних водова предвидети оптичке водове.

ТС20/0,4 kV се планирају као засебни објекти - монтажно-бетонске првенствено намењене за примену у кабловској-подземној средњенапонској и нисконапонској мрежи.

Нисконапонски водови се граде као надземни и подземни. Надземни водови се граде на бетонским и гвозденорешеткастим стубовима са голим проводницима или СКС-ом, а подземни водови се граде кабловима.

У случају потребе измештања постојећих електродистрибутивних објеката сва измештања извршити трасом кроз јавну површину уз остављање коридора и резервних цеви тамо где је то потребно. Потребно је планирати измештање одређених деоница тих објеката и то или подземно - каблирањем или надземно реконструкцијом зависно од детаљног пројектног решења. Укрштање и паралелно вођење се врши према одговарајућем пројекту, за чију израду је надлежан искључиво ОДС. Трошкове евентуалних измештања електродистрибутивних објеката сноси инвеститор. Потребно је да се, након израде пројекта конкретног објекта, инвеститор истога обрати ОДС са захтевом за уговарање израде инвестиционо-техничке документације измештања као и радова на измештању предметних електродистрибутивних објеката. У сваком случају потребно је планирати како надземне тако и подземне коридоре за пролазак будућих кабловских водова.

Приликом одређивања траса за надземне и подземне водове потребно је уважити заштитни појас дефинисан чланом 218 Закона о Енергетици ("Службени гласник РС" бр. 145/14). Уколико постоји потреба за изградњом објеката у заштитном појасу неопходно је од надлежног оператера дистрибутивног система исходovati посебне услове. Забрањује се садња дрвећа у постојећим и планираним коридорима електродистрибутивне мреже. Потребно је водити рачуна о постојећим и планираним објектима у непосредној околини ТС 20/0,4 kV због расплета подземних и надземних водова, заштитног уземљења око ТС и потребне слободне површине земље за постављање радног уземљења.

Услови прикључења на ДСЕЕ

Услове, начин и место прикључења на ДСЕЕ дефинише надлежни оператор дистрибутивног система у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима. Напајање електричном енергијом нових купаца је могуће само са објеката у власништву ОДС. У зависности од захтеване снаге могуће је

реализовати напајање са постојеће нисконапонске мреже или СН мреже уколико је потребно напајање са већом снагом. У обухвату плана, у складу са потребама будућих и постојећих корисника ДСЕЕ, предвидети изградњу објеката ДСЕЕ средњенапонских водова, расклопних постројења, трафостаница 20/0,4 kV и нисконапонских водова. Прикључење корисника на ДСЕЕ се планира на средњенапонском нивоу (20 kV) и на нисконапонском нивоу (0,4 kV) у зависности од захтеване снаге и потреба корисника. С обзиром да у захтеву нису дефинисане потребе за напајање електричном енергијом са максималном једновременом снагом, за потребе формирања СН и НН расплета односно за изградњу недостајуће електроенергетске инфраструктуре неопходно је предвидети трасе/коридоре за исту у регулацији постојећих и/или новоформираних јавних површина односно улица. Средњенапонска мрежа се претежно гради као кабловска 20 kV кабловима типа ХНЕ-49.А 3x1x150 mm². Трафостанице које трансформишу средњи напон на ниски напон се претежно граде као монтажно - бетонске (типа ЕВ 11.А до 630 kVA, ЕВ 21.А до 1000 kVA и ЕВ 41.А до 2x630 kVA) и у новије време и као полукопане бетонске трафостанице 20/0,4 kV. Нисконапонска мрежа се у центрима насеља и радним зонама гради као кабловска 0,4kV кабловима типа РР00-AS 4x150 mm² са потребним бројем КПК ЕВ-1П и КПК ЕВ-2П а на периферијама насеља може и као надземна уз коришћење каблова СКС Х00/О-А 4x70+2x16 mm² на бетонским стубовима. За потребе планирања капацитета недостајуће електроенергетске инфраструктуре потребно је најпре дефинисати енергетске параметре: максималну једновремену снагу по мерном месту, број и распоред купаца.

Прикључци објеката снаге преко 200 kW који захтевају коришћење сопствене трафостанице (20/0,4 kV) корисника се граде подземном кабловском мрежом на средњем напону уз остављање простора за трафостаницу типа монтажно-бетонска или за одговарајуће грађевинско разводно постројење (у које се смешта искључиво средњенапонско постојење 20 kV са средњенапонским мерењем) које се гради уз регулациону линију парцеле корисника са могућношћу приступа просторији са средњенапонским постојењем 20 kV са јавне површине (подземни кабл 20 kV и постројење 20 kV постају власништво оператора ЕПС Дистрибуција) и са обезбеђењем права пролаза у корист оператора на средњем напону у склопу средњенапонског постројења (тада се

сопствена инсталациона трафостаница купца може лоцирати на најповољнијем месту у оквиру парцеле купца што ближе тежишту потрошње). Прикључци снаге преко 43,47 kW до 200 kW са везивањем у напојној дистрибутивној трафостаници (20/0,4 kV) уколико постоје довољни слободни капацитети у трафостаници се граде искључиво као кабловски подземни једноструким или двоструким водом типа PP00-YAS 4x150 mm² уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПИ-1/а, ПИ-1/б и ПИ-1/ц), постављених на армирано-бетонском постољу саили без кабловске прикључне кутије у истом и са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника на граници са јавном површином. Прикључци типски снаге до 43,47 kW са прикључењем са нисконапонске мреже (трајни и привремени), уз проверу задовољења напонских прилика, се граде искључиво као кабловски подземни уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПОММ-1- за једно бројило снаге до до 43,47 kW, ПОММ-2, ПОММ-4, ПОММ-6), постављених на припадајућем армирано-бетонском постољу САБП/300, САБП/600 са или без КПК ЕВ-1П, САБП/800 са или без КПК ЕВ-2П, са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника или на јавној површини у траси мреже поред прикључног стуба надземне мреже или прикључног дистрибутивног разводног ормана подземне кабловске мреже. Напајање свих објеката на једној парцели мора бити јединствено, а када је потребно више мерних места за једну парцелу таква мерна места се групишу и гради се јединствен прикључни вод. Прикључни водови се постављају кроз јавну површину потребне дужине и пресека у зависности од потребне снаге. Из исте трафостанице је могуће напајање јавне расвете канделаберског типа или заједно у склопу нисконапонске електродистрибутивне мреже широке потрошње са самоносивим кабловским снопом на бетонским 9 m стубовима. За потребе напајања Јавне расвете, у непосредној близини постојећих и/или будућих трафостаница, на јавној површини предвидети локације за смештај ормана мерног места јавне расвете тип ПОММ-2/Х на типском слободностојећем армирано-бетонском постољу са КПК типа ЕВ-1П и разводног ормана јавног осветљења (РОЈО који је у надлежности управљача јавном осветлом).

Услови за потребе напајања будућих објеката се дају посредством надлежног органа кроз поступак обједињене процедуре као Услови за пројектовање и прикључење, у зависности захтеване максималне снаге, положаја објеката. Прикључење објеката за производњу електричне енергије из обновљивих извора се реализује у посебном поступку у складу са Законом о енергетици и Законом о планирању и изградњи, ван обједињене процедуре.

У случају да приликом изградње нових објеката или легализације постојећих објеката исти буду на недозвољеном растојању од постојеће електродистрибутивне мреже, обавезно је измештање електродистрибутивне мреже. У случају да приликом дефинисања нових регулационих линија постојећи електродистрибутивни објекти више не буду на јавним површинама, обавезно је измештање истих на јавну површину.

Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже

- Подземни водови се полажу у тротоару на дубини од 1,0 m, на растојању од минимално 0,5 m од регулационе линије, у зеленој површини или путном земљишту на дубини од 0,8 m, или у профилу саобраћајнице на дубини од 1,0 m.

- Подземни водови који се не полажу у регулационом појасу улице полажу се на најмањој удаљености 0,5 m од подземних делова објекта, на дубини од 0,8 - 1,0 m.

- При укрштању са колском саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.

- Стубови нисконапонске мреже до 1 kV постављају се на 0,3 m од ивице коловоза у зеленој површини или у тротоару, с тим да не ометају улазе у дворишта и не угрожавају безбедност објеката и људи.

- Минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању треба да буде од 10 - 40 m у зависности од категорије пута, односно према условима надлежног предузећа за путеве.

- Минимална удаљеност електричног стуба од пловних река и канала при укрштању и паралелном вођењу треба да буде 14 m, односно по условима надлежног предузећа.

- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите.

- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона

до 10 kV, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.

- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.

- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације.

- При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити min. 0,5 m.

- Паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, хидротехничком, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром и водним објектима мора бити у складу са условима надлежних предузећа

- У истом рову никада не полагају електроенергетске водове и топоводе или пароводе.

Правила грађења за трафо станице

- Трафо станице градити као зидане, монтажне - бетонске (МБТС), стубне (СТС) или полуукопане за рад на 20 kV напонском нивоу.

- За све трафо станице које се задржавају дозвољава се њихово проширење и реконструкција.

- Грађевинска парцела се формира у површини објекта са заштитним тротоаром. Површина парцеле зависи од типа трафо станице. Минимална удаљеност од других објеката је 3 m.

- СТС се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника најмање 3 m од стамбених и других објеката.

- Када је уградња трансформаторске станице планирана у склопу стамбене зграде минимална дистанца стамбених јединица од трансформаторске станице у хоризонталном и у вертикалном плану износи 2,5 m.

- Нове трафо станице које ће се градити због повећања потрошње морају се брижљиво планирати због осетљивости зоне. Локација нових трафо станица дата је на графичком прилогу бр. 7.

Јавно осветљење

Јавно осветљење се састоји од функционалног осветљења саобраћајница, пешачке зоне и декоративног осветљења фасада и дрвећа.

Неопходно је стално одржавање са заменом сијалица да би остао пројектовани ефекат. Зграда Библиотеке је осветљена ЛЕД рефлекторима па не изискује посебно одржавање.

Мрежа јавног осветљења у зони Центра ће се у потпуности каблирати. Стубови и светиљке јавног осветљења морају бити саставни део архитектонског пројекта поштујући препоруке СІЕ и услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.. Светиљке јавног осветљења могу бити постављене и на фасадне конзоле или на сајле када геометрија објеката то омогућава. У циљу енергетске ефикасности приликом реконструкције јавног осветљења водити рачуна о избору светиљки и светлосног извора. У пешачким и претежно пешачким улицама изабрати светлосне изворе беле боје.

Светиљке су постављене на украсне и челичне стубове јавног осветљења или на стубове НН мреже а једним делом на зидне конзоле на фасадама објеката. У неким улицама су старе светиљке замењене за нове са металхалогеним или натријумовим извором светла али је већина светиљки још увек стара са живиним сијалицама од 125 до 400 W. Стубови и канделабри јавног осветљења се постављају уз регулациону линију или 0,3 m од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара.

Изградња и реконструкција мора бити у складу са условима службе Завода за заштиту споменика културе и одговрати укупном амбијенту.

За објекте типске трансформаторске станице 10/0,4 kV, 20/04 kV и водове напонског нивоа 10 (20) kV могуће је изградња у складу са Законом о планирању и изградњи, правилницима и уредбама, иако нису дати у графичком прилогу.

Приликом каблирања НН мреже, стубови НН мреже се не могу уклонити док се не буде каблирала и мрежа јавног осветљења и изграђени канделабри јавног осветљења.

Објекти за производњу електричне енергије коришћењем обновљивих Извора Енергије (ОИЕ)

На истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, на начин да се не омета редовно коришћење суседних објеката, може се постављати опрема за производњу електричне енергије за сопствене потребе коришћењем сунчеве енергије.

За постављање ове опреме потребно је прибавити решење којим се одобрава извођење радова на монтажи опреме.

На истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, на начин да се не омета редовно коришћење суседних објеката, постављати опрема за производњу топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем сунчеве енергије.

Коришћење обновљивог извора енергије - соларне енергије за задовољење

термоенергетских потреба корисника простора могуће је на свим деловима простора обухваћеног планом, без обзира на термоенергетску зону у којој се налази објекат корисника простора.

Приликом одређивања капацитета објеката за производњу топлотне енергије треба имати у виду да просечна дневна и годишња енергија глобалног зрачења сунца на хоризонталну раван (kWh/m²) за Зрењанин износи:

месец	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	укупно годишње
	1,3	2,15	3,45	4,9	6,05	6,35	6,55	5,9	4,45	2,95	1,45	1,05	1419,45

Количина

дозрачене енергије може се повећати постављањем пријемника енергије под нагибом у односу на хоризонталну површину. Оптимални нагиб за коришћење енергије током целе године се креће у дијапазону од 35 - 450. Ако постоји приоритет да се енергија користи у току летњег периода, оптималан нагиб пријемника је у опсегу од 20 - 300. У зимским месецима се највећи учинак пријемника енергије постиже при нагибу од 600.

Пријемнике енергије оријентисати према југу, али су дозвољена и одступања према истоку или западу за макс. 450.

За монтажу пријемника енергије на фасадне елементе зграда потребно је водити рачуна о оријентацији фасадних зидова зграде према странама света. Уколико се ради о косим фасадним елементима потребно је извршити корекцију капацитета пријемника енергије у зависности од угла под којим је дефинисан фасадни елемент.

Пријемнике енергије поставити на посебну конструкцију која мора да задовољи критеријуме стабилности и отпорности на климатске услове.

За постављање опреме за производњу електричне енергије за сопствене потребе на објектима од културно - историјског значаја и објектима за које се издају конзерваторски услови у складу са одредбама посебног закона, потребно је прибавити сагласност на техничку документацију за монтажу опреме од органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара.

5.5.7 Електронске комуникације

На подручју обухвата плана налази се главна аутоматска телефонска централа смештена у згради главне поште (Пупинова улица). Постоји већ један изграђен комутациони чвор

ради приближавања прикључка потрошачима у циљу побољшања квалитета услуга. Кабловска ТТ канализација од главне телефонске централе је изграђена у 5 праваца: преко Улице др Мирослава Тирша према насељу "Багљаш", улицама Цара Душана, Краља Александра I Карађорђевића према јужном делу града, поред хотела "Војводина", у Скерлићевој улици, паркинг на превлаци ка насељу "Берберско" и поред Народног музеја у Суботићевој улици ка Малој Америци.

Извршена је замена већег дела главних каблова дистрибутивне мреже, углавном са пуњеним кабловима са ПЕ омотачем и пластичном изолацијом жила, увођењем искључиво подземне разводне мреже у централној зони града и главним градским саобраћајницама са демонтирањем постојеће ваздушне мреже. У ободним улицама је делом ваздушна мрежа. Комплетна реконструкција је извршена у Улици краља Александра I Карађорђевића у којој неће бити додатних радова.

Поред једног постојећег, планира се изградња једног новог комутационог чвора ради приближавања прикључка потрошачима у циљу побољшања квалитета услуга. Комплетна телекомуникациона мрежа ће бити подземна.

Општи услови и принципи уређења за телекомуникационе мреже (ТТ) фиксне телефоније

- Трасе постојећих телекомуникационих каблова се задржавају ако су у појасу тротоара или у зеленој површини и ако не угрожавају локацију других планираних објеката.

- ТТ мрежу у потпуности градити подземно и на местима привода у поједине објекте у кабловској канализацији.

- Нови истурени комутациони степени ће се градити као слободностојећи ормани на јавној површини на бетонском темељу.
- Јавне телефонске говорнице могу се постављати на местима где постоји могућност полагања прикључног кабла и где је фреквенција људи велика: на прилазима и у јавним објектима (школе, спортски објекти, објекти културе и сл), на трговима, тротоарима, парковима и другим просторима где њихове локације не ометају пешачки и други саобраћај, не затварају улазе, прилазе и сл. уз услове Завода за заштиту споменика културе.
- Прикључке објеката градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да буде најмање 0,80 m.
- Ако постоје постојеће трасе, нове телекомуникационе каблове полагати у исте;
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајница или поред пешачких стаза.
- Уколико није могуће другачије, каблови се могу полагати и испод тротоара, али у том случају обавезно у кабловској канализацији.
- Све заштитне цеви и шахте у којима се полажу водови извести благовремено при изградњи саобраћајница и тротоара, да се накнадно не би прекопавало.
- Међусобно растојање окана кабловске канализације је до максимално 150 m;
- При укрштању са саобраћајницама, каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања да буде 90°.
- У оправданим случајевима је телефонске каблове могуће полагати и у "микроровове".
- Мрежу полагати у супротној страни улице од планиране или изведене електроенергетске мреже увек где је то могуће.
- Телекомуникациона подземна мрежа се може градити и са обе стране улице.
- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација морају се задовољити минимална прописана растојања заштите.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5 0m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове преко 10kV.
- При укрштању са гасоводом, водоводом и канализацијом, вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.
- Да би се свим потенцијалним корисницима омогућили "trip play" сервис, базирани на IP

технологији, неопходно је планирати телекомуникационе инсталације за пословне и велике стамбене објекте (приступ путем ТТ канализације) према најновијим препорукама за ову област.

- Целокупну ТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Мобилна телефонија

Општи услови и принципи уређења за телекомуникационе мреже мобилне телефоније су:

1. Постојећи објекти базне станице се задржавају уколико су усклађени са свим важећим законским прописима, уредбама и правилницима.

2. Забрањено је постављање базних станица у "зонама повећане осетљивости" које су на основу Правилника о изворима нејонизирајућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања следећа:

- подручја стамбених зона у којима се особе могу задржавати и 24 сата дневно;
- школе, домови, предшколске установе, дечја игралишта;
- болнице;
- туристички објекти и
- површине неизграђених парцела намењених, према урбанистичком плану, за наведене намене.

Кабловско дистрибутивни систем

Услови уређења за изградњу примарне Кабловско дистрибутивне (КДС) мреже

- Водове КДС мреже треба полагати истим трасама као водове фиксне телефоније. За ове водове важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

- Приликом пројектовања, реконструкције, изградње и одржавања КДС-а или његових делова применити одредбе Закона о телекомуникацијама, Статута Републичке агенције за телекомуникације ("Службени гласник РС" бр. 78/05) и Техничких услова за кабловске дистрибутивне мреже (Рател, 22.09.2009) као и остале важеће законске одредбе.

- Антенских стубови се могу постављати на пословним објектима који се не налазе у "зонама повећане осетљивости".

Услови за изградњу дистрибутивне мреже (КДС)

- Водове КДС мреже треба полагати истим трасама као водове фиксне телефоније. За ове

водове важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

- Ваздушна КДС мрежа се може постављати на постојеће стубове електроенергетске и ТТ мреже као и на стубове јавног осветљења уз сагласност власника исте односно на властите стубове на основу прибављене дозволе.

- Самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, у случају стубова јавног осветљења без бушења истих.

- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 5 m;

- На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5 m при најнеповољнијим температурним условима.

- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1 m.

- Оптичке чворове поставити у ормариће, односно слободностојеће ормане од изолационог материјала степена заштите минимално IP 54 са бравом за закључавање.

- Слободностојећи ормани се постављају на основу прибављене дозволе тако да не ометају саобраћају и прилазу објектима.

- Слободностојећи ормани се не могу постављати изнад постојеће подземне инфраструктуре.

Услови за развод КДС мреже у објектима

Важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

Радио дифузни системи

- За све радио - релејне коридоре израдити елаборат заштите слободних радио - релејних коридора.

- У свим пословним, стамбено - пословним и стамбеним објектима (са више од 3 стамбене јединице) планирати заједничке антенске системе (ЗАС).

- Инвеститор изградње ЗАС дужан је да за сваки објект прибави услове за израду техничке документације од Радио дифузне агенције.

- За потребе техничког прегледа објеката и издавања употребне дозволе за ЗАС и КДС, мора се извршити преглед исправности изведених инсталација, а инвеститор је дужан да обезбеди сертификат о исправности тих система.

Радио релејне везе

- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, као и антене могу се поставити у

оквиру објекта, на кровима објеката уз сагласност власника објекта и етажних власника. Уколико је објект на који се поставља опрема грађен у низу морају се за постављање обезбедити сагласности суседа.

- Објект за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни.

- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV, односно према условима надлежне Електродистрибуције.

- За постављање дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже могуће је а у складу са законом о планирању и изградњи, правилницима и уредбама, иако није дата у графичком прилогу.

5.5.8 Термоенергетска инфраструктура

Задовољење планираних термоенергетских потреба корисника простора, остварити прикључењем на постојеће дистрибутивне мреже природног гаса $p_{max} \leq 4$ (bar) или на постојећи систем даљинског грејања (СДГ).

Изградњом унутрашњих гасних инсталација за коришћење природног гаса (у објектима у зони гасификације) и монтажом опреме у сопственим објектима за производњу топлотне енергије или сагоревањем природног гаса у гасним уређајима, корисници простора могу задовољити сопствене термоенергетске потребе.

Сопствене термоенергетске потребе корисници простора у зони топлификације могу задовољити прикључењем на систем даљинског грејања (СДГ).

Развој система за дистрибуцију природног гаса и топлотне енергије на планом обухваћеном подручју ће се остваривати бољим искоришћењем постојећих мрежа за дистрибуцију, њиховом реконструкцијом или доградњом и изградњом пратећих објеката.

У случају недовољног капацитета постојећих мрежа за дистрибуцију природног гаса и топлотне енергије, задовољење термоенергетских потреба будућих корисника простора вршити искључиво уз реконструкцију појединих деоница. На овим деоницама није дозвољено полагање нових водова уз постојеће водове.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетске инфраструктуре придржавати се одговарајућих одредби важећих закона и правилника.

Дистрибуција топлотне енергије

Дистрибуција топлотне енергије на подручју обухваћеном планом врши се преко мреже за дистрибуцију топлотне енергије (вреловода /

топловода). Мреже и објекти на њима су саставни део јединственог система даљинског грејања (СДГ) града Зрењанина.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом врши се у складу са планом развоја енергетских субјеката који учествују у снабдевању потрошача топлотне енергије на територији града Зрењанина.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом врши се на подручју које је енергетском картом Града Зрењанина одређено као зона топлификације.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом је према закону о енергетици ("Службени гласник РС" бр. 57/11, 80/11 - исправка, 93/12 и 124/12) делатност од општег интереса.

Јавна комунална предузећа и друга привредна друштва која врше дистрибуцију топлотне енергије, као и инвеститори новоизграђених објеката који се прикључују на СДГ, дужни су да се придржавају одредба закона о ефикасном коришћењу енергије ("Службени гласник РС" бр. 25/13) и других прописа донетих на основу закона.

Мреже за дистрибуцију топлотне енергије градити подземно, првенствено испод слободних јавних површина, полагањем цеви у земљу или бетонски канал. Изузетно, поједине деонице мреже могу се градити надземно или у помоћним деловима зграда (подруми, ходници) кроз који пролазе уз адекватно обележавање и заштиту од спољњих утицаја.

Минимална дубина укопавања приликом полагања цеви у земљу износи 60 cm мерено од горње ивице цеви. На местима где постоји додатно оптерећење цеви (саобраћајно или друго оптерећење) цеви додатно заштити од тог утицаја. Висина слоја земље изнад покривне плоче канала за полагање цеви мора бити већа од 50 cm и мања од 200 cm.

Мрежу за дистрибуцију топлотне енергије градити као двоцевни систем са доводним и повратним цевоводом за називни притисак $p_n=16,0$ (bar) и називну температуру $t_n=1250C$. Максимална температура воде у доводном воду је у функцији спољње температуре и креће се у дијапазону од 500C - 1250C. Мрежу градити од стандардизованих пред изолованих челичних цеви опремљених сензорским водовима за детекцију цурења воде.

Дилатације пред изолованих цевовода услед промена температуре воде компензовати геометријом мреже. Уградња фиксних тачака је дозвољена у изузетним случајевима.

Поједине секције мреже развојити вентилима смештеним у подземним армирано бетонским коморама. Горња ката плоче армирано бетонских комора мора бити испод коте терена и прекривена материјалом који је исти као и околни терен на којем се налази. Поклопац отвора улаза у комору која је смештена испод зелених површина може бити највише 10 cm изнад коте околног терена.

Минимална растојања мреже за дистрибуцију топлотне енергије у односу на друге објекте дата су у табели:

објекат	паралелно вођење (m)	укрштање (m)
полиетиленски гасовод	ван зоне температуре веће од 200C	
челични гасовод $p_{max} \leq 16$ (bar)	0,7	0,3
вреловод / топловод	0,4	0,3
водовод	0,4	0,3
канализација	0,5	0,3
ел.каблови напона < 30 (kV)	0,7	0,6
ел.каблови напона > 30 (kV)	1,5	1,0
нове зграде	1,0	
постојеће зграде	1,0	
други подземни објекти	1,0	

Растојања могу бити и мања од наведених у случају прибављања сагласности њихових власника.

На трасу мреже за дистрибуцију топлотне енергије потребно је прибавити услове власника других инфраструктурних система са којима се дистрибутивна мрежа топлотне

енергије укршта или води паралелно у односу на њих.

Изградњу/реконструкцију мреже за дистрибуцију топлотне енергије вршити на основу техничких услова дефинисаних правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије и координирано и усклађено

са трасама других изграђених инфраструктурним системима.

У случају недовољног капацитета постојеће мреже за дистрибуцију топлотне енергије за задовољење потреба будућих корисника простора, потребно је извршити реконструкцију појединих деоница дистрибутивне мреже у циљу повећања капацитета.

Није дозвољено да се услед повећаних потреба корисника простора за топлотном енергијом и недовољног капацитета постојеће мреже утврђују нове трасе деоница дистрибутивне мреже топлотне енергије.

Нови и ревитализовани системи за дистрибуцију топлотне енергије морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности (минимални степен корисности и друго) према критеријумима које прописује Влада Републике Србије.

Садржај Елабората о енергетској ефикасности, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства РС.

Топлотне подстанице (ТП)

На мрежу за дистрибуцију топлотне енергије дозвољено је прикључивати објекте искључиво преко индиректних топлотних подстаница (ТП). ТП индиректног типа функционално поделити на примарни (прикључни) и секундарни део (кућну подстанцију).

Прикључни (примарни) део ТП је место преузимања топлотне енергије а кућна (секундарна) подстанција је веза између

прикључног дела и топлотних уређаја потрошача енергије.

На једну топлотну подстанцију, која је дефинисана регулатором протока, могуће је прикључити више кућних подстаница које немају обавезу уградње регулатора протока.

Свака зграда прикључена на СДГ мора имати сопствену ТП.

У зградама са више функционалних целина, свака целина мора имати сопствену ТП.

Топлотну подстанцију поставити у не стамбеном простору објекта који се прикључује на СДГ.

Простор ТП мора бити затворен и што ближе месту уласка прикључног вода у објекат. Локацију просторије ТП у објекту изабрати на начин којим се обезбеђује да утицај буке која настаје у њеном раду има минималан утицај на околни простор у којем бораве људи. Простор мора да има обезбеђене прикључке за напајање електричном енергијом, снабдевање водом и на канализациону мрежу.

Простор ТП мора да одговара грађевинско - техничким захтевима дистрибутера топлотне енергије која су дефинисана Правилима о раду система за дистрибуцију топлотне енергије. Изузетак у погледу примене грађевинско - техничких захтева за простор за смештај ТП су компактне ТП, које се могу поставити и унутар стамбеног простора индивидуалних/више породичних објеката и у радном простору пословних објеката.

Минимални захтеви у погледу димензија простора за ТП у зависности од топлотне снаге ТП и начина коришћења топлотне енергије у објекту дата је у табели:

топлотна снага (kW)	централно грејање (ЦГ) (m)	ЦГ и вентилација (В) (m)	ЦГ и припрема санитарне топле воде (СТВ) (m)	ЦГ, В и СТВ (m)
< 25	2 x 1,5	2 x 2	2 x 2	-
25 - 50	3 x 3	3 x 4	3 x 5	3 x 5
50 - 100	3 x 3	3 x 4	3 x 5	3 x 5
100 - 150	3 x 4	3 x 4	3 x 6	3 x 6
150 - 200	3 x 4	3 x 4	3 x 6	3 x 6
200 - 500	3 x 4	3 x 5	4 x 6	4 x 6
500 - 1000	4 x 5	4 x 5	4 x 6	4 x 7
1000 - 2000	5 x 5	5 x 6	4 x 8	4 x 8
2000 - 3500	5 x 5	5 x 6	5 x 6	5 x 8

Минимална корисна висина просторије за ТП износи 2,1 m, осим у случају када се у ТП врши

припрема СТВ, где минимална корисна висина треба да износи 3,0 m.

Примарни део ТП градити за $p=16$ (bar) и $t=1250 / 700$ С. Елементима примарног дела треба да се обезбеде услови за безбедан пријем топлотне енергије из СДГ и регулацију параметара грејног флуида (притисак, температура).

Примарни део, поред ових елемената, мора да садржи мерну јединицу за мерење количине топлотне енергије са ултразвучним принципом мерења протока топле воде. Обрачунске део мерне јединице мора да омогући даљински пренос измерених података.

Секундарни део ТП садржи елементе за припрему воде за пуњење грејних инсталација у објекту, размену топлоте са примарним делом ТП, регулацију и мерење протока и температуре, транспорт топлоте до топлотних уређаја потрошача, за безбедан рад и сигурност унутрашњих инсталација и уређаја потрошача топлотне енергије, заштиту од прекорачења прописане температуре и притиска и електричне опреме и инсталација за напајање електричном енергијом појединих елемената ТП.

Електричне инсталације и опрема ТП морају да задовоље услове за постављање у влажном простору.

Кућне подстанице, поред осталих елемената, опремити уређајима за мерење количине топлотне енергије. Ови уређаји служе за интерни обрачун количине топлотне енергије појединих потрошача топлотне енергије и морају бити истог типа на једној ТП.

Елементи примарног и секундарног дела ТП морају приликом пројектовања и монтаже да задовоље минималне захтеве у погледу заштите од буке и вибрација које производе у току рада.

Температурни режим у секундарном делу износи максимално $800 / 600$ С. Радни притисак димензионисати у зависности од карактеристика унутрашње грејне инсталације и уграђене грејне опреме.

Секундарни део ТП - кућне подстанице према начину прикључивања на СДГ могу бити директне или индиректне.

Није дозвољена изградња и прикључење нових кућних подстанци директног типа на СДГ, осим у случају када топлотна снага нове директне кућне подстанице не прелази вредност од 10 % прикључне снаге постојеће ТП на коју се прикључује. У том случају, унутрашње топлотне инсталације и уређаји-потрошачи топлотне енергије морају бити димензионисани за радни притисак $p=6$ (bar). У унутрашњим топлотним инсталацијама повезаним на кућне подстанице директног типа

није дозвољена употреба бакра и алуминијума и елемената за аутоматско одзрачивање уређаја и инсталације.

Напајање топлотном енергијом грејних уређаја вршити преко разделног система. Свака појединачна мрежа развода топлотне енергије до грејних уређаја мора у повратном воду да има уграђен регулациони вентил за регулацију протока топлотне енергије, осим у случају када се транспорт топлотне енергије у мрежи врши са циркулационим пумпама са променљивим бројем обртаја или када постоји могућност ограничења протока.

Грејне инсталације и уређаји потрошача топлотне енергије прикључених на СДГ

Унутрашње грејне инсталације и уређаји у новим објектима морају бити изграђени по важећим нормативима и стандардима и у складу са правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије. На систем се могу прикључити само уз одобрење дистрибутера топлотне енергије. Одобрење дистрибутера топлотне енергије треба прибавити и за све радове на грејним инсталацијама и грејним уређајима у већ прикљученим објектима којима се врши промена инсталисане снаге или начина рада.

У зградама са више функционалних или техничких целина, свака функционална или техничка целина мора имати сопствене инсталације развода топлотне енергије до грејних уређаја на којима мора да се угради опрема за мерење предате топлотне енергије.

У појединим функционалним целинама објеката у којима се користе различити типови грејних уређаја (радијатори, конвектори, уређаји за вентилацију, панелни грејачи) потребно је за сваки тип уређаја изградити посебне грејне инсталације и имати у виду њихов специфичан начин предаје топлотне енергије околном простору. У складу са тим, свака грејна инсталација мора бити опремљена елементима за регулацију максималне температуре који се подешавају према типу грејних уређаја.

За достизање пројектоване хидрауличке уравнотежености, и последично, оптималног рада грејних инсталација и уређаја, потребно је на свакој грејној инсталацији уградити арматуру за хидрауличну регулацију мреже.

Грејне уређаје димензионисати у складу са прорачуном топлотних губитака објекта, максималним режимом рада СДГ и ТП, прописима о минималној температури грејног простора и препорукама произвођача грејних уређаја. Сваки грејни уређај мора бити

опремљен уређајем за контролисану регулацију предаје топлотне енергије и елементима за одзрачивање.

Хидраулично везивање грејача треба извести на начин који спречава повећање температуре у повратном воду грејне инсталације коришћењем аутоматских регулационих вентила у комбинацији са циркулационом пумпом за заштиту грејача од смрзавања. Није дозвољена директна веза разводног и повратног вода грејне инсталације без пролаза кроз грејач. Мере за изградњу енергетски ефикасних грајних инсталација и уређаја у објектима потрошача топлотне енергије прикључених на СДГ.

Увођење система за грејање, хлађење и вентилацију могуће је тек пошто се исцрпе све расположиве пасивне архитектонско-грађевинске мере за постизање топлотног и ваздушног комфора.

Системе централног грејања пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање. Резервоари у грејним системима и системима за топлу воду морају се топлотно изоловати. Разводна мрежа топле воде мора бити уграђена унутар зграде, по правилу смештена у инсталационе канале и прописно изолована.

Циркулационе пумпе разгранатих система, код којих се примењује квантитативна регулација, потребно је опремити контролером броја обртаја повезаним са системом контроле према стварним захтевима простора.

Систем механичке припреме ваздуха потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућено коришћење топлоте отпадног ваздуха. Сви објекти површине веће од 500 m² који имају принудну вентилацију протока једнаку или већу од 300 m³/h, морају имати рекуператоре топлоте отпадног ваздуха минималног степена ефикасности:

- рекуператори вода - ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 50\%$;
- рекуператори ваздух - ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 70\%$.

Уградња уређаја за рекулацију топлоте није обавезна у посебним случајевима (нпр. када постоје извори токсичних или експлозивних материја) и у случајевима када је доказано да њихова уградња није могућа.

Регенеративне размењиваче топлоте могуће је користити само у случајевима када отпадни ваздух не садржи дувански дим, непријатне мирисе и друге штетне загађиваче.

Довод ваздуха пројектовати и изводити са могућношћу промене количине свежег ваздуха

према стварним потребама, са ограничењем минимума потребног за вентилацију у складу са наменом просторије. Канале за усис свежег ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом од усиса до уласка у клима комору.

Канале за дистрибуцију припремљеног ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом у делу зграде који није климатизован, као и све делове каналске мреже где може доћи до кондензације влаге из околног ваздуха.

Дистрибуција природног гаса

Дистрибуција природног гаса се врши преко изграђених гасовода $p_{\max} \leq 4$ (bar).

Дистрибуција и снабдевање природним гасом врши се у складу са планом развоја енергетских субјеката који учествују у дистрибуцији и снабдевању природним гасом.

Дистрибуција и снабдевање природним гасом врши на подручју које је енергетском картом града Зрењанина одређено као зона гасификације, како је дато рланом.

Нови и ревитализовани системи за дистрибуцију природног гаса, у зависности од величине система и у складу законом којим се уређује заштита животне средине, морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности (минимални степен корисности и друго) према критеријумима које прописује влада Републике Србије.

За изградњу објеката за дистрибуцију природног гаса потребно је прибавити енергетску дозволу.

Јавна предузећа и друга привредна друштва која врше испоруку природног гаса купцима, дужна су да у мери у којој је то технички могуће, финансијски оправдано и пропорционално у односу на потенцијалне уштеде енергије, крајњим купцима природног гаса обезбеде уградњу уређаја за тачно мерење предате количине природног гаса који пружа податке о тачном времену предаје природног гаса.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетске инфраструктуре придржавати се одговарајућих одредби важећих закона и правилника.

На документацију за изградњу дистрибутивне мреже природног гаса, изградњу објеката за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса, унутрашњег развода гаса до потрошача - уређаја за коришћење природног гаса, потребно је прибавити сагласност енергетског субјекта за дистрибуцију

природног гаса на чији систем се прикључују објекти купца природног гаса.

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.

Трасу гасовода одредити 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.

Дистрибуција природног гаса гасоводима од полиетилена

Полиетиленске дистрибутивне гасоводе изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област, условима дистрибутера природног гаса и према следећим правилима:

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни полиетиленски гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви не буде већа од 20 °C.

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 cm, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 cm.

При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20 cm, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0 m.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 до 1,0 m (у зависности од услова терена). Дубина укопавања дистрибутивног гасовода може бити и 0,5 m, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2 m, при чему морају да се предузму додатне техничке мере заштите.

Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал.

Укрштање се може извести и без заштитне цеви, односно канала, ако се претходном прорачунском провером утврди да је то могуће. Приликом пројектовања и градње дистрибутивних гасовода од полиетилена треба се придржавати одредби:

- Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника ("Службени гласник РС" бр. 104/09)

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагања дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара ("Службени лист СРЈ" бр. 20/92), и других прописа које доноси министарства надлежна за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

За трасу гасовода ниског притиска (до 4 бара) могућа је изградња у складу са законом о планирању и изградњи, правилницима и уредбама, иако није дата у графичком прилогу.

5.6 Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је неопходан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од врсте и намене објеката.

Свака грађевинска парцела (изграђена или неизграђена) мора имати приступ јавној саобраћајној површини, постојећи (директан, право службености и сл) или планирани.

Грађевинске парцеле на којима се налазе или планирају објекти јавне намене, поред дефинисаног саобраћајног приступа, морају бити уређене постојећом или планираном: електроенергетском инфраструктуром, водоводном мрежом, мрежом фекалне канализације, мрежом атмосферске канализације и термоенергетском инфраструктуром.

Грађевинске парцеле на којима се налазе или планирају стамбени и пословни објекти, поред дефинисаног саобраћајног приступа, морају бити уређене постојећом или планираном: електроенергетском инфраструктуром, водоводном мрежом, мрежом фекалне канализације и мрежом атмосферске канализације

5.7 Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи, заштита од елементарних непогода, пожара и потреса

5.7.1 Мере заштите природних добара

На простору обухваћеним планом, у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе бр. 03-1394/2 од 30.06.2011, налази се Споменик природе (СП) "Жупанијски парк у

Зрењанину" који је стављен под заштиту Одлуком о заштити ("Службени лист града Зрењанина" бр. 9/11 и 13/14).

У обухвату просторне целине "Центар" налази се прекогранични еколошки коридор Бегеј са својим обалским појасом. Заштита природног добра прекограничног еколошког коридора Бегеј подразумева очување квалитета воде и проходности еколошког коридора, као и одржавање што већег дела обале у природном и блиско природном изгледу, облик обала и корита Бегеја, што је неопходно за дугорочни опстанак заштићених врста и биодиверзитета ширег региона, а у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.

У складу са Закона о заштити природе, обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др) која би могла представљати заштићену природу вредност пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

5.7.2 Мере заштите културног наслеђа ОПШТА ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

Условне и мере техничке заштите утврђује Завод за заштиту споменика културе Зрењанин. Сви захвати у границама заштићених зона и на заштићеним објектима предузимаће се уз контролу и према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Унутар простора обухваћеног Планом генералне регулације "Центар" у Зрењанину утврђене су Просторно културно - историјска целина "Старо језгро Зрењанина" (Решење Покрајинског завода за заштиту споменика културе бр. 1/2-439/2-68 од 15.10.1968.г), која обухвата Трг слободе, Трг др Зорана Ђинђића, Улицу краља Александра I Карађорђевића, краља Петра Првог, Улицу др Славка Жупанског и Гимназијску, Просторно културно - историјска целина "Центар Зрењанина" (Јавни оглас о стављању под претходну заштиту објеката и целина на територији Града Зрењанин, Лист Зрењанин од 08.06.2018.г) и граница заштићене околине.

У оквиру Просторно културно - историјске целине "Старо језгро Зрењанина" (Допунско Решење Покрајинског завода за заштиту споменика културе бр. 01-104/1-72, од 3.02.1972. год) за непокретна културна добра појединачно су утврђена 46 историјска објекта.

Одлуком Извршног већа Скупштине Војводине Просторно културно - историјска целина "Старо језгро Зрењанина" је проглашена за културно добро од великог значаја за Републику Србију ("Службени лист АПВ" бр. 25/91).

Споменици културе чине идентитет простора и усмеравају његов будући развој. Под режимом претходне заштите налазе се објекти за које се сматра да поседују споменичка својства и имају основе да захваљујући својим вредностима буду утврђени за споменике културе.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПКИЦ "СТАРО ЈЕЗГРО ЗРЕЊАНИНА", ПКИЦ "ЦЕНТАР ЗРЕЊАНИНА И ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ

С обзиром на утврђене урбанистичке, архитектонске, културно - историјске и археолошке вредности утврђене су следеће мере заштите:

- 1) очување затечене историјске урбане матрице блокова, улица, тргова и паркова;
- 2) очување постојеће регулационо - грађевинске линије на подручју просторно културно - историјске целине, осим код изградње гаража и паркинг простора унутар блокова који подлежу делимичној урбаној реконструкцији;
- 3) очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења; надовезивање на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта карактеристична за градски центар;
- 4) коришћење простора просторно културно - историјске целине за јавну, стамбену, пословну или стамбено - пословну намену; од производних делатности дозвољене су само мале традиционалне занатске делатности које не загађују животну средину;
- 5) очување постојећих пропорцијских односа висине објеката према регулационој ширини улице;
- 6) очување или рестаурација оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката са споменичким вредностима;
- 7) партерно опремање и уређење простора, односно постављање елемената урбаног мобилијара врши се у складу са посебним мерама надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- 8) очување постојеће калдрме као уличног застора на јавним површинама у улицама:

Гимназијској, Светосавској, Јеврејској и Улици Светозара Марковића;

9) простор Трга слободе и Улице краља Александра I Карађорђевића задржава намену пешачке зоне;

10) очување и допуна постојећих дрвореда, вредног зеленила на јавним површинама паркова, улица и тргова, унутрашњих дворишта, простора око јавних и сакралних објеката;

11) забрана изградње објеката трајног или привременог карактера који својим габаритом, волуменом и архитектуром могу угрозити наслеђени амбијент. У складу са условима за новоградњу, дозвољена је изградња нових објеката у складу са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања. Обликовање нових објеката може бити савременог архитектонског израза тако да чини складну целину са објектима у непосредном окружењу;

12) измештање или уклањање помоћних и нелегалних објеката који не одговарају функционалним потребама, односно културно - историјским или естетским вредностима просторне културно - историјске целине врши се у складу са решењем надлежне установе заштите непокретних културних добара;

13) партерно уређење унутрашњих дворишта у зависности од намене објекта, као дворишта отвореног типа, функционално припојена улици и међусобно повезана, односно затвореног типа у функцији власника објекта;

14) може се извршити реконструкција или замена постојећих дворишних објеката под условом да не наруше вредности главног објекта, а према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Висина дворишног објекта не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта са споменичким вредностима. Могуће је наткривање - застакљивање атријумских дворишних простора;

15) изградњу јавних паркинга и гаража могућа је изузетно у деловима блокова који подлежу делимичној урбаној реконструкцији;

16) приликом извођења грађевинских радова, реконструкције постојеће и изградње нове инфраструктуре на подручју просторно културно - историјске целине обавезна је пријава радова надлежној установи заштите непокретних културних добара и археолошки надзор;

17) забрана постављања привремених пловних објеката на акваторији Језера 3;

18) дозвољено је уређење калканских зидова - вертикално зеленило, осликавање - мурали, "street art".

СПИСАК СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Трг слободе

бр. 2 ГРАДСКА НАРОДНА БИБЛИОТЕКА

бр. 4 РИМОКАТОЛИЧКА ЦРКВЕНА

ОПШТИНА (ПЛЕБАНИЈА)

бр. 5 ГРАНД ХОТЕЛ "ВОЈВОДИНА" (данас Комерцијална банка)

бр. 6 РИМОКАТОЛИЧКА ЦРКВА (КАТЕДРАЛА)

бр. 7 НАРОДНО ПОЗОРИШТЕ

бр. 8 БИСКУПСКИ ОРДИНАРИЈАТ

бр. 10 ЖУПАНИЈСКА ПАЛАТА (ЗГРАДА СКУПШТИНЕ ГРАДА)

Суботићева улица

бр. 1 ПАЛАТА ФИНАНСИЈА (НАРОДНИ МУЗЕЈ)

Улица краља Александра I Карађорђевића

непарна страна:

бр. 1 БУКОВЧЕВА ПАЛАТА (Пупинова 2)

бр. 17 ЗГРАДА ШТАГЕЛШМИТА

бр. 21 РОБНА КУЋА НАМЕШТАЈА "БЕНЦЕ И СИН" (данас "Симпо")

бр. 23 ЗГРАДА ГАЈЕ АДАМОВИЋА

бр. 27 ЗГРАДА ГУСТАВА ФРОМБАХА

бр. 29 ЗГРАДА САМУЕЛА ФРАЈНДА

бр. 31 ЗГРАДА ВИЛМОША ХЕРЦФЕЛДА (Светосавска 11)

бр. 33-35 ЗГРАДА ЕКСПОЗИТУРЕ ДРЖАВНЕ ХИПОТЕКАРНЕ БАНКЕ

бр. 37 ЗГРАДА ЧЕДЕ УДИЦКОГ

бр. 39 ЗГРАДА ЈОВАНА ЕКШТАЈНА

бр. 41 ЗГРАДА ХРАНИМИРА КУПУСАРЕВИЋА

бр. 43 ЗГРАДА ФИРМЕ „ЈАКШИЋ-АМБРОЗИ“ (Светосавска 3)

бр. 45 ЗГРАДА ПОРОДИЦЕ ПОПОВИЋ-ПЕЦИ

бр. 47 ПАЛАТА СРПСКЕ ШТЕДИОНИЦЕ (Светосавска 2)

бр. 49 КУЋА ЖИВКА ВУКОВА

парна страна:

бр. 4 ЗГРАДА СРПСКЕ ПРАВОСЛАВНЕ ЦРКВЕНЕ ОПШТИНЕ (Гимназијска 1)

бр. 6 ЗГРАДА ВИЛМОША ГРИНБАУМА (Гимназијска 3)

бр. 8 ЗГРАДА ВЛАДИСЛАВА ЦИКАЉА

бр. 10 ЗГРАДА ПРВЕ ХРВАТСКЕ ШТЕДИОНИЦЕ (Гимназијска 7)

бр. 18 ПАЛАТА ДАУН (бивша Робна кућа Београд, Гимназијска 15)

бр. 20 ПАЛАТА МЕНЦЕР

бр. 22 ЗГРАДА ЛИПОТА ГОЛДШМИТА
 бр. 26 ЗГРАДА ФИЛКОВИЋА
 бр. 30 ЗГРАДА КАРЛА ХЕЛМБОЛДА
 (ШЕХЕРЕЗАДА)
 бр. 34 ПАЛАТА ПАЊИ (Светозара Марковића
 1)

Улица Светозара Марковића
 бр. 2 ПАЛАТА ШАНДОРА КОВАЧА

Гимназијска улица
 бр. 2 РИМОКАТОЛИЧКА (ПИЈАРИСТИЧКА)
 ЦРКВА И ЗГРАДА ГИМНАЗИЈЕ
 зграде под бројевима: 1, 3, 7, 15 и 19.

Трг др Зорана Ђинђића
 бр. 1 ЗГРАДА ВЕЛИКОБЕЧКЕРЕЧКЕ
 ШТЕДИОНИЦЕ (Завод за заштиту споменика
 културе Зрењанин)
 бр. 3 КУЋА ИГЊАТА ЛЕВИЈА (Месна
 заједница "Центар")

Улица др Славка Жупанског
 бр. 1 ЗГРАДА ТРЕЋЕ ГИМНАЗИЈЕ и
 ТРГОВАЧКЕ АКАДЕМИЈЕ, (Средња
 Електротехничка школа "Никола Тесла")
 бр. 2 ДОМ НАРОДНОГ ЗДРАВЉА, (Центар за
 социјални рад, Републички завод за
 статистику)
 бр. 3-3/а ЗГРАДА СИРОМАШНИХ
 ШКОЛСКИХ СЕСТАРА "ДЕ НОТРЕ ДАМЕ"
 СА КАПЕЛОМ КАРЛА БОРОМЕЈСКОГ
 (Зграда ОШ "В ук Караџић и бивша Средња
 медицинска школа)

Улица краља Петра Првог
 бр. 1 ЗГРАДА СТАРЕ ПОШТЕ
 бр. 3 ЗГРАДА СРПСКЕ ЗАДРУЖНЕ БАНКЕ
 (Дом Синдиката)
 бр. 6 ЗГРАДА АУСТРОУГАРСКЕ БАНКЕ
 ("Огрев")

Светосавска улица
 СРПСКА ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА УСПЕЊА
 БОГОРОДИЦЕ (СВЕТСАВСКА ЦРКВА)
 бр. 1 КУЋА ПОПОВИЋ - ПЕЦИ

НАПОМЕНА: Поједини споменици културе
 имају две адресе, јер излазе на две улице:
 (Зграда у Светосавској улици бр.3,
 Светосавској бр.11, Гимназијској бр. 1,3,7 и 15)

ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

Према Закону о културним добрима, добра под
 предходном заштитом имају исти третман као
 и непокретна културна добра и за њих важе

исте мере техничке заштите које су предходно
 наведене, у периоду који је дефинисан Законом
 о културним добрима.

СПИСАК ОБЈЕКТА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

Трг слободе:

Број: 7а (Музичка школа).

Краља Александра I Карађорђевића:

Бројеви: 32, 36, 38 и киоск постављени
 испред бр.18 (Даунова палата) и бр.47 (палате
 Српске штедионице).

Краља Петра Првог:

Број: 4. (зграда бившег комитета СКЈ).

Гимназијска:

Бројеви: 4, 6, 8, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22 и 24.

др Славка Жупанског:

Број: 5 (фото атеље "Олдал").

Мирослава Тирша:

Број: 4 (Дечји дом).

Обала пионира:

Бројеви: 4, 6 и 8.

Бригадира Ристића:

Бројеви: 1 и 2.

Обала Соње Маринковић:

Бројеви: 2, 4, 6, 8-10, 16 и 18.

Обилићева:

Торањ Ватрогасне чете.

Петефијева:

Бројеви: 4 (плућна болница) и 27.

Иве Лоле Рибара:

Бројеви: 2 и 7.

Цара Душана:

Број: 4 (Дом ученика).

Јеврејска:

Бројеви: 2 и 12.

Сарајлијина:

Бројеви: 1, 4, 5, 5а и 10.

Светозара Марковића:

Број: 3.

Пупинова:

Бројеви: 7, 9, 11, 16, 17 и 23-25-25а.

Светосавска:

Бројеви: 2а (Парох. дом СПЦ), 4 (кућа др
 Славка Жупанског), 9-9а, 13, 23-25, 29 и 31.

Немањина:

Бројеви: 3 и 11-11а.

Слободана Бурсаћа:

Бројеви: 1, 3, 4, 7, 10-12, 14, 16, 20 и 24.

Савезничка:

Број: 3а - 5.

Караџићева:

Бројеви: 3а и 5.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

Најзначајнији део ове зоне обухвата центар града око Трга слободе, Трга др Зорана Ђинђића, Улице краља Александра I Карађорђевића, др Славка Жупанског, Краља Петра Првог и Светосавске где су сконцентрисани објекти од посебне споменичке вредности. Хомогеност и уједначеност квалитета и вредности објеката доприносе утиску целовитности просторне структуре и опредељују нас да на овом потезу успоставимо систем строгог режима заштите са највећим бројем ограничења.

У оквиру утврђене вредности целине постоје три карактеристичне групе објеката.

А) У групу објеката од посебне споменичке вредности припадају објекти који имају проверене стилско - архитектонске и историјске вредности, вредну технику израде, или су припадали историјским личностима или су ауторска дела признатих пројектаната. Мере заштите, обнове и ревитализације за објекте високе вредносне категорије радиће се по посебним конзерваторским пројектима и условима службе заштите, увек на начин који тежи да се сачува целовита оригиналност стила, конструктивног склопа и креативног духа пројектанта. У ову групу објеката спадају евидентирана културна добра (споменици културе) на овом простору, као и неки од објеката са листе претходне заштите за које се већ данас зна да поседују карактеристике које ће им у будућности обезбедити статус споменика културе.

Мере заштите за објекте од посебне споменичке вредности

- 1) очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, конструктивног склопа и примењених материјала;
- 2) очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, пећи, гипсане пластике и сл.);
- 3) очување или рестаурација оригиналног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза;
- 4) ажурно праћење стања и одржавање конструктивно - статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација;

- 5) забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта;
- 6) забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на уличним фасадама;
- 7) дозвољено је осавремењавање објекта у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите непокретних културних добара:
- (8) увођење савремених инсталација под условом да не наруше вредности екстеријера и ентеријера објекта;
- (9) уређење, односно промена намене подрума могућа је уз обавезу претходног испитивања тла и конструктивног склопа објекта, као и обавезну израду елабората заштите суседних објеката. Приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушава стабилност и вредности објекта;
- (10) уређење, односно промена намене поткровља могућа је искључиво у постојећем габариту крова са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже уз услов да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење решити путем кровних прозора, с тим да је на уличној страни могуће отварање кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава изворни изглед објекта и укупан ликовни израз;
- (11) отварање портала и излога могуће је у дворишним деловима и то само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности и стилске карактеристике објекта. Реконструкција постојећих портала и излога у уличном делу могуће је само у циљу рестаурације отвора у складу са изворним изгледом и то јединственим третманом целог објекта. Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Портали и излози могу бити израђени искључиво од дрвета, осим у случајевима када се утврди да је аутентичан материјал метал;
- (12) може се извршити реконструкција или замена постојећих дворишних објеката под условом да не наруше вредности главног објекта, а према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Висина дворишног објекта не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта са споменичким вредностима. Могуће је наткривање - застакљивање атријумских дворишних простора;

13) могућа је промена намене уз услов да нова намена буде примерена постојећем архитектонско-конструктивном и функционалном склопу објекта;

14) постављање рекламних, информативних и сличних ознака, спомен табли и обележја, као и декоративне расвете на фасадама, могуће је само према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара.

Б) У групу објеката од споменичке вредности припадају они објекти које је потребно чувати под одређеним условима. То су објекти чија је културно - историјска и урбанистичко - архитектонска вредност скромнија у односу на прву групу. Они припадају мање репрезентативним примерима стила у којима су грађени. Материјали, квалитет градње и техника израде сведоче да су ову групу објеката градили инвеститори ограничене економске моћи. У ову групу спадају објекти који се налазе под режимом предходне заштите. Мере заштите, обнове и ревитализације ових објеката ограничиће се на враћање првобитног изгледа, чување габарита и кровова, уз могуће интервенције захтеване променом намене објеката.

Мере заштите за објекте од споменичке вредности

1) мере заштите утврђене за објекте од посебне споменичке вредности, од тачке 1) до 14), с тим да је отварање портала и излога могуће на уличној фасади и то јединственим третирањем целог објекта, тако да не наруше основне вредности и стилске карактеристике објекта;

2) за објекат на парцели кат. бр. 5784/1 КО Зрењанин I могућа је реконструкција са променом вертикалног габарита, односно надоградња до једног спрата, уз рестаурацију изворног изгледа уличне фасаде;

3) обавезна реконструкција, уз могућност доградње на дворишној страни објеката на парцелама кат. бр. 5787 и 5816/4 КО Зрењанин I, који су порушени а поседовали су значајне историјско - архитектонске вредности;

Ц) У групу објеката без споменичке вредности спадају објекти са којих су сасвим нестале стилске назнаке или су занемарљивих вредности, те као такви не доприносе квалитету амбијента улице. За ове објекте се предвиђа њихова замена новима објектима, осим у појединим случајевима када се чувају само њихови улични габарити, јер чине део непрекинутог уличног низа објеката од вредности уједначене висинске регулације.

У оквиру групе објеката без споменичке вредности постоји неколико објеката који се чувају у постојећим габаритима:

- Објекат у Светосавској бр. 6;
- Објекти на Обали Соње Маринковић бр. 3, 5, 12 и 14;
- Објекат у Немањина бр. 1;
- Објекат у Слободана Бурсаћа бр. 18.

Због специфичности сваке локације понаособ, за сваку парцелу на којој се налази објекат који је у неком од режима заштите обавезно је да се уз приложени ИДР пре уласка у обједињену процедуру затраже услови/информација Завода за заштиту споменика културе Зрењанин о свакој појединачној: изградњи, доградњи, реконструкцији или било којој другој интервенцији, ради усклађивања ИДР-а са условим завода из овог плана.

Мере заштите за објекте без споменичке вредности

Мере заштите за објекте без споменичке вредности односе се на нову градњу на парцелама на којим нема објеката који су у неком од режима заштите, али се могу применити и на парцеле са објектима који су у једном од режима заштите уз посебне услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Највеће дозвољене спратности, односно висине објеката

Висине објеката дефинисане су кроз максималну дозвољену спратност. Параметри ограничења за максималну дозвољену спратност су и максималне дозвољене висине за одређену спратност.

Забати и калкани

Габарит објекта по дубини се решава слободно у складу са функцијом објекта. Уколико се гради уз објекат који се чува, висина забата, односно висина калканских зидова новог објекта мора бити усклађена са висином забата и калканских зидова суседног објекта који се чува.

Интерполација

Код интерполација појединачних објеката у формираним низовима који обликују амбијенталну целину улице, блока или трга, предвидети нагиб крова приближан преовлађујућим у оквиру целине (max. 400).

Нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних заштићених објеката.

Уколико су суседни објекти под заштитом, а максимална дозвољена висина је већа од суседних објеката под заштитом, обавезна је интерполација, тј. изједначавање висине венца/атике новог и старог објекта у дужини од минимално 1/4 венца новог објекта. Изузетно дозвољено одступање у висини интерполације (нови и стари објекат под заштитом) је максимално до 0,5 m. Уколико је објекат под заштитом оријентисан забатом према улици ово правило не важи.

Уколико су суседни објекти под заштитом, а максимална дозвољена висина/спратност фасадног платна је већа од једне спратне висине од суседних објеката под заштитом правило наведено у претходном пасусу не важи.

Венац односно атика повученог спрата (кров повученог спрата) не сме излазити ван висинског габарита косине крова суседног објекта који је под заштитом. У том случају повлачење повучене спратне етаже од предње (уличне) фасадне равни мора бити више од 1,8 m.

Уколико су суседни објекти под заштитом, а максимална дозвољена висина/спратност фасадног платна је већа од једне спратне висине од суседних објеката под заштитом правило наведено у претходном пасусу не важи.

Нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних заштићених објеката.

Завод за заштиту споменика културе Зрењанин задржава право да одреди посебне услове у вези са интерполацијом за сваку посебну локацију.

Објекти на угаоним парцелама

Уколико се максималне дозвољене спратности објеката на угаоним парцелама (објекти на угловима - раскрсницама) разликују за један спрат, може се на максимално 1/4 дужине венца односно фасаде (мање максималне дозвољене спратности) или у ширини наспрамног вишег тракта као максимална спратност (уколико постоји тракт), узети већа максимална спратност ради извођења прелаза са мање на већу спратност.

Уколико су максималне дозвољене спратности објеката на угаоним парцелама (објекти на угловима-раскрсницама) веће од једног спрата, максималне спратности објеката за сваку улицу се задржавају у целокупној дужини венца односно фасада.

Уколико су максималне дозвољене спратности објеката на угаоним парцелама (објекти на угловима - раскрсницама) исте спратности, а максимално до: П+2+Пс, П+2+Пк, у зони самог угла дозвољено је извести куполу или сличан елемент. Ово важи само ако је завршна етажа Пк или Пс. Пк или Пс се у том делу могу претворити у пун спрат, а атике венци и слемена могу бити максималне висине за ту одређену спратност. Елемент не може бити додат изнад поткровља, спратне етаже или повучене спратне етаже. Овај услов важи за максимално 1/4 дужине венца са сваке стране угла или у ширини трактова (уколико постоје трактови).

Зеленило на објектима и зелени кровови

Дозвољена је изградња зелених кровова и тераса, као и озелењавање фасада зеленим фасадним платнима, жардињерама које не прелазе регулацију и сл.

Отвори на фасадама

На свим фасадама које су оријентисане према регулацији (јавним површинама) нису дозвољени бели ПВЦ прозори (могу бити од ПВЦ-а у боји, алуминијума, дрвета итд).

Због специфичности сваке локације понаособ, препорука је да се уз приложени ИДР пре уласка у обједињену процедуру затраже услови/информација Завода за заштиту споменика културе Зрењанин о свакој појединачној новој градњи, ради усклађивања ИДР-а са условим завода из овог плана.

АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА

- Жупанијска палата (данас зграда Градске управе)

- У дворишту објекта налазила се цамија подигнута са доласком Турака и пратећи објекти. На овом месту налазила се тврђава подигнута у 15 веку.

- Приликом копања темеља за проширење зграде откривен је праисторијски материјал.

- Приликом земљаних радова испред градске куће на простору где се налази дрво Тиса радници су ископали фрагменте праисторијске керамике винчанског периода.

- Трг слободе

- Приликом копања бунара радници су наишли на већу групу набацаних људских скелета које припадају особама разног узраста.

- На простору између Градске куће и Католичке цркве налазио се базар са 22 занатске радње.

- Зграда Аустро-угарске штедионице (данас зграда "Огрева"), Улица краља Петра бр. 6

- На месту где се налази бункер у дворишту зграде бившег "Огрева" нађен је средњовековни новац Вука Бранковића и Жигмунда Луксембуршког.

- Зграда Финансијске палате (данас зграда Народног музеја), Суботићева бр. 1

- Приликом земљаних радова испред кафеа радници су нашли турски ибрик.

- Обала Соње Маринковић

- Упоредијући стари план града архитекте су констатовале да се на простору некадашње фабрике "Соче" а данас Текстиловог тржног центра налазила прва, мања тврђава, која се налази и на једној од првих карата града.

- Улица Пупинова

- На простору између зграде Поште и Библиотеке приликом постављања топловодне мреже нађен је велики број фрагментоване керамике из 16-18. века.

- Испред самог улаза у Пошту приликом земљаних радова нађена је остава новца Лајоша Великог из 14. века. Новац је остао у збирци Милана Николића.

- ПТТ торањ код зграде Поште

- Приликом постављања базе торња, радници су наишли на крчаг, неколико целих посуда и већи број фрагмената турске керамике и предали је Јоци Бакалову.

- Буковчева палата, Улица краља Александра I Карађорђевића бр. 1

- Приликом копања темеља код подизања зграде откривено је два килограма сребрних посуда. Материјал се данас налази у Темишварском музеју.

- Улица краља Александра I Карађорђевића

- Приликом рада у главној улици налажени су остаци средњовековног керамичког материјала, турска здела и два ибрика.

- На простору између здраде Централне апотеке и киоска приликом постављања нове инсталације радници су наишли на људске скелете.

- Војвођанска банка, Трг др Зорана Ђинђића

- Приликом земљаних радова на постављању жардињера радници су нашли на две сабље и четири стреле са усадницима дужине око 20 см. Сабље су се у додиру са ваздухом распале, остале предмете узели су радници.

- Гимназијска улица

- На потесу од раскршћа Јеврејске улице до краја Гимназијске која води ка реци Бегеј приликом копања канализационе мреже нађена је већа количина средњовековног материјала и један цео суд из 17-18. века.

- Улица Светозара Марковића

- Пут који води ка обали Бегеја радници су приликом земљаних радова нашли дрвене стубове са очуваним дрвеним попречним гредама као талпе. Стубови су горе били офарбани црвеном бојом а доле нагорели како у земљи неби иструнули.

- Ходници

- Приликом земљаних радова на постављању канализационе мреже у центру града (Трг слободе) нађени су засвођени ходници који су констатовани на следећим местима:

- Испред зграде бившег Комитета, Улица краља Петра Карађорђевића;

- Код летње биоскопске позорнице, Улица краља Петра Карађорђевића;

- Испред зграде Кредитне банке, Улица краља Петра Карађорђевића;

- У дворишту Народног позоришта, Трг слободе бр. 7;

- Испред Водоторња на Тргу слободе.

Сводна конструкција ходника констатована је на дубини од 0,80 m - 1,80 m. Ш - 1,50 m. Израђене су од опеке, уске и дуже са везивном малтером. Под није утврђен. Сви ходници имају правац према Жупанијској палати (данас згради Градске управе).

ПАСАЖИ, АТРИЈУМИ И ОТВОРЕНА ДВОРИШТА

Пасажи

Постојећи пасажи који излазе на Улицу краља Александра I се задржавају и то:

- Краља Александра I Карађорђевића бр. 4 – Гимназијска бр. 1;

- Краља Александра I Карађорђевића бр. 6 – Гимназијска бр. 3;

- Краља Александра I Карађорђевића бр. 8 – Гимназијска бр. 5;

- Краља Александра I Карађорђевића бр. 17 – Пупинова бр. 12;

- Краља Александра I Карађорђевића бр. 24 – Гимназијска бр. 21;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 25 – Светосавска 17-17а;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 26 – Гимназијска бр. 23;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 27-29 – Светосавска бр. 13;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 28 – Гимназијска бр. 25;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 30 – Гимназијска бр. 27.

За уређење пасажа услове издаје Завод за заштиту споменика културе Зрењанин. Све грађевинске интервенције које су изведене у пасажима без сагласности и услова надлежног завода, морају се уклонити.

Атријуми

Постојећа унутрашња дворишта артијумског типа се задржавају и то:

- Краља Александра I Карађорђевића бр. 47 – Светосавска бр. 2;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 20 – улаз из Јеврејске улице;
- Суботићева бр. 1 (атријум Народног музеја Зрењанин);
- Трг слободе бр. 3 (атријум "Зеленог звона" и Народног позоришта "Тоша Јовановић");
- Трг др Зорана Ђинђића бр. 1 (Великобечкеречка штедионица);
- Трг др Зорана Ђинђића бр. 3 (МЗ "Центар");
- Светосавска бр. 3 – Краља Александра I Карађорђевића бр. 43;
- Народног Фронта бр. 1 (Електротехничка и грађевинска школа "Никола Тесла");
- Краља Петра Првог бр. 1;
- Краља Петра Првог бр. 3;
- Гимназијска бр. 7.

Отворена дворишта

Постојећа отворена дворишта се задржавају и то:

- Трг слободе бр. 5;
- Народног фронта бр. 3-3а.

5.7.3 Основне мере заштите животне средине

Стратешком проценом утицаја на животну средину врши се поступак процене утицаја планских решења из плана на животну средину ради обезбеђивања заштите животне средине и унапређивање одрживог развоја интегрисањем основних начела заштите животне средине.

Мере заштите животне средине преузете су из Стратешке процене утицаја Генералног плана Зрењанин 2006 - 2026. на животну средину и

извршена је анализа простора обухваћеног планом.

Заштита животне средине треба да се огледа у тражењу баланса између квалитета животне средине и просторно функционалне структуре града тј. као креативан процес успостављања равнотеже између природних ресурса и функција града у партнерском односу свих интересних функција.

Мере за заштиту квалитета ваздуха

- спровођење континуалног мониторинга како би се обезбедиле информације за катастар загађивача;

- заштиту ваздуха спроводити гасификацијом, топлификацијом и коришћењем обновљивих извора енергије;

- мере које би допринеле побољшању квалитета ваздуха су и промовисање употребе гаса као погонског горива за моторна возила.

Мере заштите од комуналне буке

- садња високог зеленила између стамбених и пословних блокова и улица;

- израдити карту буке за град Зрењанин и свести ниво буке на вредности дефинисане Правилником о садржини и методама израде стратешких карата буке и начину њиховог приказивања јавности ("Службени гласник РС" бр. 80/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС" 75/10);

- поштовање Одлуке о буци као и спровођење мера за умањење буке, а број мерних места за вршење мониторинга сукцесивно повећавати, реконструисати јавно и заштитно зеленило као значајне амортизере комуналне буке, реконструисати саобраћајнице и санирати ударне рупе, санирати буку насталу радом индустријских постројења, ефикасно и континуирано спроводити инспекцијски надзор.

Мере заштите вода

- изградња и реконструкција канализационе мреже;

- изградња и реконструкција атмосферске канализације;

- заштита од подземних вода одговарајућим режимима заштите.

Мере заштите земљишта

- праћење квалитета земљишта;

- смањење отпада и повећање степена рециклирања;

- извршити уклањање и санацију дивљих депонија.

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 ("Службени гласник РС" бр.135/04, 36/09 и 72/09).

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

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.

5.7.4 Заштита од елементарних непогода, пожара и потреса

Подручје простора обухваћеног планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака и земљотреса.

Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са са Законом о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС" бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима и стандардима:

- морају имати добру оријентацију;
- морају бити предвиђени на максимални удар ветра;
- градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра;
- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти;
- зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда.

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође.

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања

саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара у многоме зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба.

Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности).

Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС" бр. 111/09, 20/15), Законом о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС" бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

На територији града Зрењанина присутна је могућа стална опасност од могуће хаварије већих размера у хемијској индустрији, производњи и промету нафте, нафтних деривата и гаса као што су експлозија, ерупција нафте и гаса, неконтролисано ослобађање, изливање и растурање штетних гасовитих, течних или чврстих хемијских и радиоактивних материјала.

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, правилном избору технологије, постројења и опреме, посебан опрез у руковању са опасним материјама. Инвеститори су у обавези да ураде

План заштите који обухвата: снаге и средства плана, шему одговора на удес, програм обуке и тренинга, програм контроле и остала упутства и обавештавања.

Према сеизмолошко - геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8 MCS 0 скале. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990) и другим законима и прописима.

5.8 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).

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика;
- елементи приступачности кретања и боравка у простору - стамбене зграде и објекти за јавно коришћење;
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

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 (стамбених, објеката за јавно коришћење и др), као и посебних уређаја у њима.

Објекти за јавно коришћење јесу: здравствени објекти, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа аутономне покрајине, локалне самоуправе, пословни објекти, поште, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.

Објекти високоградње са десет и више станова и пословни објекти морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старима омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

5.9 Правила уређења зелених површина

Приликом изградње и реконструкције вршити замену инфраструктуре у складу са условима надлежних предузећа и предвидети дрвореде или зеленило са ограниченом крошњом која неће реметити фасаде, односно дрвеће које нема широк површински корен. Дрвеће је потребно обезбедити оградом у виду ободних ивичњака, мин. пречника круга 1,5 m у складу са општим правилима уређења за зелене површине - линеарно зеленило.

Задржати, реконструисати и добро одржавати постојеће зеленило.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

У односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености:

- цевовод водовода	min. 1,5 m
- цевовод канализације	min. 1,5 m
- ЕЕ кабл	min. 2,0 m
- ЕК и кабловске мреже	min. 1,5 m
- гасовод	min. 1,5 m
- ревизиона окна	min. 5,0 m

На јавним зеленим површинама дозвољена је изградња пешачких стаза и постављање дечијих игралишта као и опремање урбаним мобилијаром (клубама, кантама, скулптурама и сл).

Јавне зелене површине представљају површине за јавне намене и обухватају: паркове, зеленила слободних површина, линеарно зеленило, зеленило јавних паркиралишта, зеленило школа и зеленило приобаља водних површина. Зелене површине остале намене обухватају зеленило у оквиру становања и зеленило предшколских установа.

Споменик природе "Жупанијски парк у Зрењанину"

Башта је оформљена након доградње бочног крила Жупанијске зграде осамдесетих година XIX века, чиме је унутар овог здања створен изолован и заштићен простор. Данас је репрезентативна зелена оаза у најужем градском језгру.

Башту красе мали музички павиљон осмоугаоне основе, плато је урађен у белом камену. Стилизован кров од лима ослоњен је на елегантне стубове између којих је ограда од кованог гвожђа. На главној визури налази се скулптура пропетог коња "Мала скица за коња". Крај плоче испод које се налази фундаментални репер ФР 3119 са основном висинском котом града 80,98 m налази се скулптура Јована Солдатовића "Дечак и лане". Десно је рад Јована Кратохвила "Композиција". Централно место у парку заузима бетонска фонтана. На ободу Градске баште подигнуто је здање међуратне Модерне у Зрењанину - бивши "вртић" аутора арх. Ђорђа Табаковића. Дендролошки састав је добар. Заступљене су 24 врсте, највише има тиса 32 ком, црног бора 15 ком. и бреза 15 ком.

Попис дендроматеријала Жупанијског парка:

народно име	научни назив врсте	бр. ком.
1. бреза	<i>Betula pendula</i>	15
2. црни бор	<i>Pinus nigra</i>	15
3. црвена шљива	<i>Prunus atropurpurea</i>	2
4. дивљи кестен	<i>Aesculus hippocastanum</i>	5
5. гинко	<i>Ginkgo biloba</i>	6
6. источна туја	<i>Thuja orientalis</i>	3
7. јаблан	<i>Populus pyramidalis</i>	2
8. јавор	<i>Acer pseudoplatanus</i>	3
9. јела	<i>Abies alba</i>	1
10. кеदार	<i>Cedrus atlantica</i>	1
11. келреутериа	<i>Koelreuteria paniculata</i>	2
12. копривић	<i>Celtis occidentalis</i>	3
13. лавсонов пачемпрес	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	2
14. липа	<i>Tilia vulgaris</i>	3
15. млеч	<i>Acer platanoides</i>	4
16. пауловнија	<i>Paulownia tomentosa</i>	2
17. платан	<i>Platanus acerifolia</i>	2
18. смрча	<i>Picea abies</i>	7
19. софора	<i>Sophora japonica</i>	1
20. сребрна смрча	<i>Picea pungens</i>	6
21. сребрнолисна липа	<i>Tilia argentea</i>	9
22. шимшир	<i>Buxus sempervirens</i>	10
23. тиса	<i>Taxus baccata</i>	32
24. жалосна софора	<i>Sophora japonica "Pendula"</i>	2
укупно:		138

Природно добро потребно је редовно одржавати на основу програма. Забрањена је промена намене парковске површине, предузимање радова који би угрозили концепцију и стил парка, сађеног биљног фонда, вртно - архитектонских елемената и представника фауне, непланска сеча, уклањање и оштећење парковских биљака, кретање, заустављање и паркирање моторних возила и бициклова унутар граница заштићеног природног добра, бацање и депоновање смећа и свих врста отпадних материјала, паљење ватре на парковској површини.

Уређење слободних површина

Ове просторе је потребно опремити урбаним мобилијаром (клубама, кантама, скулптурама и сл) како би добили на вредности.

На неизграђеним просторима, до привођења земљишта намени, могу се озеленити и формирати мала атрактивна места за одмор.

У планском периоду задржати све зелене површине на скверовима.

Потребно је формирања простора за краћи одмор, а редовно одржавање треба бити већег интензитета.

Линеарно зеленило - дрвореди

Код реконструкције и подизања новог линеарног зеленила придржавати се следећих услова:

- постојеће дрвореде у улицама обнављати врстом дрвећа која доминира уз редовно одржавање (санитарна сеча, нега стабала са корекцијом крошње);
- код нових дрвореда, избор врста прилагодити висини и намени објеката у улици са најмањим растојањем између садница од 5 m, а садњу усагласити са планом инфраструктуре у улици;
- крошња садница треба да је формирана на min. 2 m. Препоручују се *Acer platanoides* "Globosum", *Tilia tomentosa*, *Tilia europea* "Pallila", *Crataegus* sp, *Koelreuteria paniculata*, *Quercus robur* "Pyramidalis".

Дрвореди - јавна паркиралишта

Садњу за засену возила на паркинг простору треба спровести по већ типизираним, најекономичнијим и функционалним шемама, при чему је губитак паркинг места сведен на минимум. Код управног паркирања, отвори за саднице остављају се на почетку или на крају сваког трећег паркинг места. Код двостраног

паркирања могуће је формирање заједничке дворедне траке. Сем дрвореда, пожељно је одвојити паркинг простор живом оградом или шибљем од пешачких стаза - тротоара.

Приликом избора врста дрвећа за паркинг просторе мора се водити рачуна да корен садница није површински, да нема избојачку способност, да нема плодове или да не излучују етарска уља која оштећују аутомобиле.

Врсте које се препоручују да се користе за паркинг просторе су: јавор (*Acer pseudoplatanus*), млеч (*Acer platanoides*), јасен (*Fraxinus excelsior*, *F. americana*), црвени храст (*Quercus borealis*), платан (*Platanus acerifolia*) и др.

Зеленило приобаља водних површина

Обухвата простор уз каналисани водоток Бегеј и Језеро 3 Бегејске петље. У циљу оплемењивања ових градских простора који имају карактер јавних површина, неопходно је уређивање зелених површина са елементима градског мобилијара (платоима, зеленим засадима, клупама и сл), као и изградња шеталишта.

Зеленило предшколских установа и школа

Предшколска установа и школа треба да пружи услове за безбедан боравак деце и да задовољи две основне функције: санитарно - хигијенску и физкултурно - рекреативну услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од 10 - 15 m² по детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања, трим стазу), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и башту за гајење цвећа и поврћа.

Зелене површине најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог 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 потчињене архитектури и 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.

Зеленило у оквиру становања

Зеленило у оквиру породичног становања

Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Процент зелене површине грађевинских парцела треба да буде min. 20 %.

Потребно је валоризовати ове просторе и донети посебну градску одлуку о њиховој заштити.

Зеленило у оквиру вишепородичног становања

Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања треба да је min. 20 %, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација.

По потреби, зелене површине заштити подизањем ивичњака, садњом живих ограда или постављањем гвоздених, бетонских стубића. Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља, а 2 - 2,5 % површина треба да је под цветњацима. Приликом садње нових површина однос лишћара и четинара треба да буде 70 % према 30 %.

5.10 Мере енергетске ефикасности изградње

Повећање енергетске ефикасности постиже се информисањем заинтересоване јавности о енергетској ефикасности у зградама и мерама којима се постижу значајне уштеде свих типова енергије.

Полазећи од чињенице да су највећи потрошачи енергије зграде, наводимо следеће мере за побољшање енергетске ефикасности у зградарству:

- побољшање термичких карактеристика омотача зграде (крова, пода, зидова);

- замена столарије код постојећих објеката, односно уграђивање енергетски ефикасне столарије у нове објекте;
- употреба штедних сијалица за осветљавање простора;
- коришћење апарата у домаћинству енергетског разреда "А";
- коришћење обновљивих извора у циљу грејања објеката и припрему потрошне топле воде (соларни колектори, котлови на пелете, топлотне пумпе и др.);
- модернизација и/или замена котлова и котловске опреме и топлотних подстаница;
- регулација, мерење и управљање коришћењем топлотне енергије за загревање објеката;
- вентилацију објекта где год је то могуће вршити принудним путем са рекулперацијом;
- код изградње нових објеката, тежити изградњи пасивних објеката од еколошких материјала.

Увођењем мера енергетске ефикасности могу се постићи значајне уштеде свих типова енергије, а посебно мере које не захтевају веће инвестиционе трошкове (регулација термостата на радијаторима, регулација термостата на бојлерима, коришћење природног осветљења, искључивање расвете и уређаја када се не борави у просторији, правилно коришћење кућних уређаја и сл.).

У складу са Правилником о енергетској ефикасности ("Службени гласник РС" бр. 61/11) бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде код хетерогених зидова дебљине термоизолације преко 5cm, а код хомогених зидова дебљина зида веће од 30 cm, уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС" бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС" бр. 69/12).

5.11 Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле

Правила парцелације и препарцелације дефинишу се овим планом.

Пројектом препарцелације на већем броју катастарских парцела може се формирати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом и уколико се налази у оквиру исте намене.

Пројектом парцелације на једној катастарској парцели може се формирати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом.

Приликом израде пројеката парцелације и препарцелације придржавати се правила грађења дефинисаних планом.

Код постојећих грађевинских парцела на којима су изграђени двојни стамбени објекти, могуће је пројектом парцелације формирати две грађевинске парцеле мање површине и ширине од дате планом.

У поступку легализације, уколико се објекат налази на више делова катастарских парцела, могуће је пројектом препарцелације формирати грађевинску парцелу мање површине од површине планиране за одређену зону.

У случају када постојећи објекат и елементи објекта (рампе, степеништа и сл) прелазе преко границе парцеле, а не угрожавају функционисање јавне површине и инфраструктуре, што стручне службе и јавна предузећа утврђују у сваком појединачном случају, утврђује се да је регулациона линија по граници објекта у ширини парцеле. На овако формираним парцелама, код будуће изградње грађевинска линија утврђује се на основу већине изграђених објеката у зони (преко 50 %).

Исправка граница парцела може да се врши пројектом препарцелације када се од катастарске парцеле која не може бити грађевинска могу формирати парцеле мање површине од површине прописане правилима грађења и могу се припојити власницима суседних парцела.

Грађевинска парцела мање површине од утврђене овим планом може се формирати за грађење, односно постављање инфраструктурних, електроенергетских и електронских објеката или уређаја, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

Земљиште за редовну употребу објекта одређује се у складу са законом о планирању и изградњи. Катастарске парцеле које су мање површине од површине за минималну грађевинску парцелу утврђену планом може се одредити за редовну употребу објекта

За редовну употребу објекта могуће је формирати парцелу испод објекта уколико се

објекат налази у отвореном блоку или уколико има више власника објеката или етажних власника на парцели.

Приликом формирања нових грађевинских парцела у поступку парцелације, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте уз поштовање свих осталих правила грађења.

Приликом формирања грађевинских парцела за редовну употребу објеката, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте.

Приликом формирања нових грађевинских парцела, планирани пешачки пролаз за јавну паркинг гаражу (парцела кат. бр. 4364/1 КО Зрењанин I) не сматра се за јавну саобраћајну површину.

5.12 Ограничена изградња унутар инфраструктурних коридора

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно условима прибављеним од надлежних институција:

- у складу са Решењем о издавању водних услова од стране Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство у појасу радно - инспекционе стазе, у ширини min. 10 m на левој и десној обали Бегеја, не могу се градити објекти. Овај појас мора бити стално проходан;

- заштиту еколошког коридора Бегеј је у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе бр. 03-13942/2 од 30.06.2011.г

Изграђени објекти у заштитним појасевима могу се адаптирати, санирати, реконструисати или доградити само уз услове надлежних предузећа.

6 МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

6.1 Локације за које се израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс

За потребе спровођења плана, односно за потребе урбанистичко - архитектонске разраде, урбанистички пројекат израђује се за изградњу:

- објеката јавне намене;

- јавних паркинг гаража;

- објеката вишеопорудичног становања на простору између Булевара Милутина Миланковића, улица Петефијева и Обилићева и Специјалне болнице за плућне болести "др Васа Савић";

- објеката вишеопорудичног становања у блоку између улица Сарајлијина, Светозара Марковића и Јеврејска и реке Бегеј.

Доградња, реконструкција и изградња других објеката на парцели (који нису главни) могући су без израде урбанистичког пројекта, уз поштовање прописаних правила грађења.

У складу са важећим Законом и Правилником из ове области, Улица др Мирослава Тирша предвиђена је као локација за коју се расписује урбанистичко - архитектонски конкурс. У обухвату овог простора налази се и парцела кат. бр. 4836 КО Зрењанин I.

6.2 Урбанистички планови који престају да важе

Доношењем Плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину ставља се ван снаге Детаљни урбанистички план "Бегејска петља - Језеро" ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 22/83 и "Службени лист општине Зрењанин" бр. 11/03) у делу који је у обухвату овог плана.

Ступањем на снагу Плана генералне регулације "Центар" престају да важе одредбе Генералног плана Зрењанина 2006 - 2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07 и 01/08, "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08 и "Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09) које се односе на просторну целину број I "Центар", односно површину обухваћену планом.

7 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

7.1 Врста и намена објеката који се могу градити

Намена објеката односно компатибилне намене објеката који се могу градити у стамбено - пословној зони су:

- стамбени објекти;

- пословни објекти;

- пословно - стамбени објекти (више од 50 % објекта пословна намена);

- стамбено - пословни објекти (више од 50 % објекта стамбена намена);

- објекти јавне намене;

- објекти комуналне инфраструктуре (ТС, МРС и сл).

Стамбени објекти могу бити објекти породичног или вишепородичног становања:

- Стамбени објекти породичног становања су објекти са max. 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице износи 26 m²;

- Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од три стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице износи 26 m²;

Пословни објекти су они објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима:

- пословање;
- трговина;
- угоститељство;
- занатство и услуге.

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу објеката јавне намене и урбанистичком пројекту и то могу бити:

- здравствене делатности;
- васпитно - образовне делатности;
- јавне паркинг гараже;
- остали објекти јавне намене (објекти културе и др).

По врсти, објекти могу бити:

- Слободностојећи објекти су објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења;
- Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објеката дуж улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

У улицама Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијска, Светосавска и Пупинова, задржава се градња у низу и објекти који се

граде на регулационој линији додирују обе бочне линије грађевинске парцеле.

За постојеће објекте на грађевинским парцелама у наведеним улицама који нису изграђени као објекти у низу, дозвољена је реконструкција, доградња и замена објекта.

- Прекинут низ подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока и објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Приликом изградње, доградње и реконструкције објеката потребно је прибавити услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин и осталих услова који се обавезно прибављају од ималаца јавних овлашћења, зависно од класе и категорије објеката. На парцели може бити више главних објеката, уз поштовање свих правила грађења.

7.2 Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Забрањена је изградња индустријских производних објеката, услужних сервиса (аутомеханичарских, вулканизерских, лимарских и аутолимарских радњи), фарбара, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина и сл, тржних центара и објеката који имају негативан утицај на животну средину по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

7.3 Највеће дозвољене спратности, односно висине објеката

Улица/Булевар/Трг	max. спратност
Булевар Милутина Миланковића	П+4, П+4+Пс
Улица др Зорана Каменковића (бр. 1)	П+4, П+4+Пс
Улица Вука Караџића	
- непарна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
- парна страна	П+4, П+4+Пс
Гимназијска улица	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
- непарна страна до Улице С. Марковића до Сарајлијине улице	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица др Мирослава Тирша	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Емила Гаврила	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Иве Лоле Рибара	
- парна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
- непарна страна	П+3, П+3+Пс
(за суседне парцеле поред бр. 7 и 7а у Улица Иве Лоле Рибара, се морају тражити посебни услови за интерполацију)	
Јеврејска улица	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
- непарна страна од Сарајлијине ул. до реке Бегеј (Обала пионира)	П+3, П+3+Пс

Улица краља Александра I Карађорђевића	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
- парна страна од Улице С. Марковића до Трга др Зорана Ђинђића	П+3, П+3+Пс
Улица краља Петра Првог	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Немањина улица	
- парна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
- непарна страна	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
Улица Славка Жупанског	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Обала пионира	
- од Скерлићеве улице до Јеврејске улице	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
- од Јеврејске улице уз обалу реке Бегеј до Улице С. Марковића	П+3, П+3+Пс
Улица Обала Соње Маринковић	П+1, П+1+Пс
Обилићева улица	
- парна страна	П+1, П+1+Пс
- непарна страна	П+3, П+3+Пс
Петефијева улица	
- непарна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
- парна страна	П+3, П+3+Пс
(за суседне парцеле поред броја 4 у Петефијевој ул, се морају тражити посебни услови за интерполацију)	
Пупинова улица	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
- парна страна до броја 18	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Савезничка улица	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Сарајлијина улица	
- непарна страна	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
- парна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Светозара Марковића	
- од Ул. краља Александра I Карађорђевића до Сарајлијине ул.	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
- од Сарајлијине улице до реке Бегеј	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Светосавска улица	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
Скерлићева улица	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Слободана Бурсаћа	
- парна страна	П+Пк
- непарна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Трг др Зорана Ђинђића	П+3, П+3+Пс
(осим Трг др Зорана Ђинђића бр. 5 - максимална спратност	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Трг слободе	П+3, П+3+Пс
Улица цара Душана	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица бригадира Ристића	П+3, П+3+Пс
Планирана приступна улица (улаз из Немањине ул)	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк

Уколико није наведено у избору максималне спратности, Пк се не може мењати у Пс или обрнуто.

Максималне спратности објеката из претходне табеле су следећих максималних висина:

Највећа дозвољена спратност

max. висина објеката (m)

П+4+Пс	фасадно платно 17, атика Пс 20
П+4	венац 17, слеме 20
П+3+Пс	фасадно платно 14,5, атика Пс 17,5
П+3	венац 14,5, слеме 17,5
П+2+Пк	венац 12,5, слеме 15,5
П+2+Пс	фасадно платно 11,5, атика Пс 14,5

П+2	венац 11,5, слеме 14,5
П+1+Пк	венац 9,5, слеме 12,5
П+1+Пс	фасадно платно 8,5, атика Пс 11,5
П+1	венац 8,5, слеме 11,5
П+Пк	венац 6,5, слеме 9,5

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Уколико је улица под нагибом, за нулту коту се узима средња висинска кота на линији регулације са улицом уз поштовање максималне прописане висине за објекте.

Уколико геомеханичке и хидротехничке могућности дозвољавају могуће је у оквиру свих наведених спратности додати и по једну подрумску етажу или сутерен, али под условом да није прекорачена максимална дозвољена висина објекта.

Објекат може имати или једну повучену спратну етажу или поткровље, ако је наведено у табели максималне спратности. Не дозвољава изградња и поткровља и повучене спратне етаже. Изузетно, у основи објекта, део објекта може имати поткровље, а део повучену спратну етажу, под условом да је према улици оријентисан само један тип спратности.

Наведене висине/спратности се односе на нову изградњу, а не односе се на објекте под заштитом.

Изузеци

У складу са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин, максимална висина/спратност објекта на парцели кат. бр. 5831/4 КО Зрењанин I је 12 m за спратност (П+2+Пс) уз обавезну интерполацију по наведеним правилима и поштовање правила за поткровље, повучену спратну етажу и усклађену висину са калканским зидом суседног објекта.

На угаоном делу објекта према улици краља Александра I Карађорђевића и према парцели кат. бр. 5831/3 КО Зрењанин I (на 2/3 фасаде према улици и на 1/2 фасаде до улице, а према парцели кат. бр. 5831/3 КО Зрењанин I) дозвољена максимална висина је 13,5 m односно (П+3), али само за извођење перголе и декоративних транспарентних или зидних елемената. Изнад ове висине не може се градити повучена спратна етажа или поткровље.

Јужни део објекта оријентисан према парцели кат. бр. 5831/3 КО Зрењанин I има третман дворишне фасаде на 1/2 фасаде. Део објекта оријентисан према парцели кат. бр. 5831/7 КО Зрењанин I има третман дворишне фасаде.

7.4 Правила грађења за породично становање

Намена објеката који се могу градити

Породични стамбени објекти могу бити:

- стамбени објекти;
- стамбено - пословни објекти (више од 50 % објекта стамбена намена).

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Минималне површине и ширине парцеле:

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 225 m², минимална ширина парцеле је 9 m;
- минимална површина парцеле за објекте у низу је 180 m², минимална ширина парцеле је 7 m;
- минимална површина парцеле за објекте у прекинутом низу је 240 m², минимална ширина парцеле је 12 m.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели. Главни објекат предњом фасадом се поставља на регулациону линију.

На Булевару Милутина Миланковића и у Улици Обала пионира између Јеврејске улице и Трга др Зорана Ђинђића (уз поштовање појаса радно - инспекционе стазе), грађевинска линија је на 0 - 5 m од регулационе линије.

Уз израду урбанистичког пројекта могућа је већа удаљеност грађевинске од регулационе линије.

За постојеће објекте који нису изграђени на регулационој линији дозвољена је реконструкција и доградња у складу са правилима грађења.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти морају бити удаљени од једне бочне границе парцеле min. 2,4 m, а од наспрамне бочне границе парцеле min. 0,6 m;

- објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;

- објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле min. 3 m;

- помоћни објекти и надстрешнице које се граде у дну парцеле могу се градити на удаљењу од min. 0,6 m од граница суседних парцела; главни објекти морају бити удаљени min. 2,4 m од задње границе парцеле.

За објекте у улицама где преовладава изградња објеката у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог плана.

Изградња објеката на међи, осим објеката који се граде на регулацији у улицама у којима је прописана изградња објеката у низу и у улицама у којима је највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, могућа је у основном габариту постојећег објекта изграђеног на међи који се уклања, односно основном габариту постојећег објекта на суседној парцели који је изграђен на заједничкој међи. Уколико на објекту који је изграђен на међи на суседној парцели постоје отвори за дневно осветљење, као и у свим осталим случајевима, изградња на међи могућа је уз сагласност власника суседне парцеле.

Изградња објеката на удаљењу мањем од планом прописаног могућа је у основном габариту постојећег објекта који се уклања. У свим осталим случајевима изградња на удаљењу мањем од планом прописаног могућа је уз сагласност власника суседне парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости је 60 %.

На грађевинским парцелама у улицама Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијска, Пупинова, Светосавска, Јеврејска (непарна страна и парна страна између Улица Гимназијска и Сарајлијина) и у блоку између улица Краља Александра I Карађорђевића, Светозара Марковића и Гимназијска и Трга др Зорана Ђинђића, највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, уз обезбеђивање свих противпожарних услова.

На грађевинским парцелама на којима је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција постојећих објеката.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели не сме износити мање од 3 m. У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу у складу са правилима грађења овог плана.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели може се дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта.

Помоћни објекти

Објекти у функцији главног објекта који се граде на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни објекат: гараже, оставе и др. Оставе и други помоћни објекти граде се у делу парцеле иза главног објекта. Висина венца је max. 4 m. Површина помоћног објекта не може бити већа од површине главног објекта на парцели. Гараже за путничка возила могу бити и у оквиру главног објекта (у подрумској, сутеренској и приземној етажи).

Надстрешнице

Терасе улазних простора, летње терасе, надстрешнице за путничка возила и сл. Висина венца је max. 4 m. Граде се на удаљењу од min. 0,6 m од граница грађевинске парцеле. Површина надстрешница урачунава се у заузетост парцеле.

Ограђивање парцеле:

У улицама у којима је прописана градња објеката у низу оградe на регулационој линији не могу се постављати.

Грађевинске парцеле ограђују се према следећим условима:

- висина оградe max. 1,8 m;

- капија је са отварањем у оквиру сопствене парцеле;

- оградe на регулационој линији граде се према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин;

- бочне и задња страна грађевинске парцеле: зидана или транспарентна ограда.

Сваки власник парцеле дужан је да изгради ограду на својој бочној међи (десна међа) и ½ оградe према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела.

Уколико граница постојећих парцела пролази кроз ајнфорт капију дозвољена је изградња зида на међи који дели ајнфорт капију и

таванске просторе, као и целом дужином међе, само уз сагласност власника објекта.

Грађевински елементи објекта

Испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл) нису дозвољени грађевински елементи на уличним фасадама објекта уколико прелазе регулациону линију.

Уколико постоје просторне могућности, на уличним фасадама објекта оријентисаних ка регулацији Булевара Милутина Миланковића и реке Бегеј дозвољени су испади на објекту који прелазе регулациону линију max. 1,2 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта.

Венци и стрехе могу прећи грађевинску тј. регулациону линију max. 0,5 m на деловима објекта који су виши од 3 m.

Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у габарит објекта. Дозвољена је изградња једног степеника ширине 30 cm ван регулационе линије, када је ширина тротоара најмање 3 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то: стопе темеља и подрумски зидови 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,5 m.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката:

- На фасадама објеката који су на удаљењу мањем од 2,4 m од граница суседних парцела, могу се предвидети отвори санитарних просторија, остава, кухиња, фиксни светларници за осветљење степенишtog простора и отвори просторија помоћних објеката, са парапетом min. 1,8 m од готовог пода објекта. Уз сагласност суседа отвори се могу постављати и на другим просторијама, са парапетом min. 1,8 m од готовог пода објекта;

- У случају изградње објеката на међи, на фасадама које додирују границе грађевинске парцеле не смеју се постављати отвори за дневно осветљење, светларници или вентилациони отвори;

- Отвори на фасадама не могу се предвидети на фасадама постављеним на регулационој линији према парцелама парцелама на којима је планирана изградња јавних паркинг гаража;

- Стопе темеља и хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;

- Спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљену мањем од 2,4 m од граница суседних парцела;

- Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља и обезбеђење суседног објекта.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

Саобраћајне површине у оквиру парцеле су: тротоари, манипулативне саобраћајне површине и паркинзи за путничка возила.

Приликом планирања саобраћајних површина коте терена ускладити са kotaма терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских kota сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката могу имати директан или индиректан приступ са јавног пута.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ - саобраћајни прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m (изузетно ширина колског приступа - саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3 m, али не мања од 2,4 m уз услове и сагласност управљача). Остале елементе колског приступа - саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

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

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

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу једна стамбена јединица - једно паркинг место или гаражно место.

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

- пословна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

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

Постојећи прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Техничке услове и начин прикључивања објеката на комуналну и осталу инфраструктуру одређују надлежна предузећа у складу са важећим законима и прописима из те области.

Озелењавање парцела

Минималан проценат учешћа зеленила је 20 %. Минималан проценат учешћа зеленила на грађевинским парцелама на којима је највећи дозвољени индекс заузетости 100 % није прописан.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

За градњу објеката предвидети савремене и еколошки чисте материјале. Предвидети све потребне термичке слојеве за зидове, кровне равни, подове и др. Приликом градње водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора.

Новопланирани објекти треба да носе печат свог времена и са објектима у окружењу и са културним и историјским вредностима треба да чине складну целину. Спољни изглед објекта усклађује се са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим планом, као и:

- промене намене дела објекта у стамбено - пословни или пословно - стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;
- промене намене објекта у објекат јавне намене;
- доградња до планом прописане максимално дозвољене висине уз обавезну израду статичког прорачуна стабилности и носивости конструкције и тла и прикључење на постојеће инсталације у оквиру објекта;
- претварање таванског простора у стамбени простор (поткровна етажа) могуће је на објектима са косим кровом, уз израду статичког прорачуна носивости међуспратне конструкције и прикључење на постојеће инсталације у оквиру објекта;
- реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

7.5 Правила грађења за вишепородично становање

Намена објеката који се могу градити

Вишепородични стамбени објекти могу бити:

- стамбени објекти;
- стамбено - пословни (више од 50 % објекта стамбена намена).

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Минималне површине и ширине парцеле:

- за слободностојеће објекте минимална површина парцеле је 800 m², минимална ширина парцеле је 18 m;
- за објекте у низу и прекинутом низу минимална површина парцеле је 600 m², минимална ширина парцеле је 16 m.

За две и више парцела може се предвидети заједнички улаз и могу се формирати заједничке блоковске површине намењене за дечје игралиште, зеленило, саобраћајне површине и др.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели. Главни објекат предњом фасадом се поставља на регулациону линију.

На Булевару Милутина Миланковића и у Улици Обала пионира између Јеврејске улице и Трга др Зорана Ђинђића (уз поштовање појаса радно - инспекционе стазе), грађевинска линија је на 0 - 5 m од регулационе линије.

Уз израду урбанистичког пројекта могућа је већа удаљеност грађевинске од регулационе линије.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле min. 3,5 m;
- објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.
- објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле min. 3,5 m;
- од задње границе парцеле објекти морају бити удаљени min. 3,5 m.

За објекте у улицама где преовладава изградња објеката у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог рлана.

Изградња објеката на међи, осим објеката који се граде на регулацији у улицама у којима је

прописана изградња објеката у низу и у улицама у којима је највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, могућа је у основном габариту постојећег објекта изграђеног на међи који се уклања, односно основном габариту постојећег објекта на суседној парцели који је изграђен на заједничкој међи. Уколико на објекту који је изграђен на међи на суседној парцели постоје отвори за дневно осветљење, као и у свим осталим случајевима, изградња на међи могућа је уз сагласност власника суседне парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 60 %.

На грађевинским парцелама у улицама Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијска, Пупинова, Светосавска, Јеврејска (непарна страна и парна страна између Улица Гимназијска и Сарајлијина) и у блоку између улица Краља Александра I Карађорђевића, Светозара Марковића и Гимназијска и Трга др Зорана Ђинђића, највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, уз обезбеђивање свих противпожарних услова.

На грађевинским парцелама на којима је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција постојећих објеката.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката на парцели износи најмање половину висине вишег објекта. Ова удаљеност не може бити мања од 6 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним фасадама не садрже отворе са парапетом нижим од 1,8 m.

Међусобна удаљеност главних и других објеката на парцели је min. 3,5 m.

Објекти на грађевинској парцели се могу градити у низу уколико на наспрамним фасадама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели може се дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта.

Гараже

Висина венца је max. 4 m. Граде се на удаљењу од min. 1,5 m од граница грађевинске парцеле. Гараже могу бити и у оквиру главног

објекта (у подрумској, сутеренској и приземној етажи).

Надстрешнице

Терасе улазних простора, летње терасе, надстрешнице за путничка возила и сл. Висина венца је max. 4 m. Граде се на удаљењу од min. 1,5 m од граница грађевинске парцеле. Површина надстрешница урачунава се у заузетост парцеле.

Спортски терени

Граде се у делу парцеле иза главног објекта. Могу бити непокривени или наткривени. Површина наткривених терена урачунава се у максимални индекс заузетости парцеле.

Ограђивање парцеле:

У улицама у којима је прописана градња објеката у низу оградe на регулационој линији не могу се постављати.

Грађевинске парцеле ограђују се према следећим условима:

- висина оградe max. 1,8 m;
- капија је са отварањем у оквиру сопствене парцеле;
- оградe на регулационој линији граде се према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин;
- бочне и задња страна грађевинске парцеле: зидана или транспарентна ограда.

Сваки власник парцеле дужан је да изгради ограду на својој бочној међи (десна међа) и ½ оградe према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела.

Грађевински елементи објекта

Испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл) нису дозвољени грађевински елементи на уличним фасадама објеката уколико прелазе регулациону линију.

Уколико постоје просторне могућности, на уличним фасадама објеката оријентисаних ка регулацији Булевара Милутина Миланковића и реке Бегеј дозвољени су испади на објекту који прелазе регулациону линију max. 1,2 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта.

Венци и стрехе могу прећи грађевинску тј. регулациону линију max. 0,5 m на деловима објеката који су виши од 3 m.

Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у габарит објекта. Дозвољена је изградња

једног степеника ширине 30 cm ван регулационе линије, када је ширина тротоара најмање 3 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то: стопе темеља и подрумски зидови 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,5 m.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката:

- На фасадама објеката који су на удаљењу мањем од 3,5 m од граница суседних парцела, могу се предвидети отвори санитарних просторија, остава, кухиња, фиксни светларници за осветљење степеништог простора и отвори просторија помоћних објеката, са парапетом min. 1,8 m од готовог пода објекта;
- У случају изградње објеката на међи, на фасадама које додирују границе грађевинске парцеле не смеју се постављати отвори за дневно осветљење, светларници или вентилациони отвори;
- Отвори на фасадама не могу се предвидети на фасадама постављеним на регулационој линији према парцелама парцелама на којима је планирана изградња јавних паркинг гаража;
- Стопе темеља и хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;
- Спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљену мањем од 2,4 m од граница суседних парцела;
- Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља и обезбеђење суседног објекта.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине min. 1,5 m;
- манипулативне саобраћајне површине ширине min. 3,5 m.

Приликом планирања ових површина ускладити их 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).

Приликом планирања саобраћајних површина коте терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

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

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

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

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

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу једна стамбена јединица - једно паркинг место.

Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

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

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

- пословна установа - једно ПМ на 70 м² корисног простора;

- трговина на мало - једно ПМ на 100 м² корисног простора;

- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица

- стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

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

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Техничке услове и начин прикључивања објеката на комуналну и осталу инфраструктуру одређују надлежна предузећа у складу са важећим законима и прописима из те области.

Озелењавање парцела

Минималан проценат учешћа зеленила је 20 %. Минималан проценат учешћа зеленила на грађевинским парцелама на којима је највећи дозвољени индекс заузетости 100 % није прописан.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

За градњу објеката предвидети савремене и еколошки чисте материјале. Предвидети све потребне термичке слојеве за зидове, кровне равни, подове и др. Приликом градње водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора.

Новопланирани објекти треба да носе печат свог времена и са објектима у окружењу и са

културним и историјским вредностима треба да чине складну целину. Спољни изглед објекта усклађује се са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, изградње лифтовског постројења, изградње и доградње рампи за особе са посебним потребама у простору, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим планом, као и:

- промене намене дела објекта у стамбено - пословни или пословно - стамбени у складу са условима у погледу делатности;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;
- промене намене објекта у објекат јавне намене;
- доградња до планом прописане максимално дозвољене висине уз обавезну израду статичког прорачуна стабилности и носивости конструкције и тла и уз услове надлежних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру;
- претварање таванског простора у стамбени простор (поткровна етажа) могуће је на постојећим вишепородичним стамбеним објектима са косим кровом, уз израду статичког прорачуна носивости међуспратне конструкције и услове надлежних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру;
- претварање заједничких просторија станара у стамбени простор је могућа у складу са условима из плана;
- претварање стамбеног простора, у оквиру вишепородичног стамбеног објекта који користи унутрашње стамбено степениште, дозвољава се за делатности које су прописане за вишепородично становање и које не ремете услове становања и за које постоје просторно - технички услови;
- реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона није могућа; ова реконструкција може се дозволити уколико се предвиди заједничка интервенција на целој фасади једнообразно и у смислу извођења истовремено.

Одржавање објеката

За изградњу вишепородичног објекта потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП

"Чистоћа и зеленило" и градским одлукама о комуналном одржавању.

7.6 Правила грађења за пословне објекте

Намена објеката који се могу градити

Пословни објекти су објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима: пословање, трговина, угоститељство и услуге.

Минимална површина пословних објеката износи 70 m².

Објекти пословања могу бити:

- пословни;
- пословно - стамбени објекти (више од 50 % објекта пословна намена).

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Минималне површине и ширине парцеле:

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 300 m², минимална ширина парцеле је 12 m;
- минимална површина парцеле за објекте у низу и прекинутом низу је 300 m², минимална ширина парцеле је 9 m.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели. Главни објекат предњом фасадом се поставља на регулациону линију.

На Булевару Милутина Миланковића и у Улици Обала пионира између Јеврејске улице и Трга др Зорана Ђинђића (уз поштовање појаса радно - инспекционе стазе), грађевинска линија је на 0 - 5 m од регулационе линије.

Уз израду урбанистичког пројекта могућа је већа удаљеност грађевинске од регулационе линије.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти морају бити удаљени од једне бочне границе парцеле min. 2,4 m, а од наспрамне бочне границе парцеле min. 0,6 m;
- објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле min. 3 m;
- гараже и надстрешнице које се граде у дну парцеле могу се градити на удаљењу од min.

0,6 m од граница суседних парцела; остали објекти морају бити удаљени min. 2,4 m од задње границе парцеле.

Изградња објеката на међи, осим објеката који се граде на регулацији у улицама у којима је прописана изградња објеката у низу и у улицама у којима је највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, могућа је у основном габариту постојећег објекта изграђеног на међи који се уклања, односно основном габариту постојећег објекта на суседној парцели који је изграђен на заједничкој међи. Уколико на објекту који је изграђен на међи на суседној парцели постоје отвори за дневно осветљење, као и у свим осталим случајевима, изградња на међи могућа је уз сагласност власника суседне парцеле.

Изградња објеката на удаљењу мањем од планом прописаног могућа је у основном габариту постојећег објекта који се уклања.

За постојеће објекте који нису изграђени на регулационој линији дозвољена је реконструкција и доградња у складу са правилима грађења.

За објекте у улицама где преовладава изградња објеката у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог плана.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости је 60 %.

На грађевинским парцелама у улицама Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијска, Пупинова, Светосавска, Јеврејска (непарна страна и парна страна између Улица Гимназијска и Сарајлијина) и у блоку између улица Краља Александра I Карађорђевића, Светозара Марковића и Гимназијска и Трга др Зорана Ђинђића, највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, уз обезбеђивање свих противпожарних услова.

На грађевинским парцелама на којима је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција постојећих објеката.

За постојеће објекте чија је заузетост парцеле већа од дозвољене и за постојеће објекте чија је заузетост парцеле 100 %, уколико постоје просторне могућности, дозвољена је доградња ради испуњења услова противпожарне заштите (пожарна степеништа).

Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели не сме износити мање од 3 m. У оквиру парцеле објекти се могу градити и у

низ у складу са правилима грађења овог плана.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели може се дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта.

Гараже

Висина венца је max. 4 m. Гараже могу бити и у оквиру главног објекта (у подрумској, сутеренској и приземној етажи).

Надстрешнице

Терасе улазних простора, летње терасе, надстрешнице за путничка возила и сл. Висина венца је max. 4 m. Граде се на удаљењу од min. 0,6 m од граница грађевинске парцеле. Површина надстрешница урачунава се у заузетост парцеле.

Магацини пословних објеката

Граде се у делу парцеле иза главног објекта. Висина венца је max. 5 m.

Ограђивање парцеле:

У улицама у којима је прописана градња објеката у низу оградe на регулационој линији не могу се постављати.

Грађевинске парцеле ограђују се према следећим условима:

- висина оградe max. 1,8 m;

- капија је са отварањем у оквиру сопствене парцеле;

- оградe на регулационој линији граде се према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин;

- бочне и задња страна грађевинске парцеле: зидана или транспарентна ограда;

Сваки власник парцеле дужан је да изгради ограду на својој бочној међи (десна међа) и 1/2 оградe према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела.

Грађевински елементи објекта

Испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл) нису дозвољени грађевински елементи на уличним фасадама објеката уколико прелазе регулациону линију.

Уколико постоје просторне могућности, на уличним фасадама објеката оријентисаних ка регулацији Булевара Милутина Миланковића и реке Бегеј дозвољени су испади на објекту који прелазе регулациону линију max. 1,2 m на делу

објекта вишем од 3 m, али укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта.

Венци и стрехе могу прећи грађевинску тј. регулациону линију мах. 0,5 m на деловима објеката који су виши од 3 m.

Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у габарит објекта. Дозвољена је изградња једног степеника ширине 30 cm ван регулационе линије, када је ширина тротоара најмање 3 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то: стопе темеља и подрумски зидови 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,5 m.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката:

- На фасадама објеката који су на удаљењу мањем од 2,4 m од граница суседних парцела, могу се предвидети отвори санитарних просторија, остава, кухиња, фиксни светларници за осветљење степенишtog простора и отвори просторија помоћних објеката, са парапетом min. 1,8 m од готовог пода објекта;

- У случају изградње објеката на међи, на фасадама које додирују границе грађевинске парцеле не смеју се постављати отвори за дневно осветљење, светларници или вентилациони отвори;

- Отвори на фасадама не могу се предвидети на фасадама постављеним на регулационој линији према парцелама парцелама на којима је планирана изградња јавних паркинг гаража;

- Стопе темеља и хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;

- Спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљену мањем од 2,4 m од граница суседних парцела;

- Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља и обезбеђење суседног објекта.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине min. 1,2 m,

- манипулативне саобраћајне површине ширине min. 2,4 m;

Приликом планирања ових површина, ускладити их са 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).

Приликом планирања саобраћајних површина коте терена ускладити са kotaма терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских kota сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката могу имати директан или индиректан приступ са јавног пута.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката које имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ - саобраћајни прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m (изузетно ширина колског приступа - саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3 m, али не мања од 2,4 m уз услове и сагласност управљача). Остале елементе колског приступа-саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

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

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

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се kota нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са

Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

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

- једна стамбена јединица - једно паркинг место;
- пословна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

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

Постојећи прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Техничке услове и начин прикључивања објеката на комуналну и осталу инфраструктуру одређују надлежна предузећа у складу са важећим законима и прописима из те области.

Озелењавање парцела

Минималан проценат учешћа зеленила је 20 %. Минималан проценат учешћа зеленила на грађевинским парцелама на којима је највећи дозвољени индекс заузетости 100 % није прописан.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

За градњу објеката предвидети савремене и еколошки чисте материјале. Предвидети све потребне термичке слојеве за зидове, кровне равни, подове и др. Приликом градње водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса,

енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора.

Новопланирани објекти треба да носе печат свог времена и са објектима у окружењу и са културним и историјским вредностима треба да чине складну целину. Спољни изглед објекта усклађује се са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим планом, као и:

- промене намене дела објекта у стамбено - пословни или пословно - стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;
- промене намене објекта у објекат јавне намене;
- доградња до планом прописане максимално дозвољене висине уз обавезну израду статичког прорачуна стабилности и носивости конструкције и тла и прикључење на постојеће инсталације у оквиру објекта;
- претварање таванског простора у стамбени простор (поткровна етажа) могуће је на објектима са косим кровом, уз израду статичког прорачуна носивости међусpratне конструкције и прикључење на постојеће инсталације у оквиру објекта;
- реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

7.7 Посебни услови

- Посебни услови утврђени Планом генералне регулације "Центар" у Зрењанину важе за све планиране намене.

- За изградњу објеката у зонама заштите и зонама ограничења неопходно је прибавити услове надлежних органа, организација и јавних предузећа.

- За сваку појединачну градњу, у складу са наменом на простору обухвата плана, неопходно је прибавити услове од ималаца јавних овлашћења, зависно од класе и категорије објеката.

- Изградња помоћних објеката мора почети истовремено или после изградње главног објекта.

- Приликом изградње могућа је фазна односно етапна изградња и локацијским условима се може предвидети таква изградња.

- Просторна целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела које могу имати различиту намену, представља грађевински комплекс и за њега се могу издати локацијски услови.

- Ако се катастарска парцела налази својим деловима у различитим наменама, тада важе правила уређења и правила грађења за намену која има непосредан приступ са јавне површине, а за разграничавање између површина појединих намена израђује се пројекат парцелације.

- Када грађевинска парцела нама директан излаз на улицу, а постоји изграђен стамбени објекат, могуће је остварити приватан пролаз чија ширина мора бити min. 2,5 m.

- Приликом формирања грађевинске парцеле као и издавања информације о локацији и локацијских услова, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10 % мање од утврђене планом.

- За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних утврђених правилима грађења и које немају директни излаз на јавну површину већ индиректно преко друге грађевинске парцеле, не важе правила грађења која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција и замена постојећих објеката, доградња поткровне етаже и доградња објекта за побољшање услова становања и рада до 30 % од укупне површине постојећег објекта, у складу са постојећом наменом објекта.

- За постојеће парцеле које су мање од минималних утврђених правилима грађења и које немају немају директни излаз на јавну површину већ индиректно преко друге грађевинске парцеле, не важе правила градње која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција или замена постојећих објеката као и претварање таванског простора у стамбени у складу са постојећом наменом објекта.

- За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних од утврђених правилима грађења које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекс заузетости, може се дозволити реконструкција целог или дела објекта, претварање таванског у поткровну етажу. Уколико се врши замена целог објекта

на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

- За постојеће парцеле које су мање од минималних од утврђених правилима грађења, које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекса заузетости, може се дозволити реконструкција објекта, претварање таванског у поткровну етажу, без подизања назитка. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње првенствено она која се односе на сагласности суседа.

- На постојећим грађевинским парцелама које су мање од услова прописаних планом а постоји изграђен главни објекат, могућа је изградња једног стамбеног или стамбено - пословног објекта са једном стамбеном јединицом или једног пословног објекта.

- На постојећим грађевинским парцелама у Улици краља Александра I Карађорђевића које су мање од услова прописаних планом, дозвољена је изградња објеката са више од три стамбене јединице.

- На једној грађевинској парцели могуће је озакопити већи број стамбених објеката, као и стамбене објекте са већим бројем стамбених јединица од планом прописаних услова.

- На кровним конструкцијама објеката могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори, соларне ћелије и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

- За реконструкцију дела објекта који је дефинисан као посебна етажа, уколико се врши промена намене објекта, потребно је добити сагласност суседа који се наслања на етажу на којој се врши реконструкција.

- Постојеће и планиране гараже не могу променити намену без обезбеђења довољног броја паркинг места на истој грађевинској парцели.

- Промене које настану доношењем нових закона и прописа после усвајања плана генералне регулације, обухватиће се приликом издавања локацијских услова.

8 ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај план је основ за спровођење и издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

План је израђен у четири примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику.

План у аналогном облику својим потписом оверава овлашћено лице органа који је донео план.

Два радна оверена оригинала у аналогном облику чувају се у Градској управи - Одељење за урбанизам, један у ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина", а један примерак плана у Скупштини града Зрењанина.

План се објављује у "Службеном листу града Зрењанина".

План генералне регулације "Центар" у Зрењанину ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

9 ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

- Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је укопана $\text{min. } 0,5 \text{ m}$ испод коте терена. За стамбену и пословну намену етажа мора имати отворе за дневно осветљење и услове за прикључење на мрежу фекалне канализације. Најмања светла висина етаже је $2,2 \text{ m}$, у стамбеним просторијама $2,4 \text{ m}$.

- Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, $\text{max. } 50 \text{ cm}$ испод коте терена, прописане висине за одређену намену, min. висине $2,4 \text{ m}$, у којој је дозвољено становање уколико има услова за прикључење етаже на фекалну канализацију.

- Приземна етажа (П) је надземна етажа, која је целом површином изнад земље и налази се на коти $0 - 1,2 \text{ m}$ од коте терена, прописане висине за одређену намену, min. висине $2,4 \text{ m}$ за становање.

- Високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума и налази се на коти $1,2 \text{ m} - 2,4 \text{ m}$ прописане висине за одређену намену, min. висине $2,4 \text{ m}$ за становање.

- Спратна етажа - спрат је свака етажа изнад приземне етаже, прописане висине за одређену намену, $\text{min. } 2,4 \text{ m}$ за становање.

Под спратном етажом подразумевају се и Галерија (Г) и Мезанин (М): етажа је отворена етажа, тј. не пружа се изнад целе површине етаже испод. Мезанин може бити и међуспрат, тј. сваки нижи спрат који се налази између два виша.

- Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова, с назидком висине $\text{max. } 1,6 \text{ m}$ (мерено од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора и кровних баца. У поткровним етажама које су оријентисане према

регулационој линији улице/трга кровне баце нису дозвољене. Кровне баце су вертикални испади из равни косог крова у оквиру којих се могу предвидети отвори за дневно осветљење и излази на балкон или лођу. Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа од висинске коте слемена крова.

Под поткровљем се подразумева и етажа на два нивоа - дуплекс станови. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља (степениште у оквиру стана), формирају је кровне равни, нема назидак и не могу се предвидети кровне баце.

Мансардни кровови (кровови са преломљеним кровним равнима) нису дозвољени на крововима објеката оријентисаних према регулационој линији улице/трга.

- Повучена спратна етажа (Пс) је последња етажа повучена од фасадних равни објекта оријентисаних према регулационој линији улице/трга $\text{min. } 1,8 \text{ m}$, не урачунавајући ширину испада на објекту.

Простор између фасадне равни објекта и фасадне равни повучене спратне етаже користи се као тераса, без могућности затварања у ширини од $\text{min. } 1,8 \text{ m}$ и без могућности наткривања у ширини од $\text{min. } 1,3 \text{ m}$, не урачунавајући ширину испада на објекту.

Назидак повучене етаже је висине $\text{max. } 1 \text{ m}$ и мора бити у оквиру прописане максималне дозвољене висине објеката. Нагиб кровних равни је $\text{max. } 8^\circ$.

- Таван је део објекта који се налази изнад завршне етаже, а не користи се као корисни простор зграде, тј. као етажа. Надзидак може бити $\text{max. } 1 \text{ m}$.

Члан 7.

Овај пречишћен текст Одлуке објавити у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
КОМИСИЈА ЗА ПРОПИСЕ

Број: 06-35-1/21-I

Дана: 24.02.2021. године

З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
КОМИСИЈЕ ЗА ПРОПИСЕ
Јована Ердељан,с.р.

22

На основу члана 50. став 3. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", број 17/20 – пречишћен

текст и 33/20) Комисија за прописе Скупштине града Зрењанина на седници одржаној дана 24.02.2021. године утврдила је пречишћен текст Планског документа саставног дела Одлуке о доношењу Плана генералне регулације "Граднулица" који обухвата:

- Одлуку о доношењу Плана генералне регулације "Граднулица" ("Службени лист града Зрењанина" број 08/15) из које је изостављен члан 7. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу

- Одлуку о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације "Граднулица" ("Службени лист града Зрењанина" број 14/18) из које је изостављен члан 6. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу

- Одлуку о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације "Граднулица" ("Службени лист града Зрењанина" број 32/20) из које је изостављен члан 6. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу

О Д Л У К А
О Д О Н О Ш Е Њ У
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ГРАДНУЛИЦА" У ЗРЕЊАНИНУ
(ПРЕЧИШЋЕН ТЕКСТ)

Члан 1.

Д О Н О С И С Е План генералне регулације "ГРАДНУЛИЦА" у Зрењанину (у даљем тексту: План) ради просторног уређења, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020 у даљем тексту: Закон), наменом површина утврђеном Генералним планом Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08) и Одлуком о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09), Одлуком о изради Плана генералне регулације "ГРАДНУЛИЦА" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/09), Одлуком о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/16) и Одлуком о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 29/19).

Члан 2.

План је одштампан уз ову Одлуку и чини њен саставни део. План се састоји од текстуалног дела и графичког дела. Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу града Зрењанина".

Графички део Плана садржи:

1.1.Извод из ГП Зрењанина 2006-2026 – Намена површина

1.2.Извод из ГП Зрењанина 2006-2026 – Подела на просторне целине

2.Граница постојећег грађевинског подручја са постојећом функционалном организацијом и претежном наменом простора – по планским карактеристикама –

3.Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са поделом на урбанистичке целине

4.План претежне намене простора

5.План саобраћаја, регулације и нивелације

6.1.Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за електроенергетику и електронске комуникације

6.2.Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за хидротехничку и водопривредну инфраструктуру

6.3.Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за термоенергетску инфраструктуру

7.Начин спровођења плана

8.1.План урбанистичке регулације – детаљ 1

8.2. План урбанистичке регулације – детаљ I-2

8.3.План урбанистичке регулације – детаљ 3

8.4.План урбанистичке регулације – детаљ 4

8.5. План урбанистичке регулације – детаљ III-1

8.6. План урбанистичке регулације – детаљ I-3

8.7. План урбанистичке регулације – детаљ I-4

8.8. План урбанистичке регулације – детаљ I-5

8.9. План урбанистичке регулације – детаљ I-6

8.10. План урбанистичке регулације – детаљ I-7

8.11. План урбанистичке регулације – детаљ I-8

8.12. План урбанистичке регулације – детаљ I-9

8.13. План урбанистичке регулације – детаљ I-10

8.14. План урбанистичке регулације – детаљ I-11

8.15. План урбанистичке регулације – детаљ I-12

8.17. План урбанистичке регулације – детаљ III-2

Члан 3.

Аналитичко документациона основа са прилозима и условима надлежних органа и

организација на којој се заснива План, чува се у:

-органу управе – Одељењу за урбанизам,
-"Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин.

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

Члан 4.

Потписивање, оверавање, достављање и архивирање вршиће се у складу са одредбама Закона.

План је израђен у 5 (пет) примерака у аналогном и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

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

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

Члан 5.

Право на непосредан увид у графичке прилоге из члана 2. став 2. имају сва правна и физичка лица. Прилози се налазе у:

- органу управе – Одељењу за урбанизам града Зрењанина,
- "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин.

Члан 6.

Ступањем на снагу ове Одлуке стављају се ван снаге:

- УП комплекса "Мала привреда – Првوماјска", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 6/01 и 11/03)
- УП ДП"Аутопревоз", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 5/98 и 11/03)
- УП комплекса ДД "Ударник", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 3/96 и 11/03)
- Урбанистички пројекат "Фијат сервис Ђукић" ("Службени лист општине Зрењанин", бр. 2/02)-ДУП комплекса ТТП "Ћирком", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/95 и 11/03)
- ДУП "Бубало", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 7/94 и 11/03)

-ДУП "Огледне станице" Дуванске индустрије, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 10/93 и 11/03)

-ДУП радног комплекса "Стаклобанат", "Ударник" и "Лалекс", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 6/92 и 11/03)

-Измене и допуне ДУП-а комплекса "Леснина" пословни центар, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 7/92 и 11/03)

-ДУП продајног комплекса "Леснина", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.7/89 и 11/03)

-ДУП комплекса "Циглана Неимар – погон II", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.4/78 и 11/03)

-ДУП комплекса Нафтног поља Зрењанин РО Нафтагас ООУР "Средњи Банат", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 22/88 и 11/03)

-ДУП (измене и допуне) комплекса индивидуалног становања "Врањевачка", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 3/91 и 11/03)

-ДУП комплекса индивидуалног становања "Врањевачка" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 6/86 и 11/03)

-ДУП (измена и допуна) "Шумица-88" у Зрењанину, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 8/92 и 11/03)

-ДУП индивидуалног становања "Шумица-88" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 13/89 и 11/03)

-ДУП стамбеног насеља "Шумица уз Расадник" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 14/85 и 11/03)

-ДУП индивидуалног стамбеног насеља "Северно од Кочине" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 9/85 и 11/03)

-ДУП стамбеног насеља "Граднулица Гувна" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 15/84 и 11/03)

-ДУП стамбеног насеља "Бранкован" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 21/84 и 11/03)

-ДУП (измене и допуне)стамбеног насеља "Зоран Нићетин" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 24/84 и 11/03)

-ДУП стамбеног блока "Зоран Нићетин" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 20/77 и 11/03)

-ДУП "Елемирски друм" , ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", број 5/78 и 11/03)

-Измена и допуна УП-а "Борис Кидрич" блок Б, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 10/92 и 11/03)

-УП измене и допуна "Борис Кидрич" блок Б, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 6/87 и 11/03)

-УП "Борис Кидрич" блок Б, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 1/79 и 11/03)

-ДУП измене и допуне "Борис Кидрич", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 8/73 и 11/03)

-ДУП "Борис Кидрич", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 29/66 и 11/03)

-Урбанистички пројекат стамбеног блока "29. Новембар" ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 3/99 и 11/03)

-УП СРЦ "Карађорђево Трг" Зрењанин, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 6/01 и 11/03)

-УП "Рекреационог центра Мотел" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 20/78 и 11/03)

-УП дела "Парк младости" у Зрењанину, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 8/93 и 11/03)

-УП "Електрификација насеља Зоран Нићетић" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 14/79 и 11/03)

-ДУП спортско рекреационог центара "Граднулица", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 12/91 и 11/03)

-ДУП комплекса "Метеоролошке станице" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 21/84 и 11/03)

-ДУП СРЦ на Мотелу, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 11/70 и 11/03)

-ДУП комплекса средње пољопривредне школе "Серво Михаљ" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 9/90 и 11/03)

-ДУП главне саобраћајнице магистрале, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 17/70 и 11/03)

Ступањем на снагу ове Одлуке престају да важе одредбе из Генералног плана Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08 и 17/09- Одлука о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи) које се односе на просторну целину број III Граднулица, односно површину обухваћену овим Планом.

План детаљне регулације комплекса "Централна пијаца" у Зрењанину (Службени лист општине Зрењанина бр. 11/03) ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи у следећим деловима:

-у урбанистичкој зони I – блок 3 уместо планиране изградње спратне гараже са пијачним простором планирају се магацински

простори и пијачни простор за продају робе из камиона и приколица;

-за зону породичног и вишепородичног становања примењиваће се правила грађења из Плана генералне регулација "Граднулица".

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ

- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД

1.1 Опис границе обухвата плана

2 ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

2.1 Правни и плански основ за израду плана

2.2 Скраћени приказ концепта плана

3 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1 Подела на урбанистичке целине

3.2 Концепција уређења са претежном наменом земљишта

3.2.1 Зона становања

3.2.2 Радне зоне

3.2.3 Пословни комплекси

3.2.4 Зона спорта и рекреација

3.2.5 Зоне утилитарног зеленила

3.2.6 Објекти јавне намене

3.3 Регулација и нивелација површина јавне намене

3.4 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене

3.5 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре

3.5.1 Саобраћајна инфраструктура

3.5.2 Водоснабдевање

3.5.3 Одвођење употребљених отпадних вода

3.5.4 Одвођење атмосферских отпадних вода

3.5.5 Водопривреда

3.5.6 Електроенергетска инфраструктура

3.5.7 Електронске комуникације

3.5.8 Термоенергетска инфраструктура

3.6 Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

3.7 Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи, заштита од елементарних непогода, пожара и потреса

3.7.1 Мере заштите природних добара

3.7.2 Мере заштите културног наслеђа

- 3.7.3 Основне мере заштите животне средине
- 3.7.4 Заштита од елементарних непогода, пожара и потреса
- 3.8 Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности
- 3.9 Правила уређења зелених површина
 - 3.9.1 Јавне зелене површине
 - 3.9.2 Зелене површине остале намене
- 3.10 Мере енергетске ефикасности изградње
- 3.11 Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле
- 3.12 Ограничена изградња унутар инфраструктурних коридора

4 МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

- 4.1 Локације за које се израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс
- 4.2 Урбанистички планови који престају да важе
- 4.3 Спровођење важеће планске документације

5 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 5.1 Правила грађења за зоне породичног становања
- 5.2 Правила грађења за зоне вишепородичног становања
- 5.3 Правила грађења за радне зоне и пословне комплексе
- 5.4 Правила грађења за зоне утилитарног зеленила
- 5.5 Правила грађења за зоне спорта и рекреације
- 5.6 Правила грађења за станице за снабдевање горивом
- 5.7 Правила грађења за верске објекте
- 5.8 Посебни услови

6 ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

7 ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 1.1 Извод из ГП Зрењанина 2006-2026: Намена површина
- 1.2 Извод из ГП Зрењанина 2006-2026: Подела на просторне целине
- 2. Граница постојећег грађевинског подручја са постојећом функционалном организацијом и претежном наменом простора - по планским карактеристикама -
- 3. Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са поделом на урбанистичке целине
- 4. План претежне намене простора

- 5. План саобраћаја, регулације и нивелације
- 6.1 Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за електроенергетику и електронске комуникације
- 6.2 Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за хидротехничку и водопривредну инфраструктуру
- 6.3 Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за термоенергетску инфраструктуру
- 7. Начин спровођења плана
- 8. План урбанистичке регулације

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ГРАДНУЛИЦА" У ЗРЕЊАНИНУ
- ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ КОНЦЕПТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

1 УВОД

Грађевинско подручје обухваћено Генералним планом Зрењанина 2006-2026 подељено је на осам просторних целина. Једна од тих целина је и просторна целина III - "Граднулица".

Скупштина града Зрењанина је за просторну целину "Граднулица" донела Одлуку о изради Плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину број 06-155-5/09-I-10-01 од 10.12.2009. ("Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09).

Одлуком Одељења за послове урбанизма Градске управе града Зрењанина бр. 501-230/09-IV-03-01 од 20.11.2009. одлучено је да се не приступи изради Стратешке процене утицаја Плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину на животну средину, из разлога што је за градско насеље Зрењанин донета стратешка процена приликом доношења ГП Зрењанин 2006-2026.

На седници Комисије за планове одржаној 18.11.2013. дато је позитивно мишљење на Концепт плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину уз одређене сугестије које су уграђене у концепт плана.

Нацртом Плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину дефинишу се границе плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне урбанистичке целине, претежна намена земљишта по зонама, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте јавних

површина (нивелациони план), попис парцела за јавне површине, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите културно - историјских споменика и заштићених природних добара, локације за које се обавезно израђују урбанистички пројекти, правила уређења и правила грађења по зонама и други елементи значајни за спровођење Плана.

Циљ доношења предметног плана је да се:

- унапреди просторна организација, градитељско наслеђе и омогући развијање градских функција;
- дестимулише непланско и нерационално коришћење земљишта;
- омогући уређење неизграђених површина;
- интегришу просторне градске структуре различитих намена у циљу рационализације коришћења простора и побољшања квалитета живота;
- утврде критеријуми и нивои опремљености земљишта за одређене намене, као и други релевантни параметри;
- обезбеде површине за развој, комуналну опремљеност, функционалну повезаност и комплементарност са другим функцијама;
- преиспита важећа планска документација, као и да се утврде зоне за које је обавезна даља разрада;
- дефинише јавни интерес;
- заштити и унапреди животна средина;
- дефинишу правила грађења за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

1.1 Опис границе обухвата плана

Површина обухвата просторне целине "Граднулица" 864,2 ha.

Грађевинско подручје које је обухваћено планом налази се у КО Зрењанин I и Зрењанин III.

Опис границе почиње у њеном северозападном делу где се општински пут Зрењанин - Елемир сече са обилазним путем око Зрењанина, на међној линији парцела кат. бр. 13853/1 и 13853/2 КО Зрењанин I у тачки осовине пута. У правцу североистока она праволинијски прати границу парцела кат. бр. 13305/2, 13306/2, 13308/2, 13309/2, 13854/2, 13312/2 и 13313/2, додирује границу ГП-а, те даље у правцу истока прати је све до границе КО Зрењанин III. Граница просторне целине даље прати границу ГП-а и спушта се до водотока Бегеј. Граница целине се даље повлачи средином водотока Бегеј (9417/1) све до моста, где се граница ломи у правцу северозапада и наставља да се повлачи осовином Булевар Милутина Миланковића у правцу ка Новом

Саду све до темена надвожњака на парцели кат. бр. 9523/1. У тој тачки се граница ломи у правцу севера и осовином пута Железничке улице (9597/1 и 13853/3), повлачи даље преко парцела кат. бр. 13853/4 и 13853/2, где се на њеној међној линији са парцелом кат. бр. 13853/1 спаја са почетном тачком описа границе.

2 ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

2.1 Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Одлука УС и 98/13 - Одлука УС);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10 и 69/10, 16/11 - измене и допуне);
- Одлука о изради плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину донета од стране Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09).

Плански основ за израду Плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину је ГП Зрењанин 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07 и 1/08 и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08 и 17/09).

2.2 Скраћени приказ концепта плана

Концептом ПГР "Граднулица" обухваћене су следеће Месне заједнице: део МЗ Центар, део МЗ Жарко Зрењанин, део МЗ Никола Тесла, МЗ Граднулица и МЗ Шумица.

До 18. века Граднулица је била самостално село близу Бечкерека. Основана је у средњем веку на обалама Бегеја. Први помен у писаним изворима датира из 1333.

Становништво се до Другог светског рата углавном бавило пољопривредном производњом (углавном ратарством), док је после 1950. почело да се опредељује за производњу и услужне делатности.

У просторној целини "Граднулица" претежна намена је становање (породично и вишепородично) са пратећим садржајима (школе, здравствене амбуланте, трговине, пословање, угоститељство, услужне делатности и услужно занатство), радне зоне у појасу уз обилазни пут око Зрењанина - Обилазницу, спорт и рекреација, утилитарне и јавне зелене површине.

Уређење простора обухваћеног планом сада се реализује у складу са важећим урбанистичким плановима.

Породично становање: на простору обухвата плана постоје породични стамбени објекти старије градње и савремене градње. Заступљени су претежно слободностојећи објекти, а постоје и објекти у непрекинутом низу (Граднулица Гувно, Улица 6. маја). Објекти су углавном постављени на регулацији. Спратност породичних стамбених објеката је П+1+Пк.

Вишепородично становање: вишепородични стамбени објекти постављени су у највећем делу у отвореним блоковима. Унутар ових блокова налазе се зелене површине са дечијим игралиштима и спортским теренима. Паркирање је решено гаражама и отвореним паркинзима који немају довољно паркинг места у складу са нормативима дефинисаним у Генералном плану 2006-2026 (1 стан - 1 паркинг место). Спратност вишепородичних стамбених објеката је П+2+Пк до П+4.

Објекти пратећих делатности становања: од пратећих делатности заступљених у оквиру намене становања најчешће су услужне делатности, односно трговина, која се одвија у објектима који су реконструисани и којима је промењена намена из становања у пословање као и у објектима који су грађени као маркети, као и угоститељство и услужно занатство.

Објекти рада и пословања: радне зоне налазе се у северном делу простора обухвата плана. Са северне стране радне зоне простиру се све до границе ГП уз изграђени обилазни пут око Зрењанина, а са јужне границе се са стамбеном зоном. Ове радне зоне делимично су опремљене инфраструктуром.

Објекти јавне намене: на простору обухвата плана постоје следећи објекти јавних намена и функција: установе предшколског, основног и средњошколског образовања, здравствене установе, органи управе, комунални објекти, верски објекти и објекти намењени за спорт и рекреацију.

Инфраструктура: од инфраструктуре заступљена је саобраћајна, хидротехничка, водопривредна, електроенергетска инфраструктура, инфраструктура електронских комуникација и термоенергетска инфраструктура. У складу са пласким решењима планиране су трасе и коридори мреже јавне комуналне инфраструктуре.

Зелене површине: представљају део слободног простора на коме су елементи пејзажа (биљке, делови рељефа и вода) и

грађевински елементи (стазе, мостови, платои итд) организовани по одређеном систему.

Животна средина: планска концепција заснива се на заштити и унапређењу квалитета животне средине, применом критеријума за оцењивање квалитета животне средине. У обзир су узети следећи критеријуми: квалитет ваздуха, ниво комуналне буке, квалитет вода, индекси комуналног и индустријског отпада, загађеност земљишта, зоонозе.

У обухвату просторне целине "Граднулица" налази се еколошки коридор од прекограничног значаја Бегеј и његов обалски појас.

На простору обухваћеним планом, према условима Покрајинског завода за заштиту природе не постоје заштићена природна добра која води овај Завод.

Културна добра: унутар просторне целине "Граднулица", у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин, постоје објекти који су проглашени за споменике културе, целине и објекти под претходном заштитом и археолошка налазишта.

Површине јавне намене: у оквиру површина јавне намене налазе се: саобраћајне површине, заједничке блоковске површине, јавни објекти, спорт и рекреација, водни објекат - канал Бегеј и меандри старог Бегеја и јавно зеленило.

3 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1 Подела на урбанистичке целине

Простор у оквиру обухвата плана "Граднулица" подељен је на четири урбанистичке целине:

Урбанистичка целина I – по површини највећа целина и заузима 526,77 ha. Обухвата простор између Железничке улице, Булевара Ослобођења, реке Бегеј, Улица 6. маја, Стрелишне, Балзакове, Жике Грујина, Молијерове, М. Радованчева, утилитарног зеленила урбанистичке целине IV са западне стране и радних зона урбанистичке целине II на северу. Претежна намена ове целине је породично становање.

Објекти реализовани у предходном периоду овим планом се задржавају.

У оквиру урбанистичке целине I налазе се и Градски стадион, Хала спортова и Спортски центар "Граднулица". Ови комплекси задржавају своју намену и у следећем планском периоду. У оквиру ове целине планирани су и нови садржаји за спорт и рекреацију.

Објекти реализовани у предходном периоду овим планом се задржавају.

У овој урбанистичкој целини планира се формирање нове јавне површине ради директног приступа парцеле кат. бр. 1534/3 на јавну површину.

Урбанистичка целина II – обухвата простор између Железничке улице, обилазног пута око Зрењанина, утилитарног зеленила урбанистичке целине IV са источне стране и зоне породичног становања урбанистичке целине I са јужне стране. Урбанистичка целина II обухвата површину од 155,2 ha. Претежна намена је радне зоне.

Постојећи објекти реализовани у предходном периоду овим планом се задржавају, а на остатку слободног простора могуће је формирати комплексе за нове делатности.

У овој урбанистичкој целини планира се формирање нових јавних површина ради функционисања радних зона 6 и 9.

Урбанистичка целина III – обухвата простор између Улица 6. маја, Стрелишне, Балзакове, Жике Грујина, Молијерове, М. Радованчева, реке Бегеј, утилитарног зеленила урбанистичке целине IV са источне стране и зоне породичног становања урбанистичке целине I са северне стране. Урбанистичка целина III обухвата површину од 44,66 ha. Претежна намена је спорт и рекреација.

У оквиру урбанистичке целине III налазе се и спортско - рекреативни центар "Мотел" и војни комплекс - стрелиште.

За војни комплекс у Улици Стрелишна бб, где се у складу са условима Министарства одбране може дефинисати друга намена, планира се промена намене у спорт и рекреацију.

У овој урбанистичкој целини планира се формирање нове јавне површине - приступне улице за Спортско – рекреативни центар "Мотел".

Постојећи објекти реализовани у предходном периоду овим планом се задржавају.

Урбанистичка целина IV – обухвата простор између радних зона урбанистичке целине I, обилазног пута око Зрењанина, водотока Бегеј, зелених површина урбанистичке целине III и зоне породичног становања урбанистичке целине I.

Урбанистичка целина IV обухвата површину од 137,51 ha. Претежна намена ове целине је утилитарно зеленило. У наредном планском периоду радити на очувању тих површина и њиховом унапређењу. Максимално користити потенцијал земљишта густом садњом квалитетног садног материјала.

3.2 Концепција уређења са претежном наменом земљишта

Анализом простора обухваћеног планом установљено је да просторна структура одређена, а у даљем развоју треба омогућити стварање нових квалитетних градских простора.

Концепција развоја ове просторне целине утврђена је на основу анализе постојећег стања, важеће планске документације, услова надлежних јавних предузећа и институција, Стратегије одрживог развоја града Зрењанина 2006 - 2013 као и других законских и подзаконских аката од значаја за просторна решења на територији обухвата плана.

Претежна намена на подручју обухваћеним планом је зона становања (породично и вишепородично), радне зоне, зона спорта и рекреације, зона утилитарног зеленила, зона заштитног зеленила и површине јавне намене.

3.2.1 Зона становања

Преовлађујући облик становања је породично становање. Вишепородично становање заступљено је у мањем обиму.

Планом се задржава основна концепција диспозиције начина становања.

Унапређење и санирање нежељених и започетих процеса зона становања обухвата:

- погушћавање постојећих стамбених зона чиме се постиже најоптималнији облик становања;
- комплетирање постојећих стамбених зона изградњом објеката на слободним парцелама;
- боље функционисање стамбених зона увођењем пратећих намена (пословање, трговина, угоститељство, занатство и сл).

Зона породичног становања: у оквиру зоне породичног становања могуће је градити објекте за породично становање. Поред ове основне намене могуће је градити и објекте који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења. Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебан објекат.

Код породичног становања планирају се претежно слободностојећи објекти. Спратност породичних стамбених објеката је П+1+Пк. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

У оквиру зоне породичног становања могу се градити два стамбена објекта у оквиру парцеле, са укупно 3 стамбене јединице. За сваку стамбену јединицу неопходно је обезбедити 1 паркинг или гаражно место.

Зона вишепородичног становања: у оквиру ове зоне могуће је градити објекте вишепородичног становања. Поред ове основне намене могуће је градити и објекте који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења. Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебан објекат.

Планом нису предвиђене нове зоне за вишепородично становање.

Вишепородични стамбени објекти постављени су у отвореним блоковима. Простор који формирају у највећој мери сматра се завршеним целинама, осим блока између Булевара Милутина Миланковића и Улица Жарка Зрењанина, 7. Јула и Штросмајерове, као и два блока који се налазе у обухвату ПДР "Централна пијаца" - блок на углу Булевара Милутина Миланковића и блок који излази на Улицу Жарка Зрењанина.

За све постојеће објекте вишепородичног становања предвиђа се могућност реконструкције за побољшање услова живота, постизања услова енергетске ефикасности објеката и прилагођавања за особе са посебним потребама у простору, претварање равног крова у коси за потребе побољшања услова живота или ради формирања стамбеног простора, као и уређење заједничких блоковских површина јавне намене са спортским теренима и дечијим игралиштима, уз допуну паркинг просторима.

Доградња и реконструкција постојећих вишепородичних стамбених објеката могућа је за одређене постојеће објекте, у складу са условима из овог плана. Могуће је претварање равног крова у коси кров уз израду статичког прорачуна стабилности објекта и носивости тла.

Објекте пословне намене, стамбене и стамбено - пословне зграде са десет и више стамбених јединица морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС" бр. 46/13).

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

Социјално становање: може се развити у зонама становања, поштујући правила уређења и грађења претежне намене простора.

Димезионисање ових површина мора бити усклађено са нормативима и стандардима у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање ("Службени гласник РС" бр. 26/13).

За изградњу станова социјалног становања неопходно је расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.

Приликом планирања садржаја социјалног становања могу се предвидети више објеката на парцели. За планиране стамбене јединице у оквиру једног објекта потребно је:

- да најмања површина једне стамбене јединице је 18 m² нето површине (под нето површином стана подразумева се збир нето површине просторија без лођа и тераса / m²) у свим наменама становања;

- максимални/минимални број стамбених јединица дефинисан је према намени у којој се парцела предвиђена за изградњу социјалног становања налази.

Правила грађења за социјално становање дефинисана су у правилима грађења за изградњу вишепородичних, односно породичних стамбених објеката.

3.2.2 Радне зоне

У просторној целини "Граднулица" налазе се радна зона 6 и део радне зоне 9, које су дефинисане Генералним планом Зрењанина 2006-2026.

Радна зона 6: налази се у северном делу града, у оквиру просторне целине II и обухвата површину од око 55 ha.

У овој радној зони могу се градити објекти намењени за производне погоне индустрије, производњу ел. енергије, малу привреду, трговину, угоститељство, изложбено - продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пословни садржаји, сервис, складишта и магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом објекти, комунални објекти.

Постојећи објекти се задржавају и унутар ових комплекса могуће је вршити изградњу и доградњу до дозвољеног максималног индекса заузетости, као и реконструкцију објеката. Ради функционисања ове радне зоне планира се формирање нове јавне површине.

Део радне зоне 9: налази се у северозападном делу града, у оквиру урбанистичке целине II и обухвата површину од око 19 ha. Углавном је

неизграђена и није опремљена инфраструктуром.

У овој радној зони могу се градити објекти намењени за производне погоне индустрије, производњу ел. енергије, малу привреду, трговину, угоститељство, изложбено - продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пословни садржаји, сервиси, складишта и магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом објекти, комунални објекти.

Како би се активирале површине под радним зонама планирају се нове јавне површине.

3.2.3 Пословни комплекси

У оквиру територије обухвата плана постоје пословни комплекси који обухватају површину од око 1,3 ha.

У оквиру намене пословни комплекси могу се градити објекти намењени за малу привреду, трговину, изложбено - продајни салони, објекти занатства, пословни садржаји, сервиси, складишта, магацински простори и пратећи садржаји, као и остали садржаји који својим радом не угрожавају животну средину и други објекти као што су специјализовани школски објекти, туристичко - угоститељски објекти, садржаји за спорт и рекреацију, комунални објекти и сл.

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

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

За све пословне комплексе који се налазе у близини намене становања, при експлоатацији или приликом планирања, пројектовања и избора технологије, обавезно је осигурати прописане мере заштите околине.

Могуће је извршити реактивирање појединих локалитета 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.

Унутар пословних комплекса могуће је вршити изградњу и доградњу до дозвољеног максималног индекса заузетости, као и реконструкција објеката.

3.2.4 Зона спорта и рекреација

Садржаји за спорт и рекреацију планирани су у оквиру Урбанистичких целина I и III.

У зонама спорта и рекреације могуће је градити отворене и затворене спортске терене, спортске дворане, отворене и затворене базене и сл. У овим зонама могуће је градити комерцијалне и трговачко - угоститељске објекте у функцији спорта и рекреације.

Објекте спорта и рекреације дозвољено је градити и у оквиру других намена, а у складу са правилима грађења за преовлађујућу намену.

Отворени спортски терени се могу реализовати, поред простора намењених спорту и рекреацији и у оквиру намене јавног зеленила и у оквиру других намена, у складу са правилима уређења и грађења преовлађујуће намене.

Спортски мобилијар (справе за вежбање, кош и сл) се може постављати у зонама спорта и рекреације у складу са важећим градским одлукама.

3.2.5 Зоне утилитарног зеленила

Воћњаци, виногради и баште чине посебну категорију зеленила. На утилитарним површинама могућа је изградња објеката у функцији пољопривредне производње (стакленици, пластеници, узгајалишта пужева, објекти за чување и лагеревање пољопривредних производа, оставе за алат).

Утилитарно зеленило је планирано у урбанистичким целинама II, III и IV.

3.2.6 Објекти јавне намене

Објекти јавне намене су објекти образовања, здравства, објекти управе, комунални објекти и објекти намењени за спорт и рекреацију.

Могућа је реконструкција и доградња постојећих јавних објеката.

Површина за јавне намене износи 222,5 ha, што је мање у односу на постојеће стање за око 13,9 ha. До овог смањења дошло је у највећој мери услед промене намене војног комплекса у Улици Стрелишна бб, као и дела утилитарног зеленила које се налази у урбанистичкој целини IV.

У складу са Генералним планом 2006-2026 који је дефинисао стратегију развоја јавних објеката, није планирана изградња нових јавних објеката у јавној својини. 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.

Изградња објеката јавне намене у свим облицима својине могућа је у оквиру зона где

се могу градити нови или реконструисати постојећи објекти за планирани садржај, ако парцеле и објекти својом површином задовољавају прописана правила грађења и стандарде за одређену врсту објеката јавних функција.

Биланс површина

намена површина	површина постојеће (ha)	%	површина планирано (ha)	%
-----------------	-------------------------	---	-------------------------	---

површине за јавне намене					
1.	површине јавне намене за јавне објекте	15,2	1,8	15,2	1,8
2.	комунални објекти	13	1,5	13	1,5
3.	спорт и рекреација	7,2	0,8	7,2	0,8
4.	јавно зеленило	10,5	1,2	10,5	1,2
5.	заштитно зеленило	17,2	2	17,2	2
6.	водоток Бегеј	15,8	1,8	15,8	1,8
7.	стари Бегеј - меандри	2	0,2	2	0,2
8.	јавне површине	149,1	17,3	150,5	17
	Σ	230	26,6	231,4	26,8

површине за остале намене					
9.	породично становање	338,1	39,1	322,8	37,4
10.	вишепородично становање са заједничким блоковским површинама	14,2	1,6	13,1	1,5
11.	радне зоне	63,3	7,3	63,3	7,3
12.	пословни комплекси	8,7	1	10,4	1,2
13.	спорт и рекреација	31,6	3,7	35,5	4,1
14.	утилитарно зеленило	175,5	20,3	184,6	21,6
17.	станице за снабдевање горивом	1,7	0,2	2	0,2
18.	верски објекти	1,1	0,1	1,1	0,1
	Σ	634,2	73,4	632,8	73,2

површине за јавне намене	230	26,6	231,4	26,8
површине за остале намене	634,2	73,4	632,8	73,2
укупно:	864,2	100	864,2	100

3.3 Регулација и нивелација површина јавне намене

Регулациона линија је линија разграничења између површина одређених за јавне намене и површина предвиђених за изградњу објеката јавне и остале намене.

Растојање између регулационих линија утврђена је у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре.

План у највећој мери преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржани су регулациони елементи улица,

површина јавне намене и грађевинске линије из важећих урбанистичких планова.

Јавне површине су разграничене у односу на површине за остале намене.

На простору обухвата плана нова урбанистичка регулација, односно намена површина планира се за:

Урбанистичка целина I

– Детаљ 1: изградња продужетка приступне улице Чонтикарска од дела парцеле кат. бр. 1534/4 КО Зрењанин I.

– Детаљ I - 2:

- Формирање нове јавне површине од делова парцела кат. бр. 4981/3 и 4985/5 КО Зрењанин I и парцеле кат. бр. 4985/4, преко којих је изграђена јавна саобраћајна површина и од парцела кат. бр. 4981/1, 4981/12 и 4981/13 КО Зрењанин I (Улица Милоша Великог).

Део постојећег објекта, који је изграђен на парцели кат. бр. 4981/3 КО Зрењанин I, изграђен је на делу суседне парцеле кат. бр. 4985/5 КО Зрењанин I (јавна површина) у површини од 0,1 m². С обзиром да је површина мања од 1 m², парцелација/препарцелација се не спроводи, а наведени део објекта посматра се као део објекта који је изграђен на суседној парцели. На планираној регулационој линији парцеле кат. бр. 4981/3 КО Зрењанин I, према постојећој јавној саобраћајној површини (од НМ 1 до НМ 4), изградња/постављање оградне није могуће.

- Исправка регулационе линије парцеле кат. бр. 4975/2 КО Зрењанин I (Улица Милоша Великог), према постојећем стању објекта који је делом изграђен на јавној површини - део парцеле кат. бр. 4961/1 КО Зрењанин I.

- Детаљ I - 3: од дела парцеле 9620/1 КО Зрењанин I, на којој је изграђен део спортско - рекреативног центра (Карађорђево трг), формира се нова површина за јавне намене (спорт и рекреација).

- Детаљ I - 4: од делова парцела кат. бр. 9535/12 и 9535/29 КО Зрењанин I (Улица Михајловачки друм), преко којих је изграђена јавна саобраћајна површина, формира се нова јавна површина.

- Детаљ I - 5: За парцелу кат. бр. 4952/3 КО Зрењанин I и део парцеле кат. бр. 4952/2 КО Зрењанин I (Улица Олге Убавић), које се не користе као јавна површина и не постоји изграђена јавна мрежа комуналне инфраструктуре, намена простора се мења из намене јавне површине у намену породично становање.

- Детаљ I - 6: За дефинисање јавне површине, односно тачно разграничење јавне површине од површине за остале намене парцеле кат. бр. 2988/1 КО Зрењанин I (Улица Сремског фронта), преко које је изграђена јавна саобраћајна површина и јавна мрежа комуналне инфраструктуре, формира се нова регулациона линија.

- Детаљ I - 7: Намена простора дела парцеле кат. бр. 9576 КО Зрењанин I (Гробљанска улица), испод површине постојећег објекта трговине, се мења из намене јавне површине у намену породично становање. Није могућа промена намене и доградња предметног објекта.

- Детаљ I - 8:

- Формирање нове површине за остале намене (станица за снабдевање горивом) од дела парцеле кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I (Булевар Милутина Миланковића), ради изградње нове станице за снабдевање горивом.

- Исправка регулационе линије парцеле кат. бр. 4164/1 КО Зрењанин I (Булевар Милутина Миланковића), према постојећем стању објекта који је делом изграђен на парцели кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I.

- Формирање нове јавне површине од делова парцела кат. бр. 4098/54, 4169 и 4170/1 КО Зрењанин I (Булевар Милутина Миланковића), преко које је изграђена јавна мрежа комуналне инфраструктуре.

- Детаљ I - 9: Исправка регулационе линије парцела кат. бр. 3093/1 и 3093/2 КО Зрењанин I (Улица Иве Лоле Рибара), према постојећем стању објекта чији су делови изграђени на јавној површини - део парцеле кат. бр. 9583 КО Зрењанин I.

- Детаљ I - 10: Исправка регулационе линије парцеле кат. бр. 9535/27 КО Зрењанин I (Првوماјска улица), према постојећем стању објекта чији су делови изграђени на јавној површини - делови парцела кат. бр. 9536 и 9535/11 КО Зрењанин I.

- Детаљ I - 11: Исправка регулационе линије парцеле кат. бр. 13607/10 КО Зрењанин I (Улица Љубице Одацић), према постојећем стању објекта који је делом изграђен на јавној површини - парцела кат. бр. 13605/26 КО Зрењанин I.

- Детаљ I - 12: Промена намене дела парцеле кат. бр. 13459/1 КО Зрењанин I (Улица Михајловачка), из намене радне зоне у намену породично становање.

Урбанистичка целина II

- Детаљ 3: изградња мреже сабирно - дистрибутивних улица за потребе дела радне зоне 9 од делова парцела кат. бр. 13302/1, 13367/1, 13368/1, 13370, 13371, 13372, 13373, 13374, 13375, 13376, 13377/1, 13381/1, 13855/1 и 13856/1 КО Зрењанин I;

- Детаљ 4: изградња приступне улице за потребе дела радне зоне 6 од делова парцела кат. бр. 13472/1, 13472/3, 13472/4, 13472/6 и 13472/7 КО Зрењанин I.

Урбанистичка целина III

- Детаљ III - 1:

- Формирање нове јавне површине Спортско - рекреативног центра "Мотел" од делова парцела кат. бр. 1705/2, 9417/6, 13872, 15419/2 и 15419/3 КО Зрењанин I (Потес Град).

- Исправка регулационе линије парцела кат. бр. 9417/6 и 15419/2 КО Зрењанин I (Потес Град).

- Детаљ III - 2:

- Формирање нове јавне површине од дела парцеле кат. бр. 1700/1 КО Зрењанин I (Молијерова улица), преко које је изграђена јавна саобраћајна површина.

- Формирање нове јавне површине од делова парцела кат. бр. 1698/1 и 1699 КО Зрењанин I (Потес Град - Балзакова улица), преко којих је изграђена јавна саобраћајна површина.

- Формирање нове јавне површине од делова парцела кат. бр. 13726, 13751, 13752/1, 13752/2, 13753, 13754/1 и 13754/2 КО Зрењанин I (Потес Гувна), преко којих је изграђена јавна саобраћајна површина и електроенергетска мрежа и ради проширења постојеће јавне саобраћајне површине.

У случају неусаглашености наведених катастарских парцела и делова кат. парцела са графичким прилогом меродаван је графички прилог.

У висинском погледу простор је углавном уређен, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном.

Приликом планирања саобраћајних површина у оквиру парцеле предвидети све потребне падове тако да се објекат заштити од штетних атмосферских утицаја. Падове планирати тако да се одвођење воде врши слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом. Приликом планирања терена на парцели за објекте, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са котима терена суседних парцела тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не сме се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле.

Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајнице, приказане на графичком прилогу бр. 5 - План саобраћаја, регулације и нивелације са зонама ограничења.

3.4 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене

За уређење и изградњу објеката јавне намене неопходно је придржавати се Правилника о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС" бр. 46/13), као и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" бр. 8/95).

Изградња објеката јавне намене вршиће се на основу овог плана и урбанистичког пројекта.

На грађевинским парцелама на којима се налазе објекти јавне намене могућа је изградња помоћних објеката, у складу са законима и прописима и условима из плана. Реконструкција и доградња објеката вршиће се на основу услова и правила грађења из овог плана.

На простору обухвата плана постоје следећи објекти јавних намена и функција:

Објекти образовања

Предшколске установе:

- "Пчелица"
- "Колибри"
- "Звездица"
- "Маслачак"
- "Звончица"
- "Алиса у земљи чуда"
- "Дечја радост"
- "Јован Јовановић Змај"

Основне школе:

- "Јован Цвијић"
- "Ђура Јакшић"
- "Јован Јовановић - Змај"

Средње школе:

- Средња пољопривредна школа

Здравство

- IV, V I VI здравствена амбуланта, лоциране према размештају месних заједница
- Дечји диспанзер, школски диспанзер и диспанзер за жене
- Специјалистичка поликлиника
- Апотека Зрењанин

Спорт и рекреација

- Градски стадион
- Хала спортова

Остали објекти јавне намене

- Полицијска управа Зрењанин
- МЗ "Жарко Зрењанин"
- МЗ "Никола Тесла"
- МЗ "Граднулица"
- МЗ "Шумица"
- Пошта у Улици Цара Душана

Комунални објекти

- Католичко гробље
- Реформаторско - Евангелистичко гробље
- Граднуличко гробље

- "Централна пијаца" (нова пијаца)

Објекти образовања

Предшколске установе

Простори предшколске установе могу бити наменски грађени објекти за децу и то:

- од 1 до 3 године - јаслице;
- од 3 до 7 година - вртић;
- од 1 до 7 година - комбиновани дејчи објекат.

За предшколске установе у складу са Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу ("Службени гласник РС" бр. 50/94 и 6/96) отвореног простора треба да буде најмање 10 m² по детету, од чега најмање 3 m² травнатих површина.

Приликом планирања објеката предшколских установа, обезбедити услове:

- површина комплекса 30 - 45 m² / детету;
- површина објекта је min. 6,5 - 8 m² / детету;
- индекс заузетости парцеле максимално 30 %;
- спратност објекта максимално П+1;

(за вртић "Алиса у земљи чуда" који се налази у Улици Жарка Туринског, парцела кат. бр. 13495/2 КО Зрењанин I, задржава се спратност П+1+Пк);

- комплекси предшколских установа се ограђују.

Одређени број деце овог узраста биће смештен у приватним установама, који се могу отворати и у приватним кућама, али морају бити реализованим у складу са стандардима и нормативима за објекте ове намене и у складу са правилима из овог плана.

Реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката је могућа у складу са правилима грађења и нормативима за предшколске објекте, а у складу са важећим правилницима за ову област.

На неизграђеном простору комплекса предшколске установе планирати терене за физичке активности, дечија игралишта, помоћне реквизите и сл.

Зелене површине осим декоративне функције брижљиво одабраних садних врста, имају и заштитну функцију.

Основно образовање

Услови за изградњу објеката основног образовања су:

- за узраст деце 6 - 15 година;
- изграђена површина min. 8,0 m² / ученику;
- слободна површина 25 - 30 m² / ученику;
- минимално 30 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- индекс заузетости парцеле max. 30 %;
- спратност објекта max. П+1+Пк.

Приликом изградње објеката из домена образовања поштовати прописе и нормативе из области образовања.

Реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката је могућа у складу са прописима и нормативима из области образовања, а у складу са важећим правилницима за ову област.

Средњошколско образовање

Услови за изградњу објеката средњошколског образовања су:

- школски комплекс 30 m² / ученику;
- школски простор 15 - 20 m² / ученику;
- оптимум је 25 ученика у учионици;
- спратност П+2+Пк;
- једно паркинг место на 70 m² корисног простора.

Могућа је реконструкција, санација и адаптација постојећег објекта.

Здравство

Услови за изградњу објеката здравствене заштите су:

- индекс заузетости парцеле max. 50 %;
- спратност објекта max. П+1+Пк;
- једно паркинг место на 70 m² корисног простора;
- минимално 30 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило.

Могућа је реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката.

Специјалистичка поликлиника и Дечји диспансер, школски диспансер и диспансер за жене

Постојећи објекти се задржавају. Могућа је реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката.

Објекти за спорт и рекреацију

Изградња објеката за спорт и рекреацију планира се у складу са важећим законима и правилницима из ове области. На парцели обезбедити неопходне услове за пратеће садржаје. У оквиру спортског комплекса дозвољена је изградња комерцијалних, трговинских и угоститељских објеката у функцији спорта и рекреације.

Изградња, доградња и реконструкција објеката за спорт и рекреацију, отворених, уређених простора, погодних за различите врсте спортских активности, са уређеним санитарним просторијама, потребним пратећим просторијама и сл. могућа је под следећим условима:

- индекс заузетости парцеле максимално 30 %, осим код затворених спортско - рекреационих објеката, комерцијалних, трговинских и угоститељских објеката, када заузетост може бити до 50 %;

- спратност објекта максимално П+1+Пк;

- минимално 30 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;

- потребе за паркирањем решити на сопственој парцели или на паркиралишту у непосредној близини;

- спортска хала - једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;

- за комерцијалне, трговинске и угоститељске објекте 1 паркинг место на 70 m² корисног простора;

- 10 % места за паркирање обезбедити за лица са инвалидитетом;

- висина ограде може бити до 2 m, осим у случајевима када је неопходна посебна врста ограђивања.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле.

Приликом градње објеката у већ изграђеном блоку, неопходно је уклапањем поштовати затечено стање у непосредном окружењу, у односу на регулациону линију-улични фронт.

Остали објекти јавне намене

Јавним службама сматрају се установе које обављају делатности, послове остваривања права грађана и задовољавање потреба грађана и организација (месна заједница, пошта и сл). Локација објеката јавних служби одредиће се водећи рачуна о функцији коју ти објекти испуњавају у просторној организацији. Неопходно је задржати центричну опремљеност јавним службама. Простори за развој јавних служби постоје и планирају се највећим делом у оквиру функције реонског центра под следећим условима:

- индекс заузетости парцеле максимално 50 %;

- спратност објекта максимално П+1+Пк;

- 1 паркинг место на 150 m² корисног простора;

- минимално 30 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;

За изградњу, доградњу или реконструкцију објеката, неопходно је продржавати се важећих прописа, норматива и стандарда који регулишу ову област.

Јавне паркинг гараже

Изградња јавне паркинг гараже за паркирање путничких возила могућа је на парцели кат. бр. 5755 КО Зрењанин I уз израду урбанистичког пројекта.

Полицијска управа Зрењанин

Постојећи објекат се задржава. Могућа је реконструкција, адаптација и санација постојећег објекта.

Комунални објекти

"Централна пијаца"

План детаљне регулације комплекса "Централна пијаца" у Зрењанину обухватио је површину од 16,59 ha и биће основ за издавање информације о локацији и локацијска изградња у његовом обухвату.

У урбанистичкој зони I - блок 3 уместо планиране изградње спратне гараже са пијачним простором планирају се магацински простори и пијачни простор за продају робе из камиона и приколица. На овај начин решио би се проблем недовољних места за продају робе из камиона и приколица.

За зону породичног и вишепородичног становања примењиваће се правила грађења из Плана генералне регулација "Граднулица" у Зрењанину.

Гробља

Уз комплекс гробља треба уредити адекватан простор за паркирање возила и бицикала, као и простор за одлагање отпада. На одређеним местима поставити чесме. У појасу зеленила формирати места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу.

Задржава се постојећа површина за гробље, са могућношћу изградње прилазних стаза и озелењавања. Могућа је замена постојећих објеката, као и реконструкција, санација и адаптација. У планском периоду неопходно је редовно одржавање гробних места, зелених површина, прилазних стаза.

3.5 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре

3.5.1 Саобраћајна инфраструктура

Инфраструктура друмског саобраћаја

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

- примарне улице I реда,

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

Улична мрежа формирана је тако да садржи саобраћајну и осталу инфраструктуру.

Саобраћај на уличној мрежи регулисан је саобраћајном сигнализацијом.

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

На простору обухваћеним Планом то су:

- улица Жарка Зрењанина која је уједно и део трасе државног пута IB реда бр. 13
- улица Бригадира Ристића која је уједно и део трасе државног пута IB реда бр. 12 и део трасе државног пута IB реда бр. 13
- улица Булевар Милутина Миланковића која је уједно и део трасе државног пута IB реда бр. 12 и део трасе државног пута IB реда бр. 13
- обилазни пут око Зрењанина - Обилазница.

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

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

На простору обухваћеним Планом то су улице: Железничка, Цара Душана, Михајловачки друм, Босанска, Сарајевска (од Босанске до улице Цара Душана), Елемирски друм, Македонска, Иве Лоле Рибара, Принципова, 6. маја и Првомајска.

Елементи попречног профила примарних улица II реда су:

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

Примарне улице II реда треба да буду оспособљене да поднесу осовинско оптерећење од најмање 11,5 t / осовини.

На овим улицама где постоје просторне могућности, дозвољена је и изградња обостраних бицикличких стаза минималне ширине 1,5 m.

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

На простору обухваћеним Планом то су улице: Тодора Манојловића, Стева Жигона, Његошева, Сарајевска (од улице Цара Душана до Чонтикарске), Жарка Туринског, Славка Мунћана, Веселина Чебанина, Владимира Цветкова, Карађорђев трг, Топличина, Радничка, Веселина Маслеше и Штросмајерова (од Улице Бригадира Ристића до Улице Веселина Маслеше).

Елементи попречног профила секундарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3 m по траци;
- обострани ивичњаци;
- обострани или једнострани тротоари у зависности од просторних могућности или у зависности од намене, минималне ширине 2 m, а код реконструкције постојећих секундарних улица ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једнострани попречни пад минимално 2 %;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Ако просторни услови омогућавају, дозвољено је да попречни профил садржи:

- обостране бицикличке стазе минималне ширине 1,5 m;
- аутобуска стајалишта.

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

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

Елементи попречног профила терцијарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3 m, изузетно, ради заштите амбијенталних или историјских целина, као и због ограничених просторних могућности могу се дозволити и једносмерне улице са коловозом минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;

- обострани тротоари минималне ширине 1 m;
- обострани или једностранни попречни пад минимално 2 %;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

На простору обухваћеним Планом планира се:

- изградња мреже секундарних улица за потребе дела радне зоне 9 са прикључцима на обилазни пут око Зрењанина и улица Жарка Зрењанина и Железничке;
- изградња терцијарне улице за потребе дела радне зоне 6 са прикључком на улицу Михајловачки друм;
- изградња продужетка терцијарне улице Чонтикарска.

У складу са члановима 2. и 4. Закона о путевима мостови су путни објекти и као такви су саставни део јавних путева, односно улица. На простору обухваћеним планом то су мост код "МУПа" и мост у Принциповој улици.

Бициклическе стазе изграђене су обострано у улицама Жарка Зрењанина, Цара Душана, Булевар Милутина Миланковића, а једнострано у улицама Првомајска и 6. маја. Бициклическе стазе могу се градити и у оквиру попречних профила свих улица, уколико просторне могућности то дозвољавају.

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елементи попречног профила свих градских улица. Оне се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја. Ширина тротоара зависи од категорије улице и просторних могућности, с тим да је за све категорије улица дефинисана минимална ширина тротоара.

На простору обухваћеним Планом паркирање је организовано на следећи начин:

- у зонама породичног становања - паркирањем у оквиру сопствених парцела;
- у зонама вишепородичног становања - изградњом паркиралишта на јавним површинама и изградњом паркинг гаража у приватном власништву, односно у складу са одговарајућом градском одлуком;

- у оквиру радних зона - паркирањем у оквиру сопствених радних комплекса.

На јавним површинама где то услови дозвољавају, и ако није приказано у графичким прилозима, могућа је изградња нових паркинг места уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа, а у складу са стандардом SRPS U.S4.234.

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

- Закон о планирању и изградњи;
- Закон о путевима;
- Правилник о техничким стандардима приступачности;
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима,
- услове надлежних предузећа, као и
- све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

Инфраструктура водног саобраћаја

На простору обухваћеним Планом на водотоку канала Бегеј, у складу са условима Министарства за инфраструктуру и енергетику, Сектор за саобраћај и безбедност пловидбе, Лучка капетанија Тител, неопходно је:

- постојећи пловни пут ускладити са габаритима датим препорукама Европске комисије о габаритима пловног пута, габаритима меродавног брода типа "Европа II Б" и габаритима објеката наугичког туризма;
- габарите акваторије ускладити са габаритима меродавног брода тако да је могућа безбедна пловидба и несметано стајање бродова, објеката наугичког туризма и пролазак осталих учесника у пловидби овим пловним путем;
- предвидети све друге услове неопходне за безбедан вез и приступ бродовима и објектима наугичког туризма.

Приликом изградње, реконструкције, одржавања и сл. свих елемената који чине мрежу водног саобраћаја неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закон о пловидби и лукама на унутрашњим пловним путевима као и
- све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

3.5.2 Водоснабдевање

Потребе за водом појединих делова овог дела градског система, могућност реализације на терену, стање постојеће мреже, старост исте и

статистика кварова, определиће избор улица у којима ће се изградити нова и делимично или потпуно реконструисати постојећа водоводна мрежа.

Подизање нивоа поузданости рада система у случају појаве нередовних стања оствариће се повећањем пропусне моћи главног цевовода ка центру у Улици Цара Душана, цевоводом Ø 500 у дужини од 1500 m.

На простору радних зона планира се изградња водоводне мреже која ће задовољити све потребе за водом потенцијалних корисника. Мреже ће се прикључити на главне постојеће цевовод јавне градске водоводне мреже.

У случају опремања инфраструктуром појединих локалитета ради привођења намени, било да се ради о стамбеним, пословним или радним зонама, могуће је укрштање и паралелно вођење цевовода водовода са постојећом и планираном трасом Обилазнице.

Уколико би у наредном планском периоду дошло до реализације Фабрике воде, потребно је резервисати коридор ширине 3 m за полагање водоводних цеви за транзитни цевовод (Ø 300 - Ø 600) који би пратио трасу Обилазнице скоро целом њеном дужином од општинског пута бр. 7 у оквиру границе плана и то у случају отварања изворишта на локацији Врањак - Галов салаш у приобаљу леве обале реке Тисе. У противном предвиђени коридор би се користио за полагање цеви транспортног прстена око Зрењанина за водоснабдевање самог Зрењанина, околних насеља и побољшаног водоснабдевања радних зона.

Реализацији прикључака на јавну водоводну мрежу од стране потенцијалних корисника за потребе снабдевања водом могуће је реализовати тек после услова за прикључење и сагласности надлежног комуналног предузећа. Такође, у случају потребе снабдевања водом за технолошке потребе и потребе хидрантске мреже преко аутономних изворишта неопходно је прибавити све услове и сагласности надлежних институција.

Водоводне цеви трасирати правцима на довољном хоризонталном растојању од осталих подземних инфраструктурних водова, а приликом укрштања са другим инсталација водити рачуна о прописном вертикалном растојању.

На траси хидрантске водоводне мреже ће се предвидети постављање довољног броја противпожарних хидраната чији ће тачан број, врсту и распоред у крајњој варијанти одредити пројектант у току израде техничке документације у зависности од потребе корисника.

Укрштање објеката пута и главних праваца третирањем инсталација при било каквим грађевинском радовима на водоводној мрежи решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације тј. изградње водоводне мреже, цевовода и објеката, треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, грађење, пријем и одржавање мреже.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити геодетско снимање изграђене водоводне мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране, бетонске и зелене површине вратити у првобитно стање.

3.5.3 Одвођење употребљених отпадних вода

У наредном планском периоду приликом опремања још малог броја неизграђених деоница градске канализационе мреже, треба заступати став одвођења отпадних вода по сепарационом систему тј. санитарно - фекалне и технолошке воде са подручја које обухвата план треба одводити посебним затвореним каналским мрежама у односу на атмосферске отпадне воде.

У случају опремања инфраструктуром појединих локалитета ради привођења намени, било да се ради о стамбеним, пословним или радним зонама, могуће је укрштање цевовода фекалне канализације са постојећом и планираном трасом Обилазнице.

Реализацији прикључака на јавну канализациону мрежу од стране потенцијалних корисника за потребе одвођења отпадних вода могуће је реализовати тек после услова за прикључење и сагласности надлежног комуналног предузећа.

Положај објеката у систему фекалне канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.

Приликом реализације тј. изградње фекалне канализације, пречнике канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се омогући несметано одржавање мреже.

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком

концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама посматране канализације, измештање истих извршити само ако то оправдавају хидротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за опремање нових локалитета до свих потрошача на подручју плана лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор.

Главне трасе фекалне канализације трасирати кроз зелене површине и испод објеката саобраћајница, на довољној удаљености од постојећих објеката у зависности од дубине темељења истих и касније могућности несметаног одржавања канализационе мреже.

Укрштање објеката пута и главних праваца третираних инсталација при било каквим грађевинским радовима на фекалној канализацији решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације тј. изградње објеката у систему фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, грађење, пријем и одржавање истих. По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити геодетско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране, бетонске и зелене површине вратити у првобитно стање.

3.5.4 Одвођење атмосферских отпадних вода

Систем за одводњавање терена у оквиру овог плана сачињавају: атмосферска канализација, отворени канали и цевна дренажа. У циљу несметане изградње и правилног функционисања система потребно је поштовати прописане услове.

Одвођење атмосферских вода вршиће се атмосферском канализацијом и отвореним каналима. У зависности од потреба могуће је вршити одржавање, санацију, реконструкцију и изградњу. За обарање нивоа подземних вода планира се и изградња цевне дренаже. Због комплексности решавања одводњавања урбанистичких целина, неопходно је извршити ревитализацију и редовно одржавање постојећих канала, док се не изгради затворена атмосферска канализација. Изградња система за одводњавање могућа је у свим деловима плана где је то потребно. У радним зонама могућа је изградња ретензија са црпним станицама.

Неопходно је урадити у складу са законском регулативом потребне претходне радове,

студије, идејне и главне пројекте и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу потребних објеката за одвођење сувишних вода.

С обзиром да ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин није доставило услове и постојеће стање своје инфраструктуре, могуће је да се разликује стање на терену и учртано постојеће стање. Из тог разлога потребно је пре изградње објеката на некој локацији прибавити од ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин тачан положај постојеће атмосферске канализације и услове за изградњу или прикључење.

- Минимална дубина укопавања канализације је 0,80 m од коте терена;

- Минимална дубина укопавања друге инфраструктуре приликом укрштања са секундарним отвореним каналима мора бити 1 m од пројектованог дна канала;

- Укрштање друге инфраструктуре са каналом могуће је под углом од 90°;

- Дуж колектора атмосферске канализацијемора се оставити тзв. манипулативни простор ширине min. 5 m због одржавања цевовода.

- Приликом пројектовања и изградње атмосферске канализације придржавати се прописаних хоризонталних и вертикалних растојања од друге комуналне инфраструктуре;

- Настојати да изградња јавне атмосферске канализације претходи изградњи коловоза, ако за то постоје технички услови за прикључење на постојећу атмосферску канализацију;

- Ако је то могуће јавну атмосферску канализациону градити ван коловоза, у зеленој површини;

- Градити ревизиона окна - шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;

- Коте шахтних поклопаца и сливничких решетки ускладити са котом околног терена;

- За сакупљање површинских атмосферских вода могу се користити разне варијанте ригола и сливника које се уклапају у урбанистичко решење уређења неке површине;

- Пре упуштања у реципијент, извршити пречишћавање атмосферских вода до потребног нивоа који је прописан важећим прописима;

- Атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина до потребног нивоа пречистити пре упуштања у градску атмосферску канализацију;

- Одвод атмосферских вода се не може прикључивати на мрежу фекалне канализације и обрнuto;

- У циљу заштите од сувишних унутрашњих вода спроводиће се редовно одржавање, реконструкција, санација и изградња водних објеката у функцији заштите од поплава. Поштовање заштитног појаса уз водне објекте. Такође, у циљу заштите од поплава предузимати и друге мере и радње предвиђене Законом о водама ("Службени гласник РС" бр. 93/12) и другим законима. Прибавити све потребне услове и сагласности;
- У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода, потребно је редовно одржавати канале и пропусте дуж канала за одводњавање;
- Спроводити мониторинг квалитета вода и стања система;
- У складу са законима и подзаконским актима постизање и очување потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода;
- Прибавити све потребне услове, сагласности и дозволе;
- Придржавати се закона и подзаконских аката који уређују ову област.

3.5.5 Водопривреда

Границом Плана обухваћен је део водотока Бегеј од уласка у град до моста у Булевару Милутина Миланковића и меандри корита старог Бегеја.

Водоток Бегеј са приобаљем

Дуж северозападне границе плана захваћено је једним својим делом корито водотока Бегеј. Према Водним условима на овом делу тока Бегеја радни водостај варира између 74,10 - 74,50 м.н.в, док је максимални водостај 77,14 м.н.в, а минимални 74,00 м.н.в.

Максимални протицај Бегеја је 310 м³/с. Могућа је двотрачна пловидба пловилима до 1000 т носивости.

Зона Бегеја у оквиру овог плана обухвата водоток Бегеј са приобаљем. Сви планирани радови морају бити у складу са планским документима управљања водама, уклопљени у амбијент, очување и унапређење еколошких одлика коридора.

Планира се одржавање, санација, реконструкција и изградња водних објеката. Уређење корита Бегеја мора да обезбеди функционисање водотока у складу са планским документима управљања водама, уклапање у амбијент и очување и унапређење еколошких одлика коридора.

У циљу заштите од поплава спроводиће се редовно одржавање, санација и изградња водних објеката у функцији заштите од

поплава. Поштовање заштитног појаса уз водне објекте ради њиховог одржавања и неометане проходности. Такође, у циљу заштите од поплава предузимати и друге мере и радње предвиђене Законом о водама ("Службени гласник РС" бр. 93/12) и другим законима.

Мора се водити рачуна о заштити воде. Није дозвољено упуштање отпадних вода у водене средине. Такође, није дозвољено загађивати земљиште. У водоток Бегеј се могу упуштати воде одговарајућих количина и квалитета усклађене са важећим прописима. У складу са законима и подзаконским актима спроводити мере и активности у циљу постизања и очувања потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода.

Приликом пројектовања и изградње водних објеката и других објеката у зонама приобаља Бегеја придржавати се водних услова.

Према Водним условима поред корита Бегеја мора се поштовати заштитни појас ширине минимум 10 м за сталну проходност радно - инспекционе стазе за несметано уређење и одржавање корита Бегеја. Тамо где нема ове стазе потребно је изградити да би се омогућило несметано уређење и одржавање корита Бегеја. У овом појасу не могу се градити објекти.

Обале, одбрамбени насипи и обалоутврде морају се редовно одржавати, а према потреби, ради заштите од воде, реконструисати и дограђивати или градити нове.

Приликом изградње објеката мора се водити рачуна да се водни објекти не оштећују и да им се не угрози функционалност и стабилност.

Границе и намена земљишта чији је корисник ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад и ВДП "Средњи Банат" Зрењанин или које им је поверено на управљање, не могу се мењати без посебне сагласности ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад.

Забрањено је у водене средине испуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у отворене токове морају по квалитету одговарати важећим прописима.

Забрањено је загађење земљишта, подземних и површинских вода. У водене средине забрањено је убацивање комуналног чврстог отпада и опасног отпада.

У складу са законима и подзаконским актима постизање и очување потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода.

Спроводити мониторинг квалитета површинских и подземних вода и стања система.

Приликом реализације Плана придржавати се закона и подзаконских аката који регулишу ову област и прибавити све потребне услове и сагласности.

Меандри корита старог Бегеја

У делу "Централне пијаце" до Македонска улице, планира се зацевљење меандра. Могуће је зацевљење и других деоница меандра.

Потребно је са обе стране канала оставити заштитни појас за радно - инспекциону стазу ширине min. 5 m, за несметано уређење и одржавање канала. У заштитном појасу канала не могу се градити објекти и постављати оградe. За постојеће објекте који се налазе у заштитном појасу дозвољена је реконструкција, доградња и замена у складу са правилима грађења.

3.5.6 Електроенергетска инфраструктура

Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Објекти становања и остали објекти морају имати обезбеђено снабдевање електричном енергијом са јавне мреже индивидуално решено.

Прикључци објеката на електроенергетску мрежу граде се на основу услова и решења прибављених од власника јавне инфраструктурне мреже и информације о локацији односно локацијских услова.

Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже:

- Подземни водови се полажу у тротоару на дубини од 1 m, на растојању 0,5 m од регулационе линије, у зеленој површини или путном земљишту на дубини од 0,8 m, или у профилу саобраћајнице, на дубини од 1 m.

- Подземни водови који се не полажу у регулационом појасу саобраћајнице, полажу се на најмањој удаљености 0,5 m од подземних делова објекта, на дубини од 0,8 - 1,0 m.

- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.

- Стубови нисконапонске мреже до 1 kV постављају се на 0,3 m од ивице коловоза у зеленој површини или у тротоару, с тим да не ометају улазе у дворишта и не угрожавају безбедност објеката и људи.

- Минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању треба да буде од 10 - 40 m у зависности од категорије пута, односно према условима надлежног предузећа за путеве.

- Минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5 m при укрштању са путевима, односно према условима надлежног предузећа за путеве.

- У коридорима државних путева, каблови који се полажу паралелно са државним путем, морају бити положени минимално 3 m од крајње тачке попречног профила пута односно према условима надлежног предузећа за путеве.

- Минимална дубина полагања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,5 m мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви.

- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите.

- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV, односно 1 m за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.

- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.

- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације.

- При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом, вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити min. 0,5 m.

- Паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру.

- У истом рову никада не полагати електроенергетске водове и топоводе или пароводе.

- Прикључке објеката градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже и услова из плана.

- Растојање од прикључног стуба до места прикључка на објекту не треба да буде веће од 30 m.

- Ако је нисконапонска мрежа подземна, кућни прикључак може бити само подземан, а ако је нисконапонска мрежа надземна, кућни прикључак може бити надземни или подземни.

- Код индивидуалних потрошача мерно место може да буде на граници парцеле у засебном

орману или на фасади објекта (Техничке препоруке ЕПС-а бр. 13 и 13а).

- Стубови и канделабри јавног осветљења се постављају уз регулациону линију или 0,3 m од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара.

Правила грађења за комплексе трансформаторских станица

- Минимална парцела за изградњу комплекса трансформаторске станице и високонапонског разводног постројења треба да буде минимално око 70 x 70 m.

- Објекат градити од чврстог стандардног материјала: седвич зидови од опеке и блокова са хоризонталним и вертикалним армирано - бетонским серклажима и одговарајућом термо и хидро изолацијом.

- За потребе садржаја изградиће се армирано - бетонски стуб као носач антена. По потреби, телефонски прикључак обезбедити са најближе насељске ТТ мреже, према условима које изда надлежно предузеће.

- Обезбедити колски прилаз објекту минималне ширине 5,0 m за допрему, монтажу и одржавање опреме, као и приступ ватрогасном возилу са постојеће приступне саобраћајнице и пешачки прилаз.

- Обезбедити прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

- Колско - манипулативне и пешачке површине извести од бетона, бехатона и сл.

- Трафо станице морају бити оградањене прописаном оградом. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије. Минимална висина ограде је 2 m;.

- Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели адекватно озеленити и хортикултурно уредити.

Правила грађења за трафо станице

- Трафо станице градити као зидане, монтажано - бетонске (МБТС) и стубне (СТС) за рад на 20 kV напонском нивоу.

- Све постојеће трафо станице се задржавају и дозвољава се њихово проширење и реконструкција.

- Највећи број трафо станица градиће се у радним зонама и подручјима где је планирано становање, као и за потребе планираних садржаја ван насеља.

- Површина за изградњу зидане или МБТС треба да буде око 5 x 6 m, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3 m.

- СТС се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника, најмање 3 m од стамбених и других објеката.

За објекте типске трансформаторске станице 10/0,4 kV, 20/04 kV и водови напонског нивоа 10(20) kV могуће је издавање решења у складу са чланом 145. закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

Објекти за производњу електричне енергије коришћењем обновљивих Извора Енергије (ОИЕ)

На подручју обухваћеним планом електрична енергије се може добијати коришћењем енергије сунца или неког другог обновљивог извора енергије.

Коришћење енергије сунца је могуће на свим изграђеним и неизграђеним осунчаним површинама у обухвату плана.

На истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, на начин да се не омета редовно коришћење суседних објеката, може се без прибављања локацијске/грађевинске дозволе постављати опрема за производњу електричне енергије за сопствене потребе коришћењем сунчеве енергије. За постављање ове опреме потребно је прибавити решење којим се одобрава извођење радова на монтажи опреме.

Количина дозрачене енергије може се повећати постављањем пријемника енергије под нагибом у односу на хоризонталну површину. Оптимални нагиб за коришћење енергије током целе године се креће у дијапазону од 35 - 450. Ако постоји приоритет да се енергија користи у току летњег периода, оптималан нагиб пријемника је у опсегу од 20 - 300. У зимским месецима се највећи учинак пријемника енергије постиже при нагибу од 600. Пријемнике енергије оријентисати према југу, али су дозвољена и одступања према истоку или западу за тах. 450. За монтажу пријемника енергије на фасадне елементе зграда потребно је водити рачуна о оријентацији фасадних зидова зграде према странама света. Уколико се ради о косим фасадним елементима потребно је извршити корекцију капацитета пријемника енергије у зависности од угла под којим је дефинисан фасадни елемент. Пријемнике енергије поставити на посебну конструкцију која мора да задовољи критеријуме стабилности и отпорности на климатске услове.

За постављање опреме за производњу електричне енергије за сопствене потребе на објектима од културно - историјског значаја и

објектима за које се издају конзерваторски услови у складу са одредбама посебног закона, потребно је прибавити сагласност на техничку документацију за монтажу опреме од органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара.

3.5.7 Електронске комуникације

Целокупну телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Фиксна телефонија

Целокупну ТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Општи услови и принципи грађења за телекомуникационе мреже фиксне телефоније су:

- Прикључке објеката градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже;
- Дубина полагања ТТ каблова треба да буде најмање 0,8 m на градском подручју,
- Ако постоје постојеће трасе, нове телекомуникационе каблове полагати у исте;
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња min. 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1 m од саобраћајница или поред пешачких стаза. Ако улица нема тротоар, каблови се полажу на 0,5 m од регулационе линије;
- Уколико није могуће другачије, каблови се могу полагати и испод тротоара, али у том случају обавезно у кабловској канализацији;
- Све заштитне цеви и шахте у којима се полажу водови извести благовремено при изградњи саобраћајница и тротоара, да се накнадно не би прекопавало;
- Међусобно растојање окана кабловске канализације је до максимално 150 m;
- При укрштању са саобраћајницама, каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања да буде 90°;
- У оправданим случајевима је телефонске каблове могуће полагати и у "Микроровове";
- Мрежу полагати у супротној страни улице од планиране или изведене електроенергетске мреже увек где је то могуће;
- Телекомуникациона подземна мрежа се може градити и са обе стране улице;
- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите;
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање

растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV и 1 m за каблове преко 10 kV;

- При укрштању са гасоводом, водоводом и канализацијом, вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

Мобилна телефонија

Општи услови и принципи грађења за телекомуникационе мреже мобилне телефоније су:

- Постојећи објекти базне станице се задржавају уколико су усклађени са свим важећим законским прописима, уредбама и правилницима;
- Нове базне станице, носачи антена на одговарајућим објектима и слободностојећи антенски стубови се могу постављати у радним зонама. Базне станице се могу постављати као главни објекат у наведеним наменама, с тим што грађевинска парцела може бити мање површине и ширине од парцеле планиране за одговарајућу намену;
- Забрањено је постављање базних станица у "зонама повећане осетљивости" које су на основу Правилника о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса:
- подручја стамбених зона у којима се особе могу задржавати и 24 сата дневно;
- школе, домови, предшколске установе, дечија игралишта;
- болнице, породилишта;
- туристички објекти као и површине неизграђених парцела намењених, према урбанистичком плану, за наведене намене. Уколико се базна станица поставља у засебном комплексу, исти мора бити ограђен; Објекат за смештај опреме може бити зидани, монтажни или смештен на стубу; Напајање базних станица електричном енергијом решити са нисконапонске дистрибутивне мреже; У зонама заштите није дозвољено постављање базних станица.

Кабловско дистрибутивни систем

Приликом пројектовања, реконструкције, изградње и одржавања КДС-а или његових делова применити одредбе Закона о телекомуникацијама, Статута Републичке агенције за телекомуникације ("Службени гласник РС" бр 78/05) и Техничких услова за кабловске дистрибутивне мреже (Рател, 22.09.2009.) као и остале важеће законске одредбе.

Услови за изградњу антенских стубова и постављање антена:

- За постављање антена важе исти услови као за базне станице.

Услови за изградњу примарне КДС мреже:

- Примарна КДС мрежа повезује насељена места у Граду и за њу важе исти услови као и за мрежу фиксне телефоније на делу мреже која пролази кроз градско насеље.

Услови за изградњу дистрибутивне мреже:

- Дистрибутивна мрежа је у оквиру подручја просторне целине где водове КДС мреже треба полагати истим трасама као водове фиксне телефоније. За ове водове важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније и додатно:

- Ваздушна КДС мрежа се може постављати на постојеће стубове електроенергетске и ТТ мреже као и на стубове јавног осветљења уз сагласност власника исте односно на властите стубове на основу прибављене дозволе;

- Самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, у случају стубова јавног осветљења без бушења истих;

- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 5 m.

- На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5 m при најнеповољнијим температурним условима;

- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1m;

- Оптичке чворове поставити у ормариће, односно слободностојеће ормане од изолационог материјала степена заштите минимално IP 54 са бравом за закључавање;

- Слободностојећи ормани се постављају на основу прибављене дозволе тако да не ометају саобраћај и прилаз објектима;

- Слободностојећи ормани се не могу постављати изнад постојеће подземне инфраструктуре.

Услови за развод КДС мреже у објектима:

- Важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

Радио дифузни системи

За правилну изградњу радиодифузног система неопходно је:

- За све радио-релејне коридоре израдити елаборат заштите слободних радио-релејних коридора;

- У свим пословним, стамбено-пословним и стамбеним објектима (са више од 3 стамбене јединице) планирати заједничке антенске системе (ЗАС);

- Инвеститор изградње ЗАС дужан је да за сваки објект прибави услове за израду техничке документације од РДУ Радио Телевизије Србије у складу са Законом о планирању и изградњи;

- За потребе техничког прегледа објеката и издавања употребне дозволе за ЗАС и КДС, мора се извршити преглед исправности изведених инсталација, а инвеститор је дужан да обезбеди сертификат о исправности тих система (Правилник о садржини и начину вршења техничког прегледа објеката и издавању употребне дозволе ("Службени гласник РС" бр. 111/03, члан 11, став 2, тачка 3);

- За постављање антена важе исти услови као за базне станице.

Радио релејне везе

- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена градити у радним зонама и ободима насеља и атару (пољопривредном земљишту).

- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у радним зонама.

- Пре изградње антенског стуба неопходно је прибавити мишљење и одобрење Директората цивилног ваздухопловства, Министарства одбране и Министарства за просторно планирање и заштиту животне средине.

- Објект за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни.

- Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени.

- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV, односно према условима надлежне Електродистрибуције.

- До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенског стуба са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице.

- Слободне површине комплекса озеленити.

- Целокупну телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

За постављање дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже могуће је издавање решења у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

3.5.8 Термоенергетска инфраструктура

Задовољење термоенергетских потреба корисници простора могу, у складу са енергетском картом града Зрењанина, остварити коришћењем енергије из постојећих термоенергетских инфраструктура, изградњом

сопствених термоенергетских објеката. или коришћењем потенцијала Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ), а нарочито енергије сунца. Није дозвољено коришћење осталих облика ОИЕ и чврстих фосилних горива (угаљ) на подручју које обухвата план.

На простору радних зона могуће је градити и друге енергетске не енергетске објекте, као што су објекти за складиштење и претакање нафте и нафтних деривата, течног нафтног, природног, атмосферских и техничких гасова и опасних и запаљивих течности

Постојећа термоенергетска инфраструктура на подручју обухваћеним планом је следећа:

- гасовод за транспорт природног гаса $50 \text{ (bar)} \geq p_{\max} \geq 16 \text{ (bar)}$;

- систем гасовода за дистрибуцију природног гаса $p_{\max} \leq 4 \text{ (bar)}$, и $6 \text{ (bar)} \leq p_{\max} < 16 \text{ (bar)}$;

- систем дистрибуције топлотне енергије - систем даљинског грејања (СДГ).

Развој система за дистрибуцију природног гаса и дистрибуцију топлотне енергије на планом обухваћеном подручју ће се остваривати првенствено бољим искоришћењем расположивих капацитета, реконструкцијом или доградњом појединих деоница постојећих мрежа и изградњом пратећих објеката.

У случају недовољног капацитета постојећих мрежа за дистрибуцију природног гаса и топлотне енергије, задовољење термоенергетских потреба будућих корисника простора вршити искључиво уз реконструкцију појединих деоница. На овим деоницама није дозвољено полагање нових водова уз постојеће водове.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетске инфраструктуре и објеката придржавати се одговарајућих одредби закона

о енергетици, закона о ефикасном коришћењу енергије, закона о заштити од пожара, закона о заштити животне средине, и правилника о техничким нормативима донетих на основу ових закона.

1. Транспорт природног гаса $50 \text{ (bar)} \geq p_{\max} \geq 16 \text{ (bar)}$

У границама обухвата плана се налазе делови система за транспорт природног гаса. То су делови ценовода за транспорт и Главне Мерно Регулационе Станице (ГМРС) преко којих се врши њихово снабдевање великих потрошача природним гасом.

Системи за транспорт природног гаса граде се ван грађевинске зоне насељених места.

Обзиром да се на подручју које обухвата овај план налазе делови система за транспорт природног гаса (ГМРС "Неимар" и веза са системом), овим планом се прописују мере заштите гасовода. Овим мерама се постиже безбедан и поуздан рад гасовода и заштита људи и имовине, тј. спречава се могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину и успоставља се заштитни и експлоатациони појас.

Заштитни појас гасовода успоставља се у појасу ширине од 200 метара са обе стране гасовода. У овом заштитном појасу не смеју се изводити радови и друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m, без писменог одобрења енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса.

У склопу заштитног појаса успоставља се експлоатациони појас гасовода, чија ширина се одређује на основу називног пречника гасовода, према следећој табели:

Пречник гасовода (mm)	Ширина експлоатационог појаса (m)
< ДН 150	10
\geq ДН 150 < ДН 500	12
\geq ДН 500 < ДН 1000	15
\geq ДН 1000	20

Вредности у табели представљају укупну ширину експлоатационог појаса тако да се по једна половина дате вредности простире са обе стране осе гасовода.

Код паралелних гасовода чији се експлоатациони појасеви додирују или преклапају, укупна ширина експлоатационог појаса састоји се из збира растојања међу гасоводима и половина ширине експлоатационог појаса одговарајућих гасовода.

Ако експлоатациони појас једног гасовода потпуно обухвата експлоатациони појас другог гасовода укупна ширина експлоатационог појаса представља ширину експлоатационог појаса гасовода већег експлоатационог појаса.

У простору који обухвата експлоатациони појас гасовода не смеју се постављати трајни или привремени објекти или предузимати друге радње које би могле да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, осим објеката у функцији гасовода

У експлоатационом појасу гасовода:

- могу се градити само објекти који су у функцији гасовода;
- не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујућих материјала, као и постављање оgrade са темељом и сл) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m без писменог одобрења оператора транспортног система;
- забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Прикључење на транспортни систем природног гаса

За прикључење на систем за транспорт природног гаса потребно је прибавити одобрење енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса. Прикључење на систем за транспорт природног гаса врши се на основу техничких и других услова садржаних у Правилима о раду транспортног система која прописује оператер транспортног система ("Службени гласник РС" бр. 73/13 и 14/14).

2. Дистрибуција природног гаса $6 \text{ (bar)} \leq p_{\max} < 16 \text{ (bar)}$ и $p_{\max} \leq 4 \text{ (bar)}$

Дистрибуција и снабдевање природним гасом је уређена одредбама закона о енергетици ("Службени гласник РС" бр. 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12). Јавна комунална предузећа и друга привредна друштва која врше дистрибуцију природног гаса, као и инвеститори новоизграђених објеката који се прикључују на мрежу за дистрибуцију природног гаса, дужни су да се придржавају одредби закона о ефикасном коришћењу енергије ("Службени гласник РС" бр. 25/13) и других прописа донетих на основу закона.

Дистрибуција природног гаса на подручју обухваћеним планом врши се преко изграђених гасовода од поли етилена или челика притиска $p_{\max} \leq 4 \text{ (bar)}$ и $6 \text{ (bar)} \leq p_{\max} < 16 \text{ (bar)}$.

Дистрибуција и снабдевање природним гасом врши се у складу са планом развоја енергетских субјеката који учествују у дистрибуцији и снабдевању природним гасом потрошача на територији града.

Дистрибуција и снабдевање природним гасом врши се на подручју које је енергетском картом града Зрењанина одређено као зона гасификације.

Нови и ревитализовани системи за дистрибуцију природног гаса, у зависности од величине система и у складу са законом којим се уређује заштита животне средине, морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности (минимални степен корисности и друго) према критеријумима које прописује влада Републике Србије.

За изградњу објеката за дистрибуцију природног гаса потребно је прибавити енергетску дозволу.

Уз захтев за издавање енергетске дозволе, за изградњу нових или реконструкцију старих система или делова система за дистрибуцију природног гаса, инвеститор је дужан да као саставни део техничке документације приложи и елаборат о енергетској ефикасности система, којим се доказује да ће бити испуњен захтев о прописаној минималној енергетској ефикасности система, односно да ће планирани степен корисности тих система бити већи или једнак вредности прописаној актом надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Садржај Елабората о енергетској ефикасности, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Јавна предузећа и друга привредна друштва која врше испоруку природног гаса купцима, дужна су да у мери у којој је то технички могуће, финансијски оправдано и пропорционално у односу на потенцијалне уштеде енергије, крајњим купцима природног гаса обезбеде уградњу уређаја за тачно мерење предате количине природног гаса који пружа податке о тачном времену предаје природног гаса.

Приликом подношења захтева за добијање дозволе за изградњу објеката за дистрибуцију природног гаса потребно је приложити мишљење оператера транспортног или дистрибутивног система са условима и могућностима њиховог прикључивања.

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.

Трасу гасовода одредити тако да се, у погледу природних и радом створених услова и применом прописа, обезбеђује безбедност ценовода и сигурност живота и здравља људи,

животне средине и материјалних добара. Траса гасовода се обележава на прописани начин.

На трасу мреже за дистрибуцију природног гаса потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије, као и сагласности власника других инфраструктурних система са којима се дистрибутивна мрежа природног гаса укршта или води паралелно у односу на њих.

У заштитном појасу мреже за дистрибуцију природног гаса, на непрописној удаљености од ње, не смеју се градити објекти који нису у функцији дистрибуције природног гаса, садити дрвенасте биљке и вршити друге радње које могу угрозити сигурност и функционалност система.

Забрањена је изградња објеката који нису у функцији дистрибуције природног гаса као и извођење радова испод, изнад и поред мреже за дистрибуцију природног гаса супротно закону, техничким и другим прописима.

Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе испод, изнад или поред мреже за дистрибуцију природног гаса, без претходне сагласности дистрибутера, не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућује или угрожава рад система за дистрибуцију природног гаса.

Дистрибуција природног гаса гасоводима од полиетилена

Поли етиленске дистрибутивне гасоводе изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област, условима дистрибутера природног гаса и према следећим правилима:

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни поли етиленски гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура поли етиленске цеви не буде већа од 20 °С.

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 см, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 см.

При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20 см, а при вођењу гасовода поред темеља 1 м.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 до 1 м (у зависности од услова терена). Дубина укопавања дистрибутивног гасовода може бити и 0,5 м, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама износи 1 м.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2 м, при чему морају да се предузму додатне техничке мере заштите.

Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал.

Укрштање се може извести и без заштитне цеви, односно канала, ако се претходном прорачунском провером утврди да је то могуће. Гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. У изузетним случајевима, дистрибутивни гасовод поставља се дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Приликом пројектовања и градње дистрибутивних гасовода од полиетилена треба се придржавати одредби:

- Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника ("Службени гласник РС" бр. 104/09);

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагања дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара ("Службени лист СРЈ" бр. 20/92), и

- других прописа које доноси министарство надлежно за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

Дистрибуција природног гаса гасоводима од челика

Челичне гасоводе притиска до 16 бара изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област, условима дистрибутера и према следећим правилима:

Гасоводи се постављају у заштитне појасеве ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја. У заштитним појасевима се за време постојања гасовода не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрозити стање или погон гасовода.

Изградња нпр. паркиралишта изнад гасовода је дозвољена уз усаглашавање с надлежним предузећем за снабдевање гасом.

Ширину заштитног појаса утврђује дистрибутер у зависности од пречника вода, као и од врсте погонских мера и мера одржавања гасовода.

Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 м.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода

средњег притиска са другим подземним инсталацијама је:

	Паралелно вођење (m)	Укрштање (m)
Нафтовод, продуктовод	0.8	0.3
Гасовод	0.5	0.3
Водовод	0.5	0.3
Вреловод или топловод	0.7	0.3
Канализација од бет.цеви	0.7	0.3
ТТ инсталације	0.6	0.3
ТВ и комуникациони каблови	0.5	0.3
Висконапонски водови	0.5	0.5
Нисконапонски водови	0.5	0.3
Вишегодишње дрвенасто растиње	1	не
шахтови	0.3	не

Изградња објеката изнад гасовода или друга врста градње, као и складиштења тешко транспортабилних материјала или садња дрвећа, који могу утицати на приступ гасоводу је недозвољена.

Надземни гасоводи су дозвољени само уз одговарајуће мере заштите.

Min. дозвољено растојање гасовода до ближе ивице темеља објеката је 1 m.

Код полагања у отворене ровове, препоручује се да минимално одстојање износи 0,2 m за паралелно положене или 0,1 m за укрштене водове с другим инсталацијама за снабдевање. При паралелном полагању минимално одстојање одговара половини спољног пречника вода с највећим пречником. Уколико се ово одстојање не може испоштовати, потребно је заштитити цеви са одговарајућим мерама.

Растојање од каблова до 1 kV: Код полагања у отворене ровове, у случају укрштања без посебних мера заштите, мора се држати одстојање од најмање 0,1 m. Код паралелног

полагања, одстојање не сме бити мање од 0,2 m. без посебних мера заштите.

Растојање од каблова преко 1 kV: Код полагања у отворене ровове у случају укрштања без посебних мера заштите, мора се држати одстојање од најмање 0,2 m, а код паралелног полагања одстојање од најмање 0,4 m. У каналима - пропустима се не сме прекорачити одстојање од 0,2 m без посебних мера заштите. Ако се ово одстојање не може одржати, потребно је предвидети одговарајуће мере за заштиту гасних водова, нпр. постављање у међупростор термоизолационих облога или оплата. Ове мере се усаглашавају са оператором каблова (нпр. електродистрибутивна предузећа).

Растојање од надземних водова: За одстојања при укрштању и паралелном полагању са надземним водовима треба се придржавати одговарајућих прописа за електроинсталације. Минимално дозвољено растојање од осе подземних гасовода до осе стубова надземних водова електроенергетске мреже је:

Називни напон (kV)	Минимално растојање при паралелном вођењу гасовода и трасе надземних водова (m)	Минимално растојање при укрштању гасовода и трасе надземних водова (m)
U<1	1	
1<U<10	5	5
10<U<35	8	10

Полагање гасовода испод саобраћајница и водотокова, може се изводити сходно условима надлежних институција на један од следећих начина:

- прокоповањем (са заштитном цеви или без заштитне цеви, са бетонском плочом)
- подбушивањем (са или без заштитне цеви)

- диригованим бушењем

Приликом пројектовања и градње челичних дистрибутивних гасовода треба се придржавати одредби Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника ("Службени гласник РС" бр. 104/09) и других

прописа које доносе министарства надлежна за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

Прикључење на дистрибутивни систем природног гаса

Прикључење објеката потрошача природног гаса на дистрибутивни систем природног гаса врши се према условима и на начин прописан законом, уредбом о условима за испоруку природног гаса, правилима о раду дистрибутивног система и у складу са техничким прописима који се односе на услове прикључења и коришћења уређаја или постројења.

За прикључење објеката на дистрибутивни систем природног гаса прибавити одобрење за прикључење које издаје енергетски субјекат на чији систем се прикључује објекат и које садржи сагласности оператера система за дистрибуцију природног гаса.

Одобрење за прикључење издаје решењем енергетски субјекат на чији се систем прикључује објекат купца природног гаса.

Одобрење за прикључење садржи: место прикључења на систем, начин и техничке услове прикључења, одобрени капацитет, место и начин мерења и друге захтеве који су дефинисани Правилима рада дистрибутивног система.

За објекте који су већ прикључени на дистрибутивни систем природног гаса и код којих се врши спајање/раздвајање инсталација/мерних места или се повећава/смањује одобрена снага/капацитет, треба прибавити ново Одобрење енергетског субјекта на чији систем је прикључен објекат.

Прикључење потрошача на поли етиленске дистрибутивне гасоводе вршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бара ("Службени лист СРЈ" бр. 20/92).

3. Мерне, регулационе и мерно регулационе станице (МС, РС и МРС)

МС, РС и МРС, заједно са електронском комуникационом, информационом и другом инфраструктуром неопходном за дистрибуцију природног гаса, градити на свим тачкама испоруке природног гаса са дистрибутивног система.

МС, РС и МРС изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област, условима оператера система и правилима овог плана.

МС, РС и МРС у зависности од њихове врсте и величине, могу се поставити у:

- посебном објекту;
- на отвореном простору;
- под земљом.

На улазном гасоводу, као и на свим излазним гасоводима из МС, РС или МРС морају се поставити против пожарне славине на најмањем растојању од 5 m и могу бити смештене и изван оgrade.

МС, РС и МРС морају бити ограђене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима. Оgrade су min. висине 2 m и обухватају зоне опасности. Уколико је на отвореном простору, са или без надстрешнице, ограда мора бити удаљена минимално 10 m од станице. Ако се станица налази у ограђеном простору индустријског објекта, може бити и без сопствене оgrade, под условом да буде видно обележена таблама упозорења и заштићена од удара возила.

Предвидети приступни пут ван или у оквиру оgrade МС, РС и МРС ширине 3,5 m за ватрогасно возило осовинског оптерећења од 13 kN.

МС, РС и МРС се могу изградити и уз зид грађевинског објекта с тим што кров и зид грађевинског објекта не смеју имати отворе и морају да буду непропусни за гас у простору обухваћеном зонама опасности. Зид објекта мора имати минималну ватро отпорност од један час и мора да онемогући прескок пожара. МС, РС и МРС не сме се градити на стамбеним зградама или уз њихове зидове.

Кровна конструкција зиданог објекта станице мора бити таква да у случају над притиска попусти пре зидова објекта.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација мора бити одвојена од помоћних просторија објекта зидовима који не пропуштају гас и имају минималну ватро отпорност од један час. Под помоћним просторијама се подразумевају просторије које су у функцији станице и у којима се не врши основно мерење и регулација притиска гаса. Ако су просторије спојене кровном конструкцијом, мора да се онемогући продор гаса у помоћну просторију.

Ако су просторије у објекту међусобно одвојене двоструким зидом, зидови који чине двоструки зид не морају бити непропусни за гас, али морају бити постављени на међусобном растојању од најмање 10 cm, са природном вентилацијом међупростора.

Зидови, подови, таванска и кровна конструкција објекта морају бити изграђени од негоривог материјала и материјала без шупљина у којима би могао да се задржи гас.

Врата на спољним зидовима објекта морају се отворати према спољној страни, а браве са унутрашње стране морају се отворати без кључева.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса не сме имати стаклене површине.

Пролази цеви и електричних водова, кроз зидове непрпусне за гас, између просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса и помоћних просторија морају бити непрпусни за гас.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса морају имати горње и доње отворе - заштитне вентилационе решетке за природно проветравање. Отвори за проветравање морају бити постављени тако да спречавају сакупљање гаса у просторији, при чему доњи отвори морају бити смештени на висини од 15 cm, изнад пода, а горњи на највишој тачки просторије.

Величину укупне површине вентилационих отвора одредити прорачуном. Површина доњих вентилационих отвора мора бити минимално 80 % од површине горњих вентилационих отвора. Површина горњих вентилационих отвора, без обзира на прорачуном добијене вредности, не може бити мања од 1 % од површине пода просторије станице. Вентилациони отвори морају бити опремљени заштитном мрежицом са окцима чија величине не прелази 1 cm².

Зоне опасности од експлозије станица дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против експлозивној заштити, у складу са техничким и другим прописима.

Потребно је прибавити сагласност на локацију МС, РС и МРС од Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије

Приликом пројектовања и градње МС, РС и МРС треба се придржавати одредби:

- Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника ("Службени гласник РС" бр. 104/09);

- Правилника о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ" бр. 26/85), и

- других прописа које доноси министарства надлежна за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

4. Дистрибуција топлотне енергије

Сопствене термоенергетске потребе корисници простора у зони топлификације могу задовољити прикључењем на систем даљинског грејања (СДГ).

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом врши се у складу са планом развоја енергетских субјеката који учествују у снабдевању потрошача топлотне енергије на територији града Зрењанина. Планови развоја енергетских субјеката су у складу са планом развоја енергетике града Зрењанина.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом врши се и на подручју које је енергетском картом града Зрењанина одређено као мешовита зона, зона топлификације/гасификације. У мешовитим зонама, приликом избора начина задовољења термоенергетских потреба објеката, предност за задовољење потреба објеката за енергијом имају системи дистрибуције топлотне енергије. Правила уређења и грађења у овом плану се примењују за топлотне мреже којима се врши дистрибуција топлотне енергије системом даљинског грејања од извора топлоте до потрошача система централизованог снабдевања топлотном енергијом.

Дистрибуција топлотне енергије на подручју обухваћеним планом врши се преко мреже за дистрибуцију топлотне енергије (вреловода/топловода). Мреже и објекти на њима су саставни део јединственог система даљинског грејања (СДГ) града Зрењанина.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом је према закону о енергетици ("Службени гласник РС" бр. 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12) делатност од општег интереса. Јавна комунална предузећа и друга привредна друштва која врше дистрибуцију топлотне енергије, као и инвеститори новоизграђених објеката који се прикључују на СДГ, дужни су да се придржавају одредба закона о ефикасном коришћењу енергије ("Службени гласник РС" бр. 25/13) и других прописа донетих на основу закона.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом на територији града Зрењанина регулисано је и одлукама Скупштине града Зрењанина:

- Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије ("Службени лист града Зрењанина" бр. 9/08) и

- Одлуке о условима и начину снабдевања топлотном енергијом ("Службени лист града Зрењанина" бр. 32/13).

Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије садрже техничке захтеве за изградњу вреловодне/топловодне мреже и топлотних подстаница као и за прикључење зграда на дистрибутивни систем и важе и за прикључивање и рад секундарних инсталација грејања купаца, који се прикључују или су већ прикључени на мрежу за дистрибуцију топлотне енергије.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом корисника простора на планском подручју ће се остваривати бољим искоришћењем постојећих мрежа, њиховим проширењем и изградњом неопходних објеката у складу са развојним потребама корисника простора.

Технички услови за изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије, прикључака објеката корисника топлотне енергије на мрежу и топлотних подстаница дефинисани су кроз Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије. Овим правилима дефинисани су и технички услови за грејне инсталације и грејну опрему објеката који ће се прикључити или су већ прикључени на СДГ.

Мреже за дистрибуцију топлотне енергије градити подземно, првенствено испод слободних јавних површина, полагањем цеви у земљу или бетонски канал. Изузетно, поједине деонице мреже могу се градити надземно или у помоћним деловима зграда (подруми, ходници) кроз који пролазе уз адекватно обележавање и заштиту од спољњих утицаја.

Минимална дубина укопавања приликом полагања цеви у земљу износи 60 см мерено од горње ивице цеви. На местима где постоји додатно оптерећење цеви (саобраћајно или друго оптерећење) цеви додатно заштити од тог утицаја. Висина слоја земље изнад покривне плоче канала за полагање цеви мора бити већа од 50 цм и мања од 200 цм. Мрежу за

дистрибуцију топлотне енергије градити као двоцевни систем са доводним и повратним цевоводом за називни притисак $p_n=16,0$ (bar) и називну температуру $t_n=1250\text{C}$. Максимална температура воде у доводном воду је у функцији спољње температуре и креће се у дијапазону од 500C - 1250C . Мрежу градити од стандардизованих пред изолованих челичних цеви опремљеним сензорским водовима за детекцију цурења воде.

Дилатације пред изолованих цевовода услед промена температуре воде компензовати геометријом мреже. Уградња фиксних тачака је дозвољена у изузетним случајевима.

Поједине секције мреже развојити вентилима смештеним у подземним армирано бетонским коморама. Горња ката плоче армирано бетонских комора мора бити испод коте терена и прекривена материјалом који је исти као и околни терен на којем се налази. Поклопац отвора улаза у комору која је смештена испод зелених површина може бити највише 10 (цм) изнад коте околног терена.

У заштитном појасу мреже за дистрибуцију топлотне енергије, на непрописној удаљености од ње, не смеју се градити објекти, садити дрвенасте биљке и вршити друге радње које могу угрозити сигурност и функционалност СДГ.

Забрањена је изградња објеката који нису у функцији СДГ као и извођење радова испод, изнад и поред мреже за дистрибуцију топлотне енергије супротно закону, техничким и другим прописима.

Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе испод, изнад или поред мреже за дистрибуцију топлотне енергије, без претходне сагласности дистрибутера топлотне енергије, не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућује или угрожава рад СДГ.

Минимална растојања мреже за дистрибуцију топлотне енергије у односу на друге објекте дата су у табели:

објекат	паралелно вођење (m)	укрштање (m)
полиетиленски гасовод	ван зоне температуре веће од 200C	
челични гасовод $p_{\max} \leq 16$ (bar)	0,7	0,3
вреловод/топловод	0,4	0,3
водовод	0,4	0,3
канализација	0,5	0,3
ел.каблови напона < 30 (kV)	0,7	0,6
ел.каблови напона > 30 (kV)	1,5	1,0
нове зграде	1,0	
постојеће зграде	1,0	
други подземни објекти	1,0	

Она могу бити и мања од наведених у случају прибављања сагласности њихових власника.

На трасу мреже за дистрибуцију топлотне енергије потребно је прибавити сагласности власника других инфраструктурних система са којима се дистрибутивна мрежа топлотне енергије укршта или води паралелно у односу на њих.

Изградњу/реконструкцију мреже за дистрибуцију топлотне енергије вршити на основу техничких услова дефинисаних правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије и координирано и усклађено са трасама других изграђених инфраструктурним системима.

У случају недовољног капацитета постојеће мреже за дистрибуцију топлотне енергије за задовољење потреба будућих корисника простора, потребно је извршити реконструкцију појединих деоница дистрибутивне мреже у циљу повећања капацитета.

Није дозвољено да се услед повећаних потреба корисника простора за топлотном енергијом и недовољног капацитета постојеће мреже утврђују нове трасе деоница дистрибутивне мреже топлотне енергије.

Нови и ревитализовани системи за дистрибуцију топлотне енергије морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности (минимални степен корисности и друго) према критеријумима које прописује влада Републике Србије.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу нових или реконструкцију старих система или делова система за дистрибуцију топлотне енергије, инвеститор је дужан да као саставни део техничке документације приложи и елаборат о енергетској ефикасности система, којим се доказује да ће бити испуњен захтев о прописаној минималној енергетској ефикасности система, односно да ће планирани степен корисности тих система бити већи или једнак вредности прописаној актом надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Садржај Елабората о енергетској ефикасности, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Прикључење објеката на систем даљинског грејања (СДГ)

Прикључење објеката на СДГ врши се према условима и на начин прописан законом и

градским одлукама о условима и начину снабдевања топлотном енергијом, тарифним системом за обрачун инсталисане топлотне снаге и испоручене количине топлотне енергије и правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије, као и техничким прописима који се односе на услове прикључења и коришћења грејних уређаја и инсталација.

Правила о раду садрже техничке захтеве за изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије и топлотних подстаница као и за прикључење зграда на мреже за дистрибуцију топлотне енергије и важе за прикључивање и рад секундарних-грејних инсталација потрошача енергије, који се прикључују или су већ прикључени на СДГ.

Будући потрошач топлотне енергије, који планира изградњу и прикључење нове зграде и својих грајних инсталација на СДГ, односно жели да изврши измене на већ прикљученој инсталацији грејања, а које за последицу могу имати измену прикључне снаге или промену начина рада, дужан је да од енергетског субјекта прибави Решење о одобрењу за прикључење.

Решењем о одобрењу прикључења се дефинишу услови изградње и монтаже топлотне опреме, а нарочито: место и начин прикључења, услови и начин изградње прикључка на мреже за дистрибуцију топлотне енергије, топлотне подстанице, као и рок прикључења и оквирни трошкови прикључења. Тачан садржај и потребна документација уз захтев за издавање одобрења, као и сам поступак одобрења, ближе се одређују Техничким условима за прикључење и коришћење, којима ће бити одређени најбитнији потребни захтеви и то како у погледу градње и прикључења зграде на мреже за дистрибуцију топлотне енергије тако и у погледу унутрашњих топлотних уређаја и инсталација.

Објекат потрошача или произвођача топлотне енергије прикључује се на СДГ на основу одобрења енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Решење о одобрењу прикључења, поред начина прикључења на мреже за дистрибуцију топлотне енергије, садржи и техничке услове за пројектовање прикључка и топлотне подстанице према правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

На документацију за изградњу/реконструкцију објеката који се прикључује на дистрибутивни систем топлотне енергије потребно је прибавити сагласност енергетског субјекта на

чији систем се прикључују објекти потрошача топлотне енергије.

За потребе прикључења објекта потрошача топлотне енергије на дистрибутивну мрежу потребно је прибавити сагласност на пројектно техничку документацију унутрашњих грејних инсталација од дистрибутера топлотне енергије.

Свака промена топлотног конзума постојећег објекта потрошача топлотне енергије мора бити пријављена и одобрена од стране дистрибутера топлотне енергије.

Објекат потрошача топлотне енергије се може прикључити на мрежу искључиво преко топлотне подстанице индиректног типа.

За потребе прикључења објекта изграђених на тлу смањене носивости или фундираних на шиповима потребно је прибавити мишљење пројектанта објекта који се прикључује. За изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије у тлу смањене носивости прибавити мишљење геомеханичара.

Пролаз цеви кроз темеље или зидове објекта који се прикључују на мрежу мора бити адекватно заштићен од продора воде.

Сваки новоизграђени објекат који се прикључује на СДГ, за потребе ефикасног коришћења енергије, мора да поседује грејне инсталације са уређајима који одговарају техничким карактеристикама дефинисаним од стране дистрибутера топлотне енергије, и то уређајима:

- за регулацију и мерење предате топлотне енергије објекту, који аутоматски регулишу предају топлотне енергије згради и који обезбеђују тачне податке о стварно предатој количини топлотне енергије и тачно време предаје топлотне енергије згради;

- за мерење предате топлотне енергије за сваки део објекта и

- за контролисану регулацију предаје топлотне енергије за свако грејно тело.

Сви остали услови и захтеви енергетског субјекта за дистрибуцију топлотне енергије, којих се треба придржавати (приликом прикључења објекта потрошача топлотне енергије на СДГ, мерење количине топлотне енергије, безбедан рад, повезивање произвођача топлотне енергије на СДГ и друго), дефинисани су Правилима о раду

дистрибутивног система топлотне енергије ("Службени лист града Зрењанина" бр. 9/08).

Топлотне подстанице (ТП)

На мрежу за дистрибуцију топлотне енергије дозвољено је прикључивати објекте искључиво преко индиректних топлотних подстаница (ТП). ТП индиректног типа функционално поделити на примарни (прикључни) и секундарни део (кућну подстаницу).

Прикључни (примарни) део ТП је место преузимања топлотне енергије а кућна (секундарна) подстаница је веза између прикључног дела и топлотних уређаја потрошача енергије.

На једну топлотну подстаницу, која је дефинисана регулатором протока, могуће је прикључити више кућних подстаница које немају обавезу уградње регулатора протока.

Свака зграда прикључена на СДГ мора имати сопствену ТП.

У зградама са више функционалних целина, свака целина мора имати сопствену ТП.

Топлотну подстаницу поставити у не стамбеном простору објекта који се прикључује на СДГ.

Простор ТП мора бити затворен и што ближе месту уласка прикључног вода у објекат. Локацију просторије ТП у објекту изабрати на начин којим се обезбеђује да утицај буке која настаје у њеном раду има минималан утицај на околни простор у којем бораве људи. Простор мора да има обезбеђене прикључке за напајање електричном енергијом, снабдевање водом и на канализациону мрежу.

Простор ТП мора да одговара грађевинско-техничким захтевима дистрибутера топлотне енергије која су дефинисана Правилима о раду система за дистрибуцију топлотне енергије. Изузетак у погледу примене грађевинско - техничких захтева за простор за смештај ТП су компактне ТП, које се могу поставити и унутар стамбеног простора индивидуалних/више породичних објеката и у радном простору пословних објеката.

Минимални захтеви у погледу димензија простора за ТП у зависности од топлотне снаге ТП и начина коришћења топлотне енергије у објекту дати су у табели:

Топлотна снага (kW)	централно грејање (ЦГ) (m)	ЦГ и вентилација (В) (m)	ЦГ и припрема санитарне топле воде (СТВ) (m)	ЦГ, В и СТВ (m)
< 25	2 x 1,5	2 x 2	2 x 2	-
25 - 50	3 x 3	3 x 4	3 x 5	3 x 5
50 - 100	3 x 3	3 x 4	3 x 5	3 x 5
100 - 150	3 x 4	3 x 4	3 x 6	3 x 6
150 - 200	3 x 4	3 x 4	3 x 6	3 x 6
200 - 500	3 x 4	3 x 5	4 x 6	4 x 6
500 - 1000	4 x 5	4 x 5	4 x 6	4 x 7
1000 - 2000	5 x 5	5 x 6	4 x 8	4 x 8
2000 - 3500	5 x 5	5 x 6	5 x 6	5 x 8

Минимална корисна висина просторије за ТП износи 2,1 m, осим у случају када се у ТП врши припрема СТВ, где минимална корисна висина треба да износи 3 m.

Примарни део ТП градити за $p=16$ (bar) и $t=1250 / 700$ C. Елементима примарног дела треба да се обезбеде услови за безбедан пријем топлотне енергије из СДГ и регулацију параметара грејног флуида (притисак, температура).

Примарни део, поред ових елемената, мора да садржи мерну јединицу за мерење количине топлотне енергије са ултразвучним принципом мерења протока топле воде. Обрачунске део мерне јединице мора да омогући даљински пренос измерених података.

Секундарни део ТП садржи елементе за припрему воде за пуњење грејних инсталација у објекту, размену топлоте са примарним делом ТП, регулацију и мерење протока и температуре, транспорт топлоте до топлотних уређаја потрошача, за безбедан рад и сигурност унутрашњих инсталација и уређаја потрошача топлотне енергије, заштиту од прекорачења прописане температуре и притиска и електричне опреме и инсталација за напајање електричном енергијом појединих елемената ТП.

Електричне инсталације и опрема ТП морају да задовоље услове за постављање у влажном простору.

Кућне подстанице, поред осталих елемената, опремити уређајима за мерење количине топлотне енергије. Ови уређаји служе за интерни обрачун количине топлотне енергије појединих потрошача топлотне енергије и морају бити истог типа на једној ТП.

Елементи примарног и секундарног дела ТП морају приликом пројектовања и монтаже да задовоље минималне захтеве у погледу

заштите од буке и вибрација које производе у току рада.

Температурни режим у секундарном делу износи максимално 800 / 600 C. Радни притисак димензионисати у зависности од карактеристика унутрашње грејне инсталације и уграђене грејне опреме.

Секундарни део ТП - кућне подстанице, према начину прикључивања на СДГ могу бити директне или индиректне.

Није дозвољена изградња и прикључење нових кућних подстаница директног типа на СДГ, осим у случају када топлотна снага нове директне кућне подстанице не прелази вредност од 10% прикључне снаге постојеће ТП на коју се прикључује. У том случају, унутрашње топлотне инсталације и уређаји-потрошачи топлотне енергије морају бити димензионисани за радни притисак $p=6$ (bar). У унутрашњим топлотним инсталацијама повезаним на кућне подстанице директног типа није дозвољена употреба бакра и алуминијума и елемената за аутоматско одзрачивање уређаја и инсталације.

Напајање топлотном енергијом грејних уређаја вршити преко разделног система. Свака појединачна мрежа развода топлотне енергије до грејних уређаја мора у повратном воду да има уграђен регулациони вентил за регулацију протока топлотне енергије, осим у случају када се транспорт топлотне енергије у мрежи врши са циркулационим пумпама са променљивим бројем обртаја или када постоји могућност ограничења протока.

Прикључење других топлотних извора на СДГ
Други извор топлотне енергије за снабдевање топлотном енергијом објеката потрошача прикљученог на СДГ, који је независан од топлотног извора дистрибутера топлотне

енергије на чију мрежу је прикључен објекат, може се паралелно (у топлотној подстаници) прикључити на инсталације потрошача топлотне енергије, под условом да се одвоји од топлотне подстанице дистрибутера опремом којом се блокирају функционалне везе потрошача са топлотном подстаницом дистрибутера.

За прикључење других топлотних извора на СДГ потребно је прибавити одобрење и техничке услове од енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Технички услови за прикључење произвођача топлотне енергије дефинисани су правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

За добијање информације о локацији/локацијских услова за изградњу новог објекта за производњу топлотне енергије који се прикључује на постојећи СДГ потребно је приложити претходну студију оправданости са генералним пројектом или студију оправданости са идејним пројектом.

Прикључење на СДГ за технолошке потребе

За задовољење топлотних потреба корисника који имају потребе за топлотном енергијом у технолошким процесима прикључење на СДГ вршити према посебним условима дистрибутера топлотне енергије.

Прикључење на СДГ за технолошке потребе врши се основу одобрења енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Решење о одобрењу прикључења садржи нарочито место и начин прикључења на СДГ и техничке услове за пројектовање прикључка и топлотне подстанице.

Грејне инсталације и уређаји потрошача топлотне енергије

Унутрашње грејне инсталације и уређаји у новим објектима морају бити изграђени по важећим нормативима и стандардима и у складу са правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије. На систем се могу прикључити само уз одобрење дистрибутера топлотне енергије. Одобрење дистрибутера топлотне енергије треба прибавити и за све радове на грејним инсталацијама и грејним уређајима у већ прикљученим објектима којима се врши промена инсталисане снаге или начина рада.

У зградама са више функционалних или техничких целина, свака функционална или техничка целина мора имати сопствене инсталације развода топлотне енергије до

грејних уређаја на којима мора да се угради опрема за мерење предате топлотне енергије.

У појединим функционалним целинама објекта у којима се користе различити типови грејних уређаја (радијатори, конвектори, уређаји за вентилацију, панелни грејачи) потребно је за сваки тип уређаја изградити посебне грејне инсталације и имати у виду њихов специфичан начин предаје топлотне енергије околном простору. У складу са тим, свака грејна инсталација мора бити опремљена елементима за регулацију максималне температуре који се подешавају према типу грејних уређаја.

За достизање пројектоване хидрауличке уравнотежености, и последично, оптималног рада грејних инсталација и уређаја, потребно је на свакој грејној инсталацији уградити арматуру за хидрауличну регулацију мреже.

Грејне уређаје димензионисати у складу са прорачуном топлотних губитака објекта, максималним режимом рада СДГ и ТП, прописима о минималној температури грејаног простора и препорукама произвођача грејних уређаја. Сваки грејни уређај мора бити опремљен уређајем за контролисану регулацију предаје топлотне енергије и елементима за одзрачивање.

Хидраулично везивање грејача треба извести на начин који спречава повећање температуре у повратном воду грејне инсталације коришћењем аутоматских регулационих вентила у комбинацији са циркулационом пумпом за заштиту грејача од смрзавања. Није дозвољена директна веза разводног и повратног вода грејне инсталације без пролаза кроз грејач.

Мере за изградњу енергетски ефикасних грејних инсталација и уређаја у објектима потрошача топлотне енергије

Увођење система за грејање, хлађење и вентилацију могуће је тек пошто се исцрпе све расположиве пасивне архитектонско-грађевинске мере за постизање топлотног и ваздушног комфора.

Системе централног грејања пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање. Резервоари у грејним системима и системима за топлу воду морају се топлотно изоловати. Разводна мрежа топле воде мора бити уграђена унутар зграде, по правилу смештена у инсталационе канале и прописно изолована.

Циркулационе пумпе разгранатих система, код којих се примењује квантитативна регулација,

потребно је опремити контролером броја обртаја повезаним са системом контроле према стварним захтевима простора.

Систем механичке припреме ваздуха потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућено коришћење топлоте отпадног ваздуха. Сви објекти површине веће од 500 m² који имају принудну вентилацију протока једнаку или већу од 300 m³/h, морају имати рекуператоре топлоте отпадног ваздуха минималног степена ефикасности:

- рекуператори вода - ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 50 \%$;

- рекуператори ваздух - ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 70 \%$.

Уградња уређаја за рекулерирацију топлоте није обавезна у посебним случајевима (нпр. када постоје извори токсичних или експлозивних материја) и у случајевима када је доказано да њихова уградња није могућа.

Регенеративне размењиваче топлоте могуће је користити само у случајевима када отпадни ваздух не садржи дувански дим, непријатне мирисе и друге штетне загађиваче.

Довод ваздуха пројектовати и изводити са могућношћу промене количине свежег ваздуха према стварним потребама, са ограничењем минимума потребног за вентилацију у складу са наменом просторије. Канале за усис свежег ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом од усиса до уласка у клима комору.

Канале за дистрибуцију припремљеног ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом у делу зграде који није климатизован, као и све делове каналске мреже где може доћи до кондензације влаге из околног ваздуха.

За грејање простора зими и за делимично хлађење лети могу се користити реверзибилне топлотне пумпе.

Приликом пројектовања свих термотехничких система и расхладних агрегата који се користе за потребе хлађења у зградама потребно је предвидети опрему са степеном енергетске ефикасности који не може бити мањи од вредности датих у Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС" бр. 61/11).

5. Термоенергетски објекти

За задовољење потреба за топлотном енергијом корисници простора могу градити сопствене енергетске објекте у којима се као основни енергент користи природни гас или се топлотна енергија добија коришћењем појединих облика Обновљивих Извора

Енергије (ОИЕ) а нарочито енергије сунца, енергије био масе и гео термалне енергије. Није дозвољено коришћење чврстих фосилних горива.

За изградњу свих врста термо енергетских објеката морају се испунити услови у погледу коришћења земљишта, вода и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта, услови који се односе на безбедно и несметано функционисање, заштиту на раду и безбедност људи и имовине, услови за заштиту животне средине и енергетску ефикасност, односно:

- да се техничко - технолошким решењима за пројектовање, изградњу и коришћење објекта обезбеђује примена стандарда и техничких прописа којима су утврђени услови и мере за безбедност грађевина, постројења и опреме;

- да је извршена процена могућег утицаја објекта на здравље људи и да се предвиђеним техничко - технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;

- да је предвиђен начин прикључења тих објеката на дистрибутивни систем топлотне енергије у циљу обезбеђивања функционалне повезаности система;

- да су предвиђене противпожарне мере, мере заштите од експлозија, хаварија и сличних акцидентата којима се обезбеђује сигурност људи и имовине;

- да се задовоље минимални услови заштите животне средине;

- да је утврђена процена утицаја изградње енергетског објекта на животну средину ако је у смислу закона којим се уређује област процене утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати израда студије о процени утицаја на животну средину;

- да се обезбеде минимални захтеви у погледу енергетске ефикасности (предвидети савремена техничко - технолошка решења којима се обезбеђује енергетска ефикасност једнака или већа од прописаних минималних захтева енергетске ефикасности).

Провера услова у погледу коришћења земљишта и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта на локацији планираној за изградњу, уколико нема довољно елемената за издавање локацијских услова, утврдиће се на основу урбанистичког пројекта.

Термоенергетски објекти се могу градити и по деловима - фазама, под условом да свака појединачна фаза представља техничко - технолошку целину.

За производњу топлотне енергије у објектима - постројењима снаге веће од 1 MW потребно је прибавити енергетску дозволу. За евентуално учешће овог објекта у системским услугама

потребним даљинском грејању потребно је прибавити мишљење оператера дистрибутивног система о условима и могућностима прикључивања на систем дистрибуције топлотне енергије.

За постројења за производњу топлотне енергије снаге веће од 1 MW потребно је прибавити мишљење о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.

Нова и ревитализована постројења за производњу топлотне енергије морају, у складу са законом о ефикасном коришћењу енергије, да испуне минималне захтеве енергетске ефикасности које прописује надлежно министарство и Влада Републике Србије.

За изградњу/реконструкцију сопствених капацитета и уградњу уређаја за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса, потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије.

Опрема која се уграђује у термоенергетске објекте мора да одговара условима дефинисаним у Правилнику о техничким захтевима за пројектовање, израду и оцењивање опреме под притиском ("Службени гласник РС" бр. 87/11).

Приликом подношења захтева за издавање дозволе за изградњу нових или реконструкцију постојећих постројења за производњу топлотне енергије, као и постројења за комбиновану производњу топлотне и електричне енергије сагоревањем фосилних горива, односно из Обновљивих Извора Енергије, подносилац захтева је дужан да приложи елаборат о енергетској ефикасности постројења, при чему елаборат постројења за производњу топлотне енергије мора да садржи и техно-економску анализу повећања енергетског степена корисности постројења који би се остварио коришћењем комбиноване производње електричне и топлотне енергије.

Елаборат о енергетској ефикасности постројења, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности постројења, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетских објеката придржавати се одговарајућих одредби Закона о ефикасном коришћењу енергије, Закона о заштити од пожара, Закона о заштити животне средине, Закона о енергетици и Правилника донетих на основу ових закона.

Објекти за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива

У овим објектима је могуће користити природни гас, као основно гориво, и деривате нафте, као резервно гориво. Није дозвољена употреба чврстих фосилних горива за производњу топлотне енергије.

Приликом подношења захтева за издавање информације о локацији/локацијских услова за изградњу нових или реконструкцију постојећих постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива, снаге веће од 1 MW, подносилац захтева прилаже претходну или студију оправданости са генералним или идејним пројектом на основу којег се може утврдити врста, тип и максимална снага, број и снага појединачних генератора топлотне енергије, врста основног и резервног горива, искоришћење основног горива, максимални годишњи удео резервног горива, минималне залихе основног и резервног горива и слично.

Садржај претходне студије оправданости са генералним пројектом, као и студије оправданости са идејним пројектом морају бити у складу са законом којим се уређује просторно планирање и изградња објеката. Студије треба да садрже и мере које енергетски субјект мора да примени у случају престанка рада, односно коришћења енергетског објекта (рок, трошкови уклањања енергетског објекта, санација локације и друго).

Приликом изградње/реконструкције постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива придржавати се одредби:

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СРЈ" бр. 10/90 и 52/90)
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Службени лист СРЈ" бр. 20/92 и 33/92);
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СРЈ" бр. 24/93);
- Правилник о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar ("Службени гласник РС" бр. 37/13).

Зоне опасности од експлозије у термоенергетским објектима дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против експлозивној

заштити, у складу са техничким и другим прописима. На техничку документацију за изградњу/реконструкцију постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије

Приликом изградње/реконструкције постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса прибавити мишљење оператора транспортног или дистрибутивног система природног гаса о условима и могућностима прикључивања.

Објекти за производњу топлотне енергије коришћењем Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ)

На подручју обухваћеним планом топлотна енергије се може добијати коришћењем енергије сунца. Није дозвољено коришћење осталих облика ОИЕ. Коришћење енергије сунца је могуће на свим изграђеним и неизграђеним осунчаним површинама у обухвату плана.

На истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, на начин да се не омета редовно коришћење суседних објеката, може се без прибављања локацијске /

грађевинске дозволе постављати опрема за производњу топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем сунчеве енергије. За постављање ове опреме потребно је прибавити решење којим се одобрава извођење радова на монтажи опреме.

За постављање опреме за производњу топлотне енергије за сопствене потребе на објектима од културно - историјског значаја и објектима за које се издају конзерваторски услови у складу са одредбама посебног закона, потребно је прибавити сагласност на техничку документацију за монтажу опреме од органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара.

Коришћење обновљивог извора енергије - соларне енергије за задовољење термоенергетских потреба корисника простора могуће је на свим деловима простора обухваћеног планом, без обзира на термоенергетску зону у којој се налази објекат корисника простора.

Приликом одређивања капацитета објеката за производњу топлотне енергије треба имати у виду да просечна дневна и годишња енергија глобалног зрачења сунца на хоризонталну раван (kWh/m²) за Зрењанин износи:

месец	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	укупно годишње
	1,3	2,15	3,45	4,9	6,05	6,35	6,55	5,9	4,45	2,95	1,45	1,05	1419,45

Количина дозрачене енергије може се повећати постављањем пријемника енергије под нагибом у односу на хоризонталну површину. Оптимални нагиб за коришћење енергије током целе године се креће у дијапазону од 35 - 450. Ако постоји приоритет да се енергија користи у току летњег периода, оптималан нагиб пријемника је у опсегу од 20 - 300. У зимским месецима се највећи учинак пријемника енергије постиже при нагибу од 600.

Пријемнике енергије оријентисати према југу, али су дозвољена и одступања према истоку или западу за max. 450.

За монтажу пријемника енергије на фасадне елементе зграда потребно је водити рачуна о оријентацији фасадних зидова зграде према странама света. Уколико се ради о косим фасадним елементима потребно је извршити корекцију капацитета пријемника енергије у зависности од угла под којим је дефинисан фасадни елемент.

Пријемнике енергије поставити на посебну конструкцију која мора да задовољи

критеријуме стабилности и отпорности на климатске услове.

Остали енергетски и не енергетски објекти

Остале енергетске не енергетске објекте, као што су објекти за складиштење и претакање нафте и нафтних деривата, течног нафтног, природног, атмосферских и техничких гасова и опасних и запаљивих течности градити на начин:

- да се техничко - технолошким решењима за пројектовање, изградњу и коришћење објекта обезбеђује примена стандарда и техничких прописа којима су утврђени услови и мере за безбедност грађевина, постројења и опреме;
- да је извршена процена могућег утицаја објекта на здравље људи и да се предвиђеним техничко - технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;
- да су предвиђене противпожарне мере заштите од експлозија, хаварија и сличних акцидентата којима се обезбеђује сигурност људи и имовине;

- да се задовоље минимални услови заштите животне средине;
 - да је утврђена процена утицаја изградње објекта на животну средину ако је у смислу закона којим се уређује област процене утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати израда студије о процени утицаја на животну средину.
 - Опрема која се уграђује у објекте мора да одговара условима дефинисаним у Правилнику о техничким захтевима за пројектовање, израду и оцењивање опреме под притиском ("Службени гласник РС" бр. 87/11).
- Зоне опасности од експлозије у овим објектима дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против експлозивној заштити, у складу са техничким и другим прописима.
- На техничку документацију за изградњу/реконструкцију ових објеката потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије. Приликом градње ових објеката треба се придржавати одредби из:
- Правилника о техничким нормативима за стабилне посуде под притиском ("Службени лист СФРЈ" бр.16/83)
 - Правилника о техничким нормативима за покретне затворене судове за компримиране, течне и под притиском растворене гасове ("Службени лист СФРЈ" бр. 25/80, 9/86, "Службени лист СРЈ" бр. 21/94, 56/95, 1/03 и "Службени гласник РС" бр. бр. 21/10 и 8/12)
 - Правилника о техничким нормативима за стабилне судове под притиском за течне атмосферске гасове ("Службени лист СФРЈ" бр. 9/86)
 - Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском за течне атмосферске гасове ("Службени лист СФРЈ" бр. 39/88)
 - Правилника о техничким нормативима за преглед и испитивање стабилних судова под притиском за течни угљен-диоксид ("Службени лист СФРЈ" 76/90)
 - Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском за течни угљен-диоксид ("Службени лист СФРЈ" бр. 39/90)
 - Правилника о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ" бр. 26/85)

- Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о усладиштавању и претакању течног нафтног гаса ("Службени лист СФРЈ" бр. 24/71 и 26/71)
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Службени лист СРЈ". 24/93)
- Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива ("Службени лист СФРЈ" 27/71, 29/71)
- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за гасовити кисеоник ("Службени лист СФРЈ". 52/90)
- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за ацетилен ("Службени лист СФРЈ" бр. 6/92)
- Правилника о техничким нормативима за радове при чишћењу и одмашћивању опреме за кисеоник ("Службени лист СФРЈ" бр. 74/90).

3.6 Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање урбанистичко - техничких услова, информације о локацији и локацијских услова, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објеката.

Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл).

Објекти јавне намене морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Породични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Објекти у радним зонама морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

Објекти у зонама спорта и рекреације морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

3.7 Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи, заштита од елементарних непогода, пожара и потреса

3.7.1 Мере заштите природних добара

На простору обухваћеним планом, у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе бр. 03-1394/2 од 28.07.2011, не постоје заштићена природна добра која води овај Завод.

У обухвату просторне целине "Граднулица" налази се прекогранични еколошки коридор Бегеј са својим обалским појасом. Заштита природног добра прекограничног еколошког коридора Бегеј подразумева очување квалитета воде и проходности еколошког коридора, као и одржавање што већег дела обале у природном и блиско природном изгледу, облик обала и корита Бегеја, што је неопходно за дугорочни опстанак заштићених врста и биодиверзитета ширег региона, а у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.

У складу са Закона о заштити природе, обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.7.2 Мере заштите културног наслеђа

На простору обухваћеним Планом постоје следећа културна добра и добра под претходном заштитом:

Споменици културе

- Сандићева кућа, Карађорђево трг бр. 21;
- СПЦ св. Ваведења Богородице, Улица Цара Душана;
- Родна кућа народног хероја Серво Михаља, Штросмајерова улица бр. 50;
- Солана, Улица Жарка Зрењанина бр. 58;
- Зграда бившег логора, Улица Цара Душана бр. 149;
- Пинова вила, Улица Иве Лоле Рибара бр. 13.

Целине и објекти под претходном заштитом

- Просторно културно - историјска целина "Даничићева улица". Објекти бр. 3, 4, 5, 6, 8,

10а. Остали објекти унутар границе ПКИЦ имају третман заштићене околине културних добара;

- Улица Цара Душана:
- бројеви: 18, 25, 37, 51, 80, 80а, 82а,
- Словачка евангелистичка црква бр. 16;
- Словачка улица бројеви: 1а, 1, 3;
- Таковска улица бр. 69;
- Манастирска улица бројеви: 4 - 6;
- Љубљанска улица бр. 7;
- Улица Иве Лоле Рибара бројеви: 19, 37, 55;
- Македонска улица бројеви: 2 и 11;
- Улица Николе Тесле бројеви: 6, 14, 15, 18а;
- Цвијићева улица бројеви: 1 - 1а, 2;
- Улица др. Емила Гаврила бројеви: 22, 23, 24, 25, 31, 63;
- Улица др. Зорана Каменковића бр. 37;
- Улица Симе Матавуља бр. 1;
- Улица Жарка Зрењанина бр. 20;
- Улица 7. јула бр. 20;
- Улица Железничка бр. 52 (фабрика дувана).
- Капела на Граднуличком гробљу;
- Калваријска капела на Римокатоличком гробљу и гроб Константина Данила;
- Споменик жртвама фашистичког терора у Карађорђевој парку.

Археолошка налазишта

- Двориште Граднуличке цркве;
- Потес Граднулица - Гувно;
- Улица Војвођанска (Попово гувно);
- Стадион;
- Почетак Улице Жарка Зрењанина - Бригадира Ристића.

За споменике културе, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом утврђују се следеће мере заштите:

- Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа;
- Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног материјала и сл);
- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката;
- На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објекта (нпр. увођење савремених инсталација) у циљу бољег коришћења споменика културе;
- Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни

објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом;

- Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према Условима надлежне установе заштите.

Мере заштите заштићене околине споменика културе:

- Забрана градње и постављање трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;

- Забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштићене околине;

- Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;

- Забрана извођења радова којима се врши промена облика или намене терена;

- Забрана постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова преко заштићених парцела, њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање;

- Урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

Сви захвати на заштићеним објектима ће се предузимати уз контролу и према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошки предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривене.

Обавезује се инвеститор да у складу са Законом о културним добрима и чланом 120. Закона о планирању и изградњи, пре почетка радова обавести Завод ради благовременог упућивања стручних сарадника Завода за вршење конзерваторско - археолошког надзора при извођењу земљаних радова.

3.7.3 Основне мере заштите животне средине

Стратешком проценом утицаја на животну средину врши се поступак процене утицаја планских решења из Плана на животну средину ради обезбеђивања заштите животне

средине и унапређивање одрживог развоја интегрисањем основних начела заштите животне средине.

Мере заштите животне средине преузете су из Стратешке процене утицаја Генералног плана Зрењанин 2006-2026. на животну средину и извршена је анализа простора обухваћеног планом.

Заштита животне средине треба да се огледа у тражењу баланса између квалитета животне средине и просторно функционалне структуре града тј. као креативан процес успостављања равнотеже између природних ресурса и функција града у партнерском односу свих интересних функција.

Мере за заштиту квалитета ваздуха

- спровођење континуалног мониторинга како би се обезбедиле информације за катастар загађивача;

- контролисати рад индустријских постројења и стимулисати коришћење гаса у радним зонама;

- завршетак обилазног пута око градског насеља Зрењанин како би се редуковала емисија смога пореклом од саобраћаја, посебно теретног;

- заштиту ваздуха спроводити гасификацијом, топлификацијом и коришћењем обновљивих извора енергије;

- мере које би допринеле побољшању квалитета ваздуха су и промовисање употребе гаса као погонског горива за моторна возила.

Мере заштите од комуналне буке

- реализацијом обилазница око насеља изместити теретни саобраћај;

- садња високог зеленила између стамбених насеља и саобраћајница, железничких пруга и индустријских постројења;

- израдити карту буке за град Зрењанин и свести ниво буке на вредности дефинисане Правилником о садржини и методама израде стратешких карата буке и начину њиховог приказивања јавности ("Службени гласник РС" бр. 80/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр. 75/10);

- поштовање Одлуке о буци као и спровођење мера за умањење буке, а број мерних места за вршење мониторинга сукцесивно повећавати, реконструисати јавно и заштитно зеленило као значајне амортизере комуналне буке, реконструисати саобраћајнице и санирати ударне рупе, санирати буку насталу радом индустријских постројења, ефикасно и

континуирано спроводити инспекцијски надзор.

Мере заштите вода

- изградња постројења за прераду воде;
- изградња пречистача отпадних вода;
- изградња и реконструкција канализационе мреже;
- изградња и реконструкција атмосферске канализације;
- реконструкција и санација меандра старог Бегеја;
- индустријска постројења треба да спроводе примарно пречишћавање, ремонтом или изградњом нових уређаја;
- заштита подземних вода одговарајућим режимима заштите.

Мере заштите земљишта

- праћење квалитета земљишта;
- уредити депонијски простор;
- смањење отпада и повећање степена рециклирања;
- извршити уклањање и санацију дивљих депонија.

Приликом реализације пројектованих решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине ("Службени гласник РС" бр. 135/04, 34/09 и 72/09).

Неопходно је поштовати Уредбу о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" бр. 144/08) и одлуку надлежног органа.

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

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.

3.7.4 Заштита од елементарних непогода, пожара и потреса

Подручје простора обухваћеног планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака и земљотреса.

Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са са Законом о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС" бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима и стандардима:

- морају имати добру оријентацију;
- морају бити предвиђени на максимални удар ветра;
- градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра;
- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коту;
- зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда.

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође.

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара у многоставној зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба.

Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности).

Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС" бр. 111/09), Законом о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС" бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

На територији града Зрењанина присутна је могућа стална опасност од могуће хаварије већих размера у хемијској индустрији, производњи и промету нафте, нафтних деривата и гаса као што су експлозија, ерупција

нафте и гаса, неконтролисано ослобађање, изливање и растурање штетних гасовитих, течних или чврстих хемијских и радиоактивних материјала.

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, правилном избору технологије, постројења и опреме, посебан опрез у руковању са опасним материјама. Инвеститори су у обавези да ураде План заштите који обухвата: снаге и средства плана, шему одговора на удес, програм обуке и тренинга, програм контроле и остала упутства и обавештавања.

Према сеизмолошко - геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8 MCS Оскале. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и другим законима и прописима.

3.8 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 приступачности ("Службени гласник РС" бр. 46/13).

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика;

- елементи приступачности кретања и боравка у простору - стамбене зграде и објекти за јавно коришћење;

- елементи приступачности јавног саобраћаја.

Стандарди приступачности подразумевају урбанистичко - техничке услове за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката, како новопроектованих, тако и објеката који се реконструишу (стамбених, објеката за јавно коришћење и др), као и посебних уређаја у њима.

Објекти за јавно коришћење јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа аутономне покрајине, локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти,

угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.

Објекти високоградње са десет и више станова и пословни објекти морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старима омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

3.9 Правила уређења зелених површина

Зелене површине треба тако планирати да остваре два основна циља, а то су еколошки и естетски. Еколошки циљ је стварање повољнијих санитарно хигијенских и микроклиматске услове, а може се постићи планским повезивањем свих видова зеленила, преко дрвореда, у једну целину. Естетски квалитет градског пејзажа постиже се планском садњом, избором квалитетног и високо декоративног садног материјала, на местима где је потребно осмишљеном реконструкцијом и интезивним одржавањем.

Планирати и уређивати зелене површине у свим зонама, изградом идејних и главних пројеката озелењавања за одређене категорије зеленила, како би се одредио прецизан избор врста, начин садње, неге и заштите.

За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

У односу на инфраструктуру дрвеће се може садити на следећој удаљености:

- водовод	1,5 m
- канализација	1,5 m
- електрокабл	2,0 m
- ЕК и кабловске мреже	1,5 m
- гасовод	1,5 m
- коловоз	2,5 m
- објекат	5,0 m

Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе минимум 4 - 5 година старости. Планиране категорије зелених површина унутар обухвата Плана подељене су у две основне групе:

- Јавне зелене површине (јавно зеленило и заштитно зеленило);
- Зелене површине за остале намене.

3.9.1 Јавне зелене површине

Паркови

Парк Титов гај заузима површину од 1,01 ха. Налази се у оквиру породичног становања.

Парк је основан као арборетум, што треба задржати као тему парка за реконструкцију. У планском периоду потребно је постићи виши естетски квалитет парка, планском допуном, избором квалитетног и високо декоративног дендроматеријала и интезивним одржавањем. Постојеће инвазивне врсте дендроматеријала потребно је заменити аутохтоним врстама.

Планира се заливни систем због промене климатских услова и лакшег одржавања.

На целокупној парковској површини не планирају се објекти трајног карактера.

Карађорђево парк заузима површину од 4,60 ha. Основу парка чини јединствена Алеја великана, са спомен-бистама 15 заслужних грађана и спомеником палим борцима у Другом светском рату. У парку је постављено дечије игралиште и трим стаза са справама за вежбање.

Парк треба опремити мобилијаром који не достаје, постојећи мобилијар, пешачке и трим стазе одржавати.

У планском периоду потребно је постићи виши естетски квалитет парка, планском допуном, избором квалитетног и високо декоративног дендроматеријала и интезивним одржавањем. Постојеће инвазивне врсте дендроматеријала потребно је заменити аутохтоним врстама. Планира се заливни систем због промене климатских услова и лакшег одржавања.

На целокупној парковској површини не планирају се нови објекти трајног карактера.

Парк младости заузима површину од 4,9 ha. У парку је постављено ограђено шеталиште за псе.

Парк треба опремити мобилијаром и пешачким стазама које не достају.

У планском периоду потребно је постићи виши естетски квалитет парка, планском допуном, избором квалитетног и високо декоративног дендроматеријала и интезивним одржавањем. Постојеће инвазивне врсте дендроматеријала потребно је заменити аутохтоним врстама. Планира се заливни систем због промене климатских услова и лакшег одржавања.

На целокупној парковској површини не планирају се нови објекти трајног карактера.

Уређење слободних површина (скверови и сл)

На слободним површинама могуће је формирање зелених површина са групацијама листопадног дрвећа, четинара и жбуња.

На овим површинама могућа је изградња пешачких стаза, постављање игралишта и урбаног мобилијара.

На неизграђеним површинама, до привођења земљишта намени, могуће је формирање зелених површина.

Линеарно зеленило - дрвореди

Основни задатак линеарног зеленило је да изолују пешачке токове и ободне објекте од колског саобраћаја. Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од инсолације у летњем периоду, буке и атмосферских гасова. Неопходно је створити повољније услове за сагледавање пејзажа у току кретања.

Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

У ширим уличним профилима могуће је формирати дрвореде са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5 - 3,5 m. У улицама чија је регулације од 15 - 10 m, могу се подизати дрвореди са садницама малог хабитуса, углавном калемљене форме кугластих и пирамидалних облика.

Цветњаци се могу формирати само на појединим деловима улица како би се нагласио пешачки прелаз, станица јавног саобраћаја, раскрсница.

Код реконструкције и подизања новог линеарног зеленила, придржавати се следећих услова:

- постојеће дрвореде у улицама обнављати врстом дрвећа која доминира, уз редовно одржавање (санитарна сеча, нега стабала са корекцијом крошње);

- код нових дрвореда, избор врста прилагодити висини и намени објеката у улици, са најмањим растојањем између садница од 5 m, а садњу усагласити са планом инфраструктуре у улици.

При избору саднице за дрвореде треба водити рачуна да сем декоративних својстава (густа, разграната крошња), врста буде отпорна на неповољне услове раста у уличним профилима и инфраструктурним коридорима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове и др).

Зеленило у оквиру заједничких блоковских површина вишепородичног становања

Пешачке стазе које повезују стамбене блокове, уз неопходне елементе партерне архитектуре,

могу да садрже солитерна декоративна стабла или озелењене жардинијере. Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања треба да је миниму 20 %, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација.

По потреби, зелене површине заштити подизањем ивичњака, садњом живих ограда или постављањем гвоздених, бетонских стубића. Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља, а 2 - 2,5 % површина треба да је под цветњацима.

Приликом садње нових површина однос лишћара и четинара треба да буде 70 % према 30 %.

Зеленило предшколских установа и школа

Предшколска установа и школа треба да пружи услове за безбедан боравак деце и да задовољи две основне функције: санитарно-хигијенску и физкултурно-рекреативну услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од 10 - 15 m² по детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања, трим стазу), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и башту за гајење цвећа и поврћа.

Зелене површине најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог 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 потчињене архитектури и 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.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило је планирано у зони приобаља Бегеја. Садња треба да је гушћа 5 m x 3 m или 5 m x 5 m. Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима.

Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове. Препоручује се садња аутохтоних лишћарских врста и то: јасен, топола, врба, јавор, граб, црвена зова.

Дозвољена је изградња пешачких стаза, отворених спортских терена, постављање дечијих игралишта, као и опремање урбаним мобилијаром (клубама, кантама, скулптурама и сл).

Стовариште грађевинског материјала - оперативна обала у Топличиној улици на десној обали Бегеја, која служи за речни транспорт, углавном расутих терета (шљунак, песак, туцаник), привременог је карактера до привођења земљишта намени.

3.9.2 Зелене површине остале намене

Утилитарно зеленило

У наредном планском периоду радити на очувању утилитарног зеленила и њиховом унапређењу. Максимално користити потенцијал земљишта садњом квалитетног садног материјала.

Не може се битно утицати на место и начин садње воћњака или винограда.

Повољним локацијским условима и новчаним средствима форсирати овај вид зелених површина.

Зелене површине у оквиру породичног становања

Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Процент зелене површине грађевинских парцела треба да буде најмање 20 %.

Потребно је валоризовати ове просторе и донети посебну градску одлуку о њиховој заштити.

Зелене површине у оквиру радних зона и пословних комплекса

Зелене површине радних зона и пословних комплекса треба да чине минимум од 20 - 30 %.

Слободни простори уз улаз у пословне и радне објекте, треба да су наглашени декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардинијере, солитерна стабла, цветни стубови и сл) у комбинацији са партерним уређењем. Ободом ових парцела потребно је формирати заштитну (тампон) зону, од спратног зеленила које треба да чини лишћарско и четинарско дрвеће и обавезан спрат жбуња.

Спортско - рекреативни центар "Мотел"

Спортско - рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило спортско - рекреативног центра треба да чини 40 - 50 % од укупне површине комплекса и да је решено као парковско зеленило. Зелене површине са приступним стазама треба да буду заступљене са 70 %. Ободно формирати густе засад (70 % лишћара и 30 % четинара). Под слободним травњацима треба да буде заступљено око 40 % површине.

Зеленило спортско рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно - хигијенска и друштвено - социјална.

Постојећи спортско - рекреативни центар Мотел приликом реконструкције зелених површина уредити у складу са овим условима. Планиране спортско - рекреативне површине озеленити ободом комплекса, а за озелењавање изабрати аутохтоне врсте (јасен, јавор, врба).

3.10 Мере енергетске ефикасности изградње

Повећање енергетске ефикасности постиже се информисањем заинтересоване јавности о енергетској ефикасности у зградама и мерама којима се постижу значајне уштеде свих типова енергије.

Полазећи од чињенице да су највећи потрошачи енергије зграде, наводимо следеће мере за побољшање енергетске ефикасности у зградарству:

- побољшање термичких карактеристика омотача зграде (крова, пода, зидова);
- замена столарије код постојећих објеката, односно уграђивање енергетски ефикасне столарије у нове објекте;
- употреба штедних сијалица за осветљавање простора;
- коришћење апарата у домаћинству енергетског разреда "А";
- коришћење обновљивих извора у циљу грејања објеката и припрему потрошне топле воде (соларни колектори, котлови на пелете, топлотне пумпе и др);

- модернизација и/или замена котлова и котловске опреме и топлотних подстаница;
- регулација, мерење и управљање коришћењем топлотне енергије за загревање објеката;
- вентилацију објекта где год је то могуће вршити принудним путем са рекулацијом;
- код изградње нових објеката, тежити изградњи пасивних објеката од еколошких материјала.

Што се тиче индустријских објеката следеће мере су неопходне:

- за производњу топлотне енергије или енергије за коришћење у технолошке или производне сврхе користити обновљиве енергенате;
- реконструкција, модернизација и замена постројења у котларницама и енерганам;
- коришћење отпадне топлоте из технолошких процеса и помоћних система;
- рационализација или замена технолошких процеса у смислу увођења енергетски ефикасне опреме и технологије;
- рационализација коришћења електричне енергије (електромотори са променљивим бројем обртаја, осветљење, компензација реактивне снаге и др);
- управљање грејањем хала, магацина и пословних објеката.

Увођењем мера енергетске ефикасности могу се постићи значајне уштеде свих типова енергије, а посебно мере које не захтевају веће инвестиционе трошкове (регулисање термостата на радијаторима, регулисање термостата на бојлерима, коришћење природног осветљења, искључивање расвете и уређаја када се не борави у просторији, правилно коришћење кућних уређаја и сл).

У складу са Правилником о енергетској ефикасности ("Службени гласник РС" бр. 61/11) бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде код хетерогених зидова дебљине термоизолације преко 5cm, а код хомогених зидова дебљина зида веће од 30 cm, уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС" бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о

енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС" бр. 69/12).

3.11 Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле

Правила парцелације и препарцелације дефинишу се овим планом.

Пројектом препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом и уколико се налази у оквиру исте намене.

Пројектом парцелације на једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом.

Приликом израде пројеката парцелације и препарцелације придржавати се правила грађења дефинисаних планом.

Код постојећих грађевинских парцела на којима су изграђени двојни стамбени објекти, могуће је пројектом парцелације формирати две грађевинске парцеле мање површине и ширине од дате планом.

У поступку легализације, уколико се објекат налази на више делова катастарских парцела, могуће је пројектом препарцелације формирати грађевинску парцелу мање површине од површине планиране за одређену зону.

У случају када постојећи објекат и елементи објекта (рампе, степеништа и сл) прелазе преко границе парцеле, а не угрожавају функционисање јавне површине и инфраструктуре, што стручне службе и јавна предузећа утврђују у сваком појединачном случају, утврђује се да је регулациона линија по граници објекта у ширини парцеле. На овако формираним парцелама, код будуће изградње грађевинска линија утврђује се на основу већине изграђених објеката у зони (преко 50 %).

Исправка граница парцела може да се врши пројектом препарцелације када се од катастарске парцеле која не може бити грађевинска могу формирати парцеле мање површине од површине прописане правилима грађења и могу се припојити власницима суседних парцела.

Грађевинска парцела мање површине од утврђене овим планом може се формирати за грађење, односно постављање инфраструктурних, електроенергетских и електронских објеката или уређаја, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

Земљиште за редовну употребу објекта одређује се у складу са законом о планирању и изградњи. Катастарске парцеле које су мање површине од површине за минималну грађевинску парцелу утврђену планом може се одредити за редовну употребу објекта.

За редовну употребу објекта могуће је формирати парцелу испод објекта уколико се објекат налази у отвореном блоку или уколико има више власника објеката или етажних власника на парцели.

Приликом формирања нових грађевинских парцела у поступку парцелације, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте уз поштовање свих осталих правила грађења.

Приликом формирања грађевинских парцела за редовну употребу објеката, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте.

3.12 Ограничена изградња унутар инфраструктурних коридора

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно условима прибављеним од надлежних институција:

- У складу са условима ЈП "Електромрежа Србије" у коридорима далековода 110 kV укупне ширине 50 m (по 25 m са обе стране осе далековода) односно у коридору далековода 220 kV укупне ширине 60 m (по 30 m са обе стране осе далековода) није дозвољено засађивање средње и високо растућег дрвећа и воћки, нити изградња нових објеката (објеката за рад или становање и сл) без знања и одобрења ЈП "ЕМС", погона "Нови Сад".

- Транспорт природног гаса 50 (bar) \geq p_{max} \geq 16 (bar) представља зону ограничене градње у коридорима постојећих траса гасовода високог притиска у појасу ширине од 200 m са обе стране гасовода (од осе цевовода). У овом заштитном појасу не смеју се изводити радови и друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m, без писменог одобрења енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса. У склопу заштитног појаса успоставља се експлоатациони појас гасовода, чија ширина се одређује на основу називног пречника гасовода. У простору који обухвата експлоатациони појас гасовода не смеју се постављати трајни или привремени објекти или предузимати друге радње које би могле да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, осим објеката у функцији гасовода;

- У складу са Решењем о издавању водних услова од стране Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство у појасу радно - инспекционе стазе, у ширини минимум 10 m на левој и десној обали Бегеја, не могу се градити објекти. Овај појас мора бити стално проходан;

- Заштиту еколошког коридора Бегеј је у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе бр. 03-13942/2 од 28.07.2011;

- У зони III санитарне заштите не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;

- производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;

- комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата;

- испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења;

- изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода;

- експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина;

- неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем;

- неконтролисано крчење шума;

- изградња и коришћење ваздушне луке;

- површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања;

- одржавање ауто и мото трка.

Израђени објекти у заштитним појасевима могу се адаптирати, санирати, реконструисати или доградити само уз услове надлежних предузећа.

4 МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

4.1 Локације за које се израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс

За потребе спровођења плана, односно за потребе урбанистичко - архитектонске разраде, урбанистички пројекат израђује се за изградњу:

- објеката јавне намене;

- објеката спорта и рекреације;

- верских објеката;

- стамбених објеката са више од три стамбене јединице у зони породичног становања у блоку између улица Жарка Зрењанина и Централне пијаци и блоку између Карађорђевог трга, улица Топличина и Шекспирова и меандра старог Бегеја;

- станица за снабдевање друмских возила погонским горивом, осим за изградњу станице за снабдевање горивом на делу парцеле кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I с обзиром да су за реализацију исте прибављени су сви неопходни услови и уграђени у план.

Обавезна израда урбанистичког пројекта предвиђена је за:

- планиране садржаје за спорт и рекреацију у Урбанистичкој целини I, који се налазе у зони меандра Бегеја;

- планиране садржаје за спорт и рекреацију у оквиру бившег војног комплекса у Улици Стрелишна бб, који се налазе у Урбанистичкој целини III;

- паркинг гаражу на парцели кат. бр. 5755 КО Зрењанин I са следећим смерницама:

У склопу паркинг гараже могуће су и комерцијалне делатности (трговина, угоститељство и сл) у приземљу објекта и тоалети. Могућа је изградња подземне етаже. Парцела се ограђује транспарентном оградом висине 1,8 m. Од површина за остале намене јавна паркинг гаража мора бити удаљена min. 3,5 m.

Паркинг гаражу градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234, 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), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" бр. 8/95), Правилником о техничким стандардима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СРЈ" бр. 31/05) и свим важећим законима, правилницима и стандардима.

Могућа је фазна изградња, на тај начин што би прва фаза подразумевала изградњу паркиралишта, а друга фаза паркинг гаражу.

У оквиру ових простора могуће је радити више урбанистичких пројеката.

Правила уређења и грађења утврђена овим планом су основ и смерница за израду урбанистичких пројеката.

Доградња и изградња других објеката на парцели могући су без израде урбанистичког пројекта, уз поштовање прописаних правила грађења.

За потребе спровођења плана за изградњу објеката из домена социјалног становања, а у складу са важећим Законом и Уредбом из ове области расписује се урбанистичко-архитектонски конкурс.

4.2 Урбанистички планови који престају да важе

Доношењем Плана генералне регулације "Граднулица" стављају се ван снаге:

Урбанистички пројекти:

1. УП "Фијат севис Ђукић" ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 2/02);
2. УП комплекса "Мала привреда - Првوماјска" ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 6/01);
3. УП ДП "Аутопревоз" ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 5/98);
4. УП комплекса ДД "Ударник" ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 3/96);
5. Измена и допуна УП "Борис Кидрич" блок Б ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 10/92);
6. УП измена и допуна "Борис Кидрич" блок Б ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 6/87);
7. УП "Борис Кидрич" блок Б ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 1/79);
8. УП стамбеног блока "29 новембар" ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 3/99);
9. УП СРЦ "Карађорђево Трг" Зрењанин ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 6/01);
10. УП "Рекреационог центра Мотел" у Зрењанину ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 20/78);
11. УП дела "Парк младости" у Зрењанину ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 8/93)
12. УП "Електрификација насеља Зоран Нићетин" у Зрењанину ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 14/79).

Детаљни урбанистички планови:

1. ДУП комплекса ТТП "Ћирком" ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 4/95);
2. ДУП "Бубало" ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 7/94);
3. ДУП "Огледне станице" Дуванске индустрије ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 10/93);

4. ДУП радног комплекса "Стаклобанат", "Ударник" и "Лалекс" ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 6/92);

5. Измене и допуне ДУП-а комплекса "Леснина" пословни центар ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 7/92);

6. ДУП продајног комплекса "Леснина" ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 7/89);

7. ДУП комплекса "Циглана Неимар - погон Ц" ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 4/78);

8. ДУП комплекса Нафтног поља Зрењанин РО Нафтагас ООУР "Средњи Банат" ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 22/88);

9. ДУП (измене и допуне) комплекса индивидуалног становања "Врањевачка" ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 3/91);

10. ДУП комплекса индивидуалног становања "Врањевачка" у Зрењанину ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 6/86);

11. ДУП (измена и допуна) "Шумица-88" у Зрењанину ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 8/92);

12. ДУП индивидуалног становања "Шумица-88" у Зрењанину ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 13/89);

13. ДУП стамбеног насеља "Шумица уз Расадник" у Зрењанину ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 14/85);

14. ДУП индивидуалног становања насеља "Северно од Кочине" у Зрењанину ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 9/85);

15. ДУП стамбеног насеља "Граднулица Гувна" у Зрењанину ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 15/84);

16. ДУП стамбеног насеља "Бранкован" у Зрењанину ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 21/84);

17. ДУП (измене и допуне) стамбеног насеља "Зоран Нићетин" у Зрењанину ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 24/84);

18. ДУП стамбеног насеља "Зоран Нићетин" у Зрењанину ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 20/77);

19. ДУП "Елемирски друм" ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 5/78);

20. ДУП измене и допуне "Борис Кидрич" ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 8/73);

21. ДУП "Борис Кидрич" ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 29/66);

22. ДУП спортско рекреационог центра "Граднулица" ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 12/91);

23. ДУП комплекса "Метеоролошке станице" у Зрењанину "Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 21/84);

24. ДУП СРЦ на Мотелу ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 11/70);

25. ДУП главне саобраћајнице магистрале ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 11/70);

26. ДУП комплекса средње пољопривредне школе "Серво Михаљ" у Зрењанину ("Међуопштински службени лист Зрењанин" бр. 9/90).

Ступањем на снага Плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину престају да важе одредбе генералног плана које се односе на просторну целину број III "Граднулица", односно површину обухваћену планом.

4.3 Спровођење важеће планске документације

Примењиваће се следећа урбанистичка документација у деловима у којима нису у супротности са усвојеним Планом генералне регулације "Граднулица":

Простор на коме је основ за реализацију ПДР:

- План детаљне регулације Обилазног пута око Зрењанина - Обилазнице ("Службени лист града Зрењанина" бр. 21/2010 и 22/2010).

Простор на коме је основ за реализацију ПДР и ПГР:

- План детаљне регулације комплекса "Централна пијаца" у Зрењанину ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 11/03).

Делови ПДР комплекса "Централна пијаца" који се стављају ван снаге и примењују се правила из ПГР (графички прилог бр. 7 - Начин спровођења плана).

- у урбанистичкој зони I - блок 3 уместо планиране изградње спратне гараже са пијачним простором планирају се магацински простори и пијачни простор за продају робе из камиона и приколица;

- парцела кат. бр. 2983/22 КО Зрењанин I дефинисана је као површина јавне намене;

- за зону породичног и вишепородичног становања примењиваће се правила грађења из Плана генералне регулација "Граднулица".

Уколико у наредном планском периоду буде неопходна измена наведених планова, израдиће се нови план за делове подручја које обухвата.

5 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1 Правила грађења за зоне породичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити

У зони породичног становања могу се градити:

- стамбени објекти;
- пословни објекти;
- пословно - стамбени објекти (више од 50 % објекта пословна намена);
- стамбено - пословни објекти (више од 50 % објекта стамбена намена);
- објекти јавне намене (јавни објекти);
- објекти јавних функција.

Стамбени објекти су објекти породичног становања са максимално 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

Изградња стамбених објеката са више од три стамбене јединице, уз обавезну израду урбанистичког пројекта, дозвољена је у стамбеним блоковима:

- између улица Жарка Зрењанина и Централне пијаце;
- између Карађорђевог трга, улица Топличина и Шекспирова и меандра старог Бегеја.

Пословни објекти су објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:

- трговине;
- тржни центри;
- комерцијални објекти;
- занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл;
- угоститељске делатности;
- услужни сервиси.

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и у јавној су својини. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

- здравствене делатности;
- васпитно - образовне делатности;
- социјалне заштите;
- културе;
- ветеринарски објекти;
- спортски садржаји;
- комунални објекти;

- остале делатности (објекти органа управе, министарства унутрашњих послова и сл).

Објекти јавних функција су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у свим облицима својине. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

- здравствене делатности;
- васпитно - образовне делатности;
- социјалне заштите;
- културе;
- ветеринарски објекти;
- спортски садржаји;
- комунални објекти;
- верски објекти.

На парцели може бити више главних објеката различите намене, уз поштовање правила грађења.

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

По врсти, објекти могу бити :

Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.

Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објеката - дуж целе улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

Прекинут низ подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока и објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, фарбара, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина и објеката који могу угрозити основну намену становања по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини директно или индиректно преко

друге катастарске парцеле, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте у зони породичног становања је 225 m², минимална ширина парцеле је 9 m.

Минимална површина парцеле за објекте у непрекинутом низу у је 180 m², минимална ширина парцеле је 7 m.

Минимална површина парцеле за објекте у прекинутом низу у је 240 m², минимална ширина парцеле је 12 m.

За грађевинске парцеле породичног становања - пољопривредног домаћинства минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 1000 m², минимална ширина парцеле је 18 m.

За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони породичног становања минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 2000 m².

У зони породичног становања за изградњу услужних сервиса (аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл) минимална површине парцеле је 600 m² и ширине уличног фронта min. 15 m.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, а удаљеност грађевинске линије објекта је 0 - 5 m од регулационе линије.

За објекте у којима је планирана гаража у оквиру објекта (у подрумској, сутеренској или приземној етажи), растојање између грађевинске и регулационе линије је max. 8 m.

За изградњу јавних објеката, објеката јавних функција и у свим случајевима када се израђује план детаљне регулације или урбанистички пројекат за планирану изградњу, може се дозволити већа удаљеност грађевинске линије од регулационе линије.

Слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 2,4 m, односно 0,6 m. Слободностојећи објекти могу се постављати и на мањој удаљености од 0,6 m, тј. 2,4 m од бочне границе парцеле уз сагласност власника суседне парцеле.

Помоћни објекти и надстрешнице које се граде у дну парцеле могу се градити на удаљењу од min. 0,6 m од граница суседних парцела. Остали објекти морају бити удаљени min. 2,4 m од задње границе парцеле. Изградња на мањој удаљености може се дозволити ако се обезбеди писмена сагласност власника суседне парцеле,

уз напомену да заједнички обезбеде све противпожарне услове обе парцеле.

На грађевинској линији парцела оријентисаних ка комплексу "Централне пијаце" могу се градити пословни, стамбено - пословни и пословно - стамбени објекти. Ови објекти могу се градити на међи, а намена приземља објеката је искључиво пословна.

Уколико се постојећи објекат који се руши налази на међи или на мањој удаљености од планом прописане од суседне границе парцеле, може се дозволити изградња новог објекта на међи или мањој удаљености од планом прописане у дужини постојећег зида, без сагласности суседа, али отварање отвора на фасади према суседу није могућа без сагласности суседа.

За објекте у улицама где преовладава изградња објеката у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог плана.

За организацију пољопривредног домаћинства удаљеност слободностојећих објеката од бочних граница парцеле мора бити min. 0,6 m, са једне стране и min. 4,5 m, са друге стране.

Уколико се граде економски објекти - сточне стаје у непосредној близини парцеле јавних објеката, условљава се удаљеност min. 50 m од границе парцеле на којој се налазе или планирају јавни објекти.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости износи max. 60 %.

За изградњу стамбених објеката са више од три стамбене јединице највећи дозвољени индекс заузетости парцеле је 40 %.

На грађевинским парцелама на којој је индекс заузетости већи од дозвољеног може се дозволити реконструкција постојећих објеката.

Највећа дозвољена спратност

Максимална спратност објеката у зони породичног становања је П+1+Пк, По+П+1+Пк и Су+ВП+1+Пк.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Могућа је изградња повучене спратне етаже. На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

За зграду бившег логора у Улици Цара Душана бр. 149, парцела кат. бр. 483 КО Зрењанин I, задржава се постојећа висина објекта и примењују се правила грађења дефинисана за

ову зону, уз поштовање свих услова Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели условљена је наменом, али не сме износити мање од 3 m. У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу у складу са правилима грађења овог плана.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели се може дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта.

Поред јавних, стамбених и пословних објеката, могу се градити:

- Производни објекти су они објекти у којима се одвија производна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су објекти производног занатства - све оне занатске делатности које својим радом не могу угрозити основну функцију становања, уз поштовање максимално прописаног индекса заузетости парцеле. Спратност је П+Пк. Површина објекта не може бити већа од површине главног објекта на парцели;

- На парцелама пољопривредног домаћинства мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа. Спратност је П+Пк;

- Отворени базени, непокривени спортски терени, рекреациона игралишта, дечија игралишта и сл. и они се не урачунавају у индекс заузетости парцеле.

Покривени спортски објекти и базени и они се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели.

Спратност је П+Пк. Спортски терени и базени морају бити удаљени min. 3 m од бочних граница и задње границе парцеле.

У зони изградње спортских терена и базена поред оградног зида могу се предвидети и транспаретни оградни зидови до висине 3 m, као и заштитне мреже до висине 5m. Уколико се ове ограде постављају на мање од 1 m од границе суседне парцеле, потребна је сагласност суседа.

- Економски објекат је објекат који може да се гради у оквиру пољопривредног домаћинства и служи за обављање пољопривредне делатности и налази се у оквиру економског дворишта, које је организовано у дубини парцеле и обухвата садржаје: објекат за смештај пољопривредне механизације, сточне

стаје и сл. Економски објекти се могу градити за пољопривредна домаћинства на парцелама преко 1000 m². Висина објекта треба да је усклађена са висином потребном за организовањем планираног садржаја, али висина венца објекта не сме бити већа од 6 m.

На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број економских објеката.

Економски објекти - сточне стаје могу се дозволити на парцелама пољопривредног домаћинства, а у складу са Градским одлукама о броју и начина држања стоке у градском насељу Зрењанин.

Економски објекти - сточне стаје који се граде за пољопривредна домаћинства морају бити удаљени од сопственог и суседног стамбеног објекта min. 20 m, као и 50 m од јавних објеката. Спратност објеката максимално може бити II.

- Помоћни економски објекат је објекат који служи за обављање пољопривредне делатности као што су надстрешница за смештај пољопривредне механизације, магацин хране за сопствене потребе и потребе исхране стоке, пушнице, сушнице, кош, амбар и сл. до површине која не може бити већа од површине економског објекта; На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних економских објеката. Спратност објеката максимално може бити VI (високо приземље). Ови објекти се лоцирају у дну парцеле уз поштовање услова удаљења од суседних парцела.

- Помоћни објекат је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: гаража за путничко возило, летња кухиња, остава и сл. На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних објеката. Површина објекта не може бити већа од површине главног објекта на парцели.

Гаража се може градити у зони главног објекта или на регулацији. Сви остали садржаји помоћног објекта лоцирају се у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела. Спратност помоћних објеката је II или VI.

- Надстрешница је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: терасе улазних простора, летње терасе, надстрешница за путничка возила и сл. које су саставни део главног објекта или се дограђује уз главни објекат. Надстрешнице се граде на удаљењу од min. 0,6 m од граница суседне парцеле. Висина венца је

max. 4 m Максимална површина је 30 m² и урачунава се у заузетост парцеле. Надстрешница се може постављати на регулацији и зони главног објекта, као и у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

- Магацини пословних објеката: спратност је II, висина венца објекта је максимално 4 m. Граде се на парцелама на којима је главни објекат пословни, пословно - стамбени, стамбено - пословни или уз пратеће садржаје становања. Површина објекта не може бити већа од површине главног објекта на парцели.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентном оградом.

Висина уличне ограде може бити 1,8 m, са капијом са отварањем у оквиру сопствене парцеле. Бочне стране парцеле се ограђују зиданом или транспарентном оградом, висине до 1,8 m.

Уколико граница постојећих парцела пролази кроз ајнфорт капију, дозвољена је изградња зида на међи који дели ајнфорт капију и таванске просторе само уз сагласност власника објекта.

У оквиру пољопривредног домаћинства ограда се може поставити тако да подели парцелу на стамбено и економско двориште са висином ограде до 1,8 m.

Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду и ограду на својој бочној међи и ½ ограде према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела.

Може се дозволити и посебна врста ограђивања уколико се на грађевинској парцели планира изградња или се налази више објеката различитих намена или за јавне или пословне објекте.

Грађевински елементи објекта

Приликом изградње породичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,2 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта;

- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;

- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљености мањој од 2,5 m од суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености.

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од изнад 3 m;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3 m.

Грађевински елементи могу прећи регулациону линију уколико постоје просторне могућности и уз поштовање заштитне зоне коловоза.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађ. линија удаљена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90 cm. Свако степениште које савлађује већу висину од 90 cm улази у габарит објекта. Степениште се не може постављати ван регулационе линије, а изузетно може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта висине 15 cm и ширине 30 cm, за реконструисани објекат – промену намене у пословни, на ширини тротоара већој од 3 m.

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара - подземне етаже, могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземне етаже максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m;
- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;
- у случају изградње објекта у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори;

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду - забату. Ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према

грађевинским прописима и стандардима за ову област.

На фасадама објекта који је удаљен од суседне границе парцеле од 0 - мање од 2,4 m, могу се предвидети отвори са парпетом од 1,8 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни светларници за осветљење степеништог простора.

Изузетно се уз сагласност суседа могу постављати отвори на другим просторијама са парпетом 1,8 m од готовог пода или мање.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

Саобраћајне површине у оквиру парцеле су: тротоари, манипулативне саобраћајне површине и паркинзи за путничка возила.

Приликом планирања терена за саобраћајне површине коте терена ускладити са когама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских ката сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава могу имати директан или индиректан приступ са јавног пута.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ - саобраћајни прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m (изузетно ширина колског приступа - саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3 m, али не мања од 2,4 m уз услове и сагласност управљача). Остале елементе колског приступа - саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња: стамбених објеката пољопривредних домаћинстава, пословних објеката, пословно - стамбених објеката, стамбено - пословних објеката, објеката јавне намене и објеката

јавних функција морају имати минимално један колски приступ - саобраћајни прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m. Остале елементе колског приступа - саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут (радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

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

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

За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу једна стамбена јединица - једно паркинг место или гаражно место.

Паркинге за транспортна возила и пољопривредне машине предвидети у оквиру парцеле, тј не могу се предвиђати на јавној површини. Приликом изградње објеката који имају потребу за паркирањем ових возила потребно је обезбедити потребан број паркинг места за ову врсту возила, у складу са важећим правилницима и стандардима из ове области.

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

- пословна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

Поред колског приступа - саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут парцели, испред: пословног, стамбено - пословног и пословно - стамбеног објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза могу се формирати паркинг места за пословне садржаје у складу са условима из плана и условима управљача.

За изградњу ових паркинга потребно је прибавити услове управљача за сваки

појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а исте градити према следећим правилницима:

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

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се ката нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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.

Озелењавање парцела

Процент учешћа зеленила је min. 20 %.

Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

За градњу објеката предвидети савремене и еколошки чисте материјале. Предвидети све потребне термичке слојеве за зидове, кровне равни, подове и др. Приликом градње водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса,

енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора.

У архитектонском смислу, ослонити се на принципе савремене архитектуре, али и традиције поднебља. За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици и зони, мора се водити рачуна о архитектонским облицима и употребљеним материјалима и бојама.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти у зони породичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим Планом.

Реконструкција и доградња се врши у циљу:

- промене намене дела објекта у стамбено - пословни или пословно - стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони породичног становања;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;
- на објектима спратности до П+1: доградња једне поткровне етажне уз израду статичког прорачуна стабилности објекта и носивости тла, уз прикључење на постојећу инсталацију у оквиру објекта.

Реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа на објектима са косим кровом - поткровна етажна, уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле и статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

5.2 Правила грађења за зоне вишепородичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

У оквиру намене вишепородичног становања могу се градити јавни, вишепородични стамбени објекти, вишепородични стамбено - пословни објекти и пословни објекти.

Објекти могу бити слободностојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

Као пратеће функције становања могу се градити: објекти васпитања и образовања, здравствене и ветеринарске делатности, социјалне заштите, културе, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, спортски објекти, верски објекти, комерцијални објекти, тржни центри, услужни севиси, трговина, угоститељство, занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл.

Објекти јавне намене који су у јавној својини као и објекти јавне намене у свим облицима својине могу се градити у зони вишепородичног становања.

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинга места.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне вишепородичног становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, аутомеханичарских радионица, фарбара, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина и сл. и објеката који могу угрозити основну намену становања по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом који задовољава услове за изградњу прописане планом и који је намењен за грађење. Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине.

За слободностојеће објекте минимална површина парцеле 800 m², минимална ширина парцеле 18 m.

За објекте у непрекинутом и прекинутом низу минимална површина парцеле 600 m², минимална ширина парцеле 16 m.

За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони вишепородичног становања минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000 m².

У зависности од величине парцеле, на парцели блока, односно на појединачним грађевинским парцелама, може се градити више објеката вишепородичног становања са заједничким коришћењем дворишта за станаре, уз поштовање свих правила грађења утврђених овим Планом.

За допуну постојећих блокова вишепородичног стамбеног насеља могу се формирати парцеле у

величини предвиђеног објекта са заштитним тротоаром, уколико се остали делови парцеле одреде као заједничке блоковске површине и формирају јавну површину са осталим јавним површинама у блоку.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти вишепородичног становања :

- удаљеност грађевинске линије објекта је 0 - 5 m од регулационе линије. Ако се граде стамбено - пословни или пословно - стамбени објекат грађевинска линија може бити и до 7 m, због изградње паркинга испред објекта;
 - објекти се могу градити као објекти у низу или атријумски и полуатријумски објекти, при чему се под објектима у низу подразумева градња објекта од међе до међе;
 - две и више парцела могу формирати атријумске или полуатријумске објекте, који се могу постављати од међе до међе, уз сагласност суседних власника;
 - слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле min. 3,5 m;
 - уколико се објекти реализују као атријумски истовремено, атријуми могу бити делимично или потпуно наткривени, тако да укупна површина наткривеног дела објекта и изграђеног објекта не пређе 40%, односно 50%;
 - уколико се на две или више парцела истовремено граде атријумски или полуатријумски објекти може се предвидети заједнички улаз, заједничке блоковске површине намењене за дечје игралиште, зеленило, саобраћајне површине и др.
- За објекте који су допуна постојећи блокова вишепородичног становања, где се парцела формира испод објекта са заштитним тротоаром, објекат се поставља у односу на границе парцеле, према условима плана.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле за главни објекат је 40 %. Уколико се на парцели граде други објекти, индекс заузетости парцеле може бити до 60 %, уз поштовање прописане заузетости парцеле за главни објекат. За пословне објекте највећи дозвољени индекс заузетости је 60 %.

Уколико се граде објекти који су допуна постојећих блокова, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, индекс заузетости парцеле је max. 90 %.

Највећа дозвољена спратност

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је: П+4+Пк, По+П+4+Пк,

Су+ВП+4+Пк. За блок вишепородичног становања на углу Улица б. Маја, Стрелишне и Лозничке важи спратност П+2+Пк, По+П+2+Пк, Су+ВП+2+Пк.

Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етажне где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Могућа је изградња повучене спратне етажне.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност вишепородичних слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Ова удаљеност не може бити мања од 6 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење, као и заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама.

Вишепородични стамбени објекти на грађевинској парцели се могу градити у низу уколико на наспрамним фасадама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред стамбених или пословних основних објеката могу се градити гараже, као заједничке гараже - низови, гараже у оквиру заједничких блоковских површина у складу са условима надлежног предузећа и Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ" бр. 31/05), као и спортски терени. под условом да укупна заузетост на парцели не може прећи укупну планирану заузетост на парцели.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле. Покривени спортски објекти се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели.

Спратност гаража и покривених спортских терена је П.

Надстрешнице улазних простора, тераса, надстрешнице за путничка возила и сл. Граде се на удаљењу min. 1 m од граница грађевинске парцеле. Висина венца је max. 4 m. Површина

надстрешница урачунава се у заузетост парцеле.

Ограде се могу поставити на граници парцеле према следећим условима:

- Ограда на регулационој линији може бити зидана или траспарентна. Ако је ограда зидана висина је до 1,6 m, ако је транспарентна висина висина је до 1,8 m;

- Ограда на бочним границама парцеле може бити зидана или транспарентна висине до 1,8 m;

- Објекти који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, ограде се не могу поставити.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

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

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

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

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

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по

принципу једна стамбена јединица - једно паркинг место.

Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

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

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

- пословна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора;

- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;

- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица

- стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

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

- паркинг места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005;

- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;

- паркинг места се израђују од растер плочи;

- растер плоче не постављају се око стабала дрвећа у пречнику мањем од 1 m.

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

Уколико се приликом изградње објеката у зони вишепородичног становања не може обезбедити потребан броја паркинг места, иста

или део њих решити у складу са одговарајућом градском одлуком.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара - подземне етажне, могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземне етажне максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m;

- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле.

Грађевински елементи могу прећи регулациону линију уколико постоје просторне могућности и уз поштовање заштитне зоне коловоза.

У случају изградње објекта у непрекинутом низу не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

Положај нових објекта у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објекта. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат потребно је извршити геомеханичка испитивања тла на којем се гради објекат, провера стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта, уколико се ради о заједничком зиду - забату. Ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум обавезна је изградња подрума у новом објекту или усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област. За изградњу објекта на међи и на удаљености мањој од планом прописане потребно је обезбедити сагласност суседа.

Уколико се за потребе изградње новог објекта руши постојећи објекат, нови објекат се може градити по постојећим габаритима без сагласности суседа, уз поштовање осталих услова изградње. За отварање отвора на фасади према суседу за изградњу објекта на постојећим габаритима, потребно је обезбедити сагласност суседа.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 2,5 m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1,8 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни светларници за осветљење степенишног простора.

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,2 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта;

- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије.

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;

- степениште се не може постављати ван регулационе линије; изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15 cm, ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне до ширине 2 m, на висини од 3 m;

- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3 m.

Спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 2,5 m од суседне парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија померена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90 cm. Свако степениште које савлађује већу висину од 90 cm улази у габарит објекта.

За постављање фиксних светларника на другим просторијама објекта мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине min. 1,5 m;

- манипулативне саобраћајне површине ширине min. 3,5 m.

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

Приликом планирања терена за саобраћајне површине, коте терена ускладити са kotaма терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу,

тј. не смеју се подизањем висинских ката сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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.

Одржавање објекта

За изградњу вишепородичног објекта потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП "Чистоћа и зеленило" и градским одлукама о комуналном одржавању.

Озелењавање парцела

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је минимално 20 %.

Сва правила за озелењавање парцеле дате су у правилима уређења за зелене површине у оквиру плана.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Приликом изградње користити савремене и еколошки чисте материјале. Предвидети све потребне термичке слојеве за зидове, кровне равни, подове и др. Водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора.

У архитектонском смислу, ослонити се на принципе савремене архитектуре, али и традиције поднебља. За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици, зони и блоку, водити рачуна о архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама.

Код допуне постојећих насеља и блокова вишепородичног становања, водити рачуна да се новим објектима не наруши постојећи архитектонски израз, како у погледу материјала, тако и у погледу колорита, детаља и сл.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта,

реконструкције постојећих инсталација, изградње лифтовског постројења, изградње и доградње рампи за особе са посебним потребама у простору, као и :

- промене намене дела објекта у стамбено - пословни или пословно - стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони вишепородичног становања и
- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) са равним кровом, доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

Уколико се дограђују постојећи објекти вишепородичног становања где су парцеле формиране испод површине објекта, индекс изграђености је мах 6, индекс заузетости 100 %, уз поштовање свих осталих правила грађења дефинисаних планом.

Реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона није могућа. Изузетно се може дозволити ова реконструкција уколико се предвиди заједничка интервенција на целој фасади једнообразно и у смислу извођења истовремено.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа на постојећим вишепородичним стамбеним објектима са косим кровом - претварање таванског простора у стамбени простор - поткровна етажа, уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

Претварање заједничких просторија станара у стамбени простор је могућа у складу са условима плана.

Претварање стамбеног простора у оквиру вишепородичног стамбеног објекта који користи унутрашње стамбено степениште дозвољава се за делатности које су прописане за вишепородично становање и које не ремете услове становања и за које постоје просторно - технички услови.

5.3 Правила грађења за радне зоне и пословне комплексе

Врста и намена објеката који се могу градити

У радним зонама могу се градити објекти намењени за производне погоне индустрије, производњу ел. енергије, малу привреду, трговину, угоститељство, изложбено - продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пословни садржаји, сервиси, складишта и магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, комунални објекти, базне станице, носачи антена на одговарајућим објектима и слободностојећи антенски стубови и сл, објекти за складиштење секундарних сировина и објекти за третман секундарних сировина чврстог неопасног материјала.

У пословним комплексима могу се лоцирати сви објекти наведену за изградњу у радним зонама, осим производних погона индустрије, објеката за складиштење секундарних сировина и објеката за третман секундарних сировина чврстог неопасног материјала.

Уз поштовање свих техничко - технолошких и еколошких фактора, постоји могућност лоцирања и других делатности.

Објекти могу бити слободностојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик и површину који омогућава изградњу објеката, као и могућност да прими све садржаје условљене технолошким процесом и пратеће садржаје уз обезбеђење довољног индекса заузетости.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину.

Код формирања парцела тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалније и рационалније искоришћен.

У оквиру радних зона за изградњу производних погона индустрије, теретних терминала, великих складишта, минимална ширина парцеле је 20 m, а површина парцеле минимум 1000 m², док за изградњу осталих објеката у овим зонама и у пословним комплексима ширина парцеле може бити минимално 15 m, а површина парцеле минимално 800 m². Максимална величина грађевинске парцеле није прописана.

За изградњу станица за снабдевање друмских возила погонским горивом минимална ширина парцеле је 20 m, површина парцеле је минимално 1500 m², уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Просторна целина у радној зони и пословном комплексу која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које

могу имати различиту намену представљају грађевински комплекс и за њега се могу издати локацијски услови.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5 m, с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе ако то захтева технолошки процес или закони и прописи који се морају поштовати при изради техничке документације.

При изградњи управних, репрезентативних простора и портирница, регулациона и грађевинска линија могу да се поклопе.

Приликом замене (изградње) и доградње постојећих објеката у зонама пословања, удаљеност грађевинске линије од регулационе линије може бити и мања од 5 m, уколико су постојећи објекти на мањој удаљености од 5 m од регулационе линије.

Минимална удаљеност грађевинске линије од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а за приземне објекте не може бити мања од 2 m, уколико су задовољени противпожарни и други услови дефинисани планом.

Индекс заузетости

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50 %, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 60 % у пословном комплексу. Процент учешћа зеленила у пословном комплексу је 20 %.

За изградњу трговина, тржних центара и сл, с обзиром на потребу за већи број паркинг места, заузетост под објектима и саобраћајним површинама може бити до 70 %.

Процент учешћа зеленила је 25 - 30 %.

Спратност или висина објекта

За објекте намењени индустрији, складишта и магацине планирана спратност је високо приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк). Дозвољена је изградња мезанина. Могућа је и већа висина из технолошких разлога (изградња силоса, сушара, антенских стубова и сл). Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

За пословне објекте планирана спратност је приземље (П), приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк), као и приземље+спрат+спрат+поткровље (П+2+Пк).

Могућа је изградња повучене спратне етаже. Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Међусобна удаљеност објеката

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката рада и пословања износи половину висине вишег објекта, с тим да она не може бити мања од 4 m. У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу у складу са правилима грађења овог плана.

Хоризонтални габарити објекта

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m, поставља се на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 4 m по целој ширини објекта, са висином изнад 3 m на грађевинским парцела за садржаје уз јавне путеве (станице за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног објекта рада и пословања са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

На свакој грађевинској парцели поред објеката који су у функцији рада и пословања, могућа је изградња породичног стамбеног објекта, односно изградња пословно - стамбеног објекта. Када се у оквиру пословног комплекса гради породични стамбени објекат мора се водити рачуна да буде лоциран у мирнијем делу парцеле и да се обезбеди одвојен прилазу објекту.

На парцелама намењеним за рад и пословање могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта.

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе радни и пословни објекти може се извести у виду живе или металне транспарентне ограде (не сме бити жичана), висине до 2,2 m, сем у случају када је потребна другачија врста ограде ради заштите објеката или начина коришћења. Ограда и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној

огради не могу се отварати ван регулационе линије. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4 m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1,5 m.

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

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Потребе за паркирањем возила решити у оквиру парцеле. Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

У случају изградње тржних центара у склопу паркинг простора могуће је постављати транспарентне надстрешнице за корпе за куповину.

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора. За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње и формирања градилишта своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Услови за архитектонско обликовање објеката морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

На простору обухвата плана унутар радних зона и пословних комплекса, може се вршити изградња, доградња и реконструкција, поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дате овим Планом.

Дозвољава се доградња и реконструкција постојећих објеката применом чистих технологија које немају негативан утицај на животну средину.

Услови озелењавања

Приликом подизања заштитног зеленила појаса неопходно је следеће:

- зелене површине повезати у целовит систем зеленила уз одговарајућу разноврсност врста;
- спратовност вегетације је обавезна и то 5 - 7 m траве, 13 - 15 m комбинација жбуња и дрвећа;
- забрањено је коришћење инвазивних врста (циганско перије (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailantus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилванијски длакави јасен (*Eleagnus angustifolia*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lucium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна срезма (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynoutria syn. Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*)) и јестивих врста, а неопходно је обезбедити учешће аутохтоних врста трава, жбуња и дрвећа.

Одлагање отпада

На грађевинским парцелама намењеним раду и пословању потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима зависно од врсте отпада.

5.4 Правила грађења за зоне утилитарног зеленила

На утилитарним површинама могућа је изградња објеката (стакленици, пластеници, објекти за гајење печурки, објекти за чување и лагеревање пољопривредних производа, оставе за алат).

Минимална површина парцеле за изградњу објеката у зонама утилитарног зеленила је 800 m². Максимални индекс заузетости је 30%.

Удаљеност грађевинске линије објеката од регулационе линије је min. 3 m. Минимална удаљеност објеката од суседних парцела је 2 m. Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине до 1,8 m, са капијом са отварањем у оквиру сопствене парцеле.

Постојећи објекти могу се реконструисати и доградити и могућа је промена намене објеката.

Објекти у зонама утилитарног зеленила морају имати прилаз са јавне саобраћајне површине директно или индиректно. Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Постојећи стамбени објекти изграђени без грађевинске дозволе задржавају се, а све у складу са Законом о озакоњењу објеката.

Стакленици и пластеници – надкривени простори на површинама утилитарног зеленила у оквиру којих се одвија узгој воћа, поврћа, цвећа и сл. Минимална удаљеност објеката од суседних парцела је 2 m.

Објекти за гајење печурки – минимална удаљеност објеката од суседних парцела је 2 m, максимална спратност је II. Изградња подрума је дозвољена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе, односно ниво подземних вода дозвољава изградњу подрума.

Објекти за складиштење и примарну прераду пољопривредних производа – објекти у којима се прерађују или складиште: индустријско биље, воће, поврће, лековито биље, зачини, цвеће и др. Под овим објектима се подразумевају: складишта пољопривредних производа (отворени, полуотворени, затворени објекти, надстрешнице, хале, хладњаче и сл), сушнице, пушнице, оставе за алат и др. Спратност објекта је максимално II+III. Могућа је и већа висина објекта из технолошких разлога. Дозвољена је изградња подрума уколико за то не постоје сметње

геотехничке или хидртехничке природе. Минимална удаљеност објеката од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а не може бити мања од 2 m.

Колски прикључак на парцелу је минималне ширине 4 m (могућност прикључења на некатегорисани пут), простор за паркирање се обезбеђује на сопственој парцели.

Прикључење на санитарну воду из водовода или сопственог бунара, на водонепропусну септичку јаму, прикључак на ел. мрежу или сопствени електрични агрегат и сл. Уколико је неопходна комунална инфраструктура, за прикључење је неопходно прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.

Услови за архитектонско обликовање објеката морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

У зони утилитарног зеленила могу се градити стамбени објекти пољопривредног домаћинства са једном стамбеном јединицом спратности П+Пк, као и пословни објекти за обављање административних делатности као други објекат на парцели односно пратећи садржај, спратности П+Пк. Дозвољена је изградња подрума или сутерена.

У зони утилитарног зеленила могућа је изградња одгајивачница паса која мора бити одвојена од околине појасом зеленила одговарајуће ширине и високим зидом (око 2,5 m). Величина простора по псу је 8 m². Главни објекат је административна зграда, а пратећи су складишта хране, оставе, амбуланте и боксеви. Дозвољена спратност објеката је П. Највећи простор у одгајивачници заузима полигон – осунчана травната површина са реквизитима за дресуру паса: препреке, мердевине, тобогани, клацкалице и ринг за вежбање за изложбе.

У зонама утилитарног зеленила могу се градити објекти за обуку и чување коња са рекреацијским јахањем и сл.

5.5 Правила грађења за зоне спорта и рекреације

Објекте спорта и рекреације могуће је градити на основу следећих урбанистичких норматива:

- индекс заузетости парцеле max. 30 %, осим код затворених спортско - рекреационих објеката, комерцијалних, трговинских и угоститељских објеката, када заузетост може бити до 50 %;

- спратност објекта max. П+1+Пк;

- минимално 30 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;

- за комерцијалне, трговинске и угоститељске објекте 1 паркинг место/70 m² корисног простора;

- 10 % места за паркирање обезбедити за лица са инвалидитетом;

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле.

Неопходно је обезбедити приступне саобраћајне површине, колске и пешачке, као и неопходан број места за паркирање визила (за спортске хале 1 паркинг место на користан простор за 40 гледалаца). Потребне за паркирањем решити на сопственој парцели или на паркиралишту у непосредној близини.

На стадионима и спортским објектима планирати посебна места за смештај инвалидских колиџа, димензија 90 x 140 cm. Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина у зонама спорта и рекреације применити Правилнику о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС" бр. 46/13).

Дозвољена је изградња угоститељских објеката, смештајних капацитета, трговина, пословне и услужне делатности у функцији спорта и рекреације.

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4 m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1,5 m. Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

За сва прикључења на комуналну инфраструктуру неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.

Уколико се изводи ограда висина може бити до 2 m, осим ако није неопходна посебна врста ограђивања када ограда може бити веће или мање висине.

Планирани комплекс озеленити у складу са просторним могућностима. Сва правила за озелењавање парцеле дате су у правилима уређења за зелене површине у оквиру овог плана.

Све постојеће објекте спорта и рекреације могуће је дограђивати, реконструисати, адаптирати и санирати у складу са условима и правилима грађења овог плана.

У зони спорта и рекреације могућа је изградња полигона који би служио искључиво за обуку кандидата за возаче свих Зрењанинских ауто школа.

5.6 Правила грађења за станице за снабдевање горивом

Станице за снабдевање друмских возила погонским горивом могуће је градити и у радним зонама и пословним комплексима.

Израда Урбанистичког пројекта је обавезна за изградњу нових станица.

Минимална ширина парцеле је 20 m, а површина парцеле износи минимално 1500 m².

Спратност објеката је приземље (П).

За изградњу станица примењиваће се правила грађења за радне зоне и пословне комплексе.

Изградња других објеката на парцели, тј. пратећих и помоћних објеката станице за снабдевање горивом (надстрешница, аутоперионица, кавез за ТНГ, резервоари и др), могући су без израде урбанистичког пројекта, уз поштовање прописаних правила грађења.

Објекти постојећих станица за снабдевање друмских возила погонским горивом се задржавају. Могућа је реконструкција, доградња и санација постојећих објеката.

Станица за снабдевање горивом на делу парцеле кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I

Изградња станице за снабдевање горивом на делу парцеле кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I могућа је без израде урбанистичког пројекта, а према Плану урбанистичке регулације (детал I - 8) и у складу са прописаним правилима грађења и условима ималаца јавних овлашћења који се обавезно прибављају за изградњу станица за снабдевање горивом:

У односу на регулациону линију објекти се могу градити на удаљењу мањем од планом прописаног, док се у односу на регулациону линију државног пута IB реда бр. 12 објекти граде у складу са условима ЈП "Путеви Србије", односно условима прописаним планом.

За изградњу станице за снабдевање горивом потребно је извршити измештање дела трасе потисног вода фекалне канализације на јавну површину.

Планирана станица за снабдевање горивом прикључује се на државни пута IB реда бр. 12. Условима ЈП "Путеви Србије" дефинисано је:

- Саобраћајним решењем обезбедити приоритет транзита на предметном државном путу као заштиту јавног интереса.

У складу са чланом 38. Закона о путевима на будућем саобраћајном прикључку прилазног пута, неопходно је обезбедити потребне линије прегледности.

Геометрија и димензија планираног саобраћајног прикључка прилазног пута мора да задовољава параметре у складу са важећим законским и подзаконским актима који регулишу ову област.

Локација планираног саобраћајног прикључка прилазног пута мора задовољити све параметре безбедности саобраћаја у циљу постизања мањег броја раскрсница и саобраћајних прикључака у складу са чланом 45 Закона о путевима.

Саобраћајно повезивање предвидети у складу са члановима 41, 42, 43, и 44. Закона о путевима.

Коловоз државног пута мора бити сачуван мора бити сачуван за реконструкцију у складу са важећим законским и подзаконским актима који регулишу ову област.

Прихватање и одводњавање површинских вода ускладити са постојећим системом одводњавања државног пута.

Ограде, дрвеће и засад поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја у складу са чланом 37. Закона о путевима.

Паркирање планирати изван регулације државног пута IB реда бр. 12.

- Паралелно вођење и укрштање мрежа јавне комуналне инфраструктуре вршити на следећи начин:

паралелно вођење:

- предметне инсталације планирати на удаљености минимално 3m од крајње тачке попречног профила - ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање, изузети могућност да се инсталације предвиђају у коловозу предметног државног пута,

- усвојити постојеће ширине, подужне и попречне падове коловоза предметног пута у зони постављања предметних инсталација,

- на местима где није могуће задовољити услове из претходних ставова мора бити пројектована и изведена заштита трупа предметног пута,

- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу иницирати отпајање клизишта

- за сваки појединачан случај паралелног вођења прибавити услове управљача - ЈП "Путеви Србије".

укрштање:

- сва укрштања предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви,

- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3 m са сваке стране,

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи од 1,35 до 1,5 m,

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одоводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи од 1 до 1,2 m,

- укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на минимално 10 m,

- за сваки појединачан случај укрштања прибавити услове управљача - ЈП "Путеви Србије".

5.7 Правила грађења за верске објекте

Индекс заузетости парцеле је до 40 %. У складу са врстом верске грађевине одредиће се висина нових објеката израдом Урбанистичког пројекта.

За пратеће објекте који се граде уз верски објекат планирана спратност је максимално приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк).

5.8 Посебни услови

- Посебни услови утврђени Планом генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину важе за све планиране намене.

- За изградњу објеката у зонама заштите и зонама ограничења неопходно је прибавити услове надлежних органа.

- Приликом изградње могућа је фазна односно етапна изградња и локацијском дозволом се може предвидети таква изградња.

- Просторна целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену представљају грађевински комплекс и за њега се могу издати локацијски услови.

- Привремена грађевинска дозвола ће се издавати за објекте у складу са Законом о планирању изградњи.

- За сваку појединачну градњу у складу са наменом, на простору обухвата плана, неопходно је прибавити услове надлежних предузећа, органа и организација које су Законом овлашћене да их прописују.

- На кровним конструкцијама објеката могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

- Ако се катастарска парцела налази својим деловима у различитим наменама, тада важе правила уређења и правила грађења за намену која има непосредан приступ са јавне површине, а за разграничавање између површина појединих намена израђује се пројекат парцелације.

- У зонама породичног становања када грађевинска парцела нема директан излаз на улицу а постоји изграђен стамбени објекат, могуће је остварити приватан пролаз чија ширина мора бити минимум 2,5 m.

- Приликом формирања грађевинске парцеле као и издавања информације о локацији и локацијских услова, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10 % мање од утврђене планом.

- Изградња помоћних објеката мора почети истовремено или после изградње главног објекта.

- Постојеће и планиране гараже не могу променити намену без обезбеђења довољног броја паркинг места на истој грађевинској парцели.

- За све постојеће стамбене објекте који су грађени до усвајања плана, а новим планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити реконструкција и доградња објекта за побољшање услова живота и рада, односно коришћења објекта, што подразумева повећање стамбене јединице - стамбеног простора за једну собу и помоћног простора за купатило. За све остале објекте који су грађени до усвајања плана, а новим планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити доградња, реконструкција адаптација и санација објекта.

- За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних утврђених правилима грађења, а налазе се у одговарајућој намени, немају директни излаз на јавну површину, већ индиректно преко друге грађевинске парцеле не важе правила грађења прописане за зону којој припадају која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција и замена постојећих објеката, доградња поткровне етаже

и доградња објекта за побољшање услова становања и рада до 30% од укупне површине постојећег објекта, у складу са постојећом наменом објекта.

- За постојеће парцеле које су мање од минималних утврђених правилима грађења и налазе се у одговарајућој намени, али немају директни излаз на јавну површину већ индиректно преко друге грађевинске парцеле, не важи правила градње прописане за зону којој припадају која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција или замена постојећих објеката као и претварање таванског простора у стамбени у складу са постојећом наменом објекта.

- За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних од утврђених правилима грађења које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекс заузетости, може се дозволити реконструкција целог или дела објекта, претварање таванског у поткровну етажу. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

- За постојеће парцеле које су мање од минималних од утврђених правилима грађења, које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекса заузетости, може се дозволити реконструкција објекта, претварање таванског у поткровну етажу, без подизања назитка. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

- На постојећим грађевинским парцелама у зони породичног становања које су мање од услова прописаних планом а постоји изграђен главни објекат, могућа је изградња једног стамбеног или стамбено - пословног објекта са једном стамбеном јединицом или једног пословног објекта.

- За реконструкцију дела објекта који је дефинисан као посебна етажа, уколико се врши промена намене објекта, потребно је добити сагласност суседа који се наслања на етажу на којој се врши реконструкција.

- Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

- За трасу гасовода ниског притиска (до 4 бара) могуће је издавање решења у складу са чланом 145. закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

- Градске Одлуке чија се регулатива односи на планирање и уређење простора и комуналне делатности донете од стране Скупштине града Зрењанина и надлежних органа локалне самоуправе потребно је ускладити са овим планом.

- У зони породичног становања могуће је озаконити већи број стамбених објеката на једној грађевинској парцели, као и стамбене објекте са већим бројем стамбених јединица од планом прописаних услова.

- Промене које настану доношењем нових Закона и прописа после усвајања плана генералне регулације, обухватиће се приликом издавања локацијских услова.

6 ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај план је основ за спровођење и издавање локацијске и грађевинске дозволе.

План је израђен у четири примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику.

Графички део донетог плана у аналогном облику својим потписом оверава овлашћено лице органа који је донео план. Два радна оригинала у аналогном облику, оверена чувају се у Градској управи - Одељење за урбанизам, један у ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина", а један примерак плана у Скупштини града Зрењанина.

План се објављује у "Службеном листу града Зрењанина"

План генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

7 ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

- Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је укопана min. 0,5 m испод коте терена и има прописану висину за одређену намену (min. 2,2 m, за становање min. 2,4 m). Дозвољено је укопавање више етажа уколико то режим подземних вода дозвољава.

За стамбену и пословну намену етажа мора имати отворе за дневно осветљење и услове за прикључење на мрежу фекалне канализације.

- Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, max. 50 cm испод коте терена, прописане висине за одређену намену, min. висине 2, 4 m, у којој је дозвољено

становање уколико има услова за прикључење етажне на фекалну канализацију.

- Приземна етажа (П) је надземна етажа, која је целом површином изнад земље и налази се на коти 0,15 - 1,2m од коте терена, прописане висине за одређену намену, min. висине 2,4 m за становање.

- Високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума и налази се на коти 1,2 m - 2,4 m, прописане висине за одређену намену, min. висине 2,4 m за становање.

- Спратна етажа - спрат (1,2..) је свака етажа изнад приземне етажне, прописане висине за одређену намену, min. 2,4 m, за становање.

Под спратном етажом подразумевају се и Галерија (Г) и Мезанин (М): етажа је отворена етажа, тј. не пружа се изнад целе површине етажне испод. Мезанин може бити и међуспрат, тј. сваки нижи спрат који се налази између два виша.

- Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода до тачке прелома кровне косине и прописану висину за одређену намену (min. 2,4 m за становање).

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

Поткровље може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етажне поткровља (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора и не могу се предвидети кровне баце.

- Повучена спратна етажа (Пс) може се градити уместо поткровља. То је последња етажа, повучена од предње и задње фасадне равни објекта посматрано у односу на регулациону линију. Уколико је парцела ограничена са две и више страна регулационом линијом, етажа се повлачи од фасадних равни објекта оријентисаних према регулационој линији.

Етажа се повлачи од фасадних равни објекта min. 1,8 m, не урачунавајући ширину испада на објекту. Простор између фасадне равни објекта и фасадне равни повучене спратне етажне користи се као тераса, без могућности затварања у ширини од min. 1,8 m и без могућности наткривања у ширини од min. 1,3 m, не урачунавајући ширину испада на објекту. Висина повучене спратне етажне (подразумева се растојање од коте готовог пода терасе повучене спратне етажне до коте венца) је max. 4 m. Нагиб кровних равни је max. 10°.

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

Члан 7.

Овај пречишћен текст Одлуке објавити у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
КОМИСИЈА ЗА ПРОПИСЕ
Број: 06-35-2/21-I
Дана: 24.02.2021. године
З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
КОМИСИЈЕ ЗА ПРОПИСЕ
Јована Ердељан,с.р.

23

На основу члана 50. став 3. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", број 17/20 – пречишћен текст и 33/20) Комисија за прописе Скупштине града Зрењанина на седници одржаној дана 24.02.2021. године утврдила је пречишћен текст Планског документа саставног дела Одлуке о доношењу Плана генералне регулације "Југоисток" који обухвата:

- Одлуку о доношењу Плана генералне регулације "Југоисток" ("Службени лист града Зрењанина" број 32/14) из које је изостављен члан 7. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу

- Одлуку о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" ("Службени лист града Зрењанина" број 24/18) из које је изостављен члан 6. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу

- Одлуку о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" ("Службени лист града Зрењанина" број 32/19) из које је изостављен члан 6. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу

- Одлуку о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" ("Службени лист града Зрењанина" број 2/21) из које је изостављен члан 6. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу

О Д Л У К А
О ДОНОШЕЊУ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ
(ПРЕЧИШЋЕН ТЕКСТ)

Члан 1.

ДОНОСИ СЕ План генералне регулације "ЈУГОИСТОК" у Зрењанину (у даљем тексту: План) ради просторног уређења, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020 у даљем тексту: Закон), наменом површина утврђеном Генералним планом Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08) и Одлуком о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09) и Одлуком о изради Плана генералне регулације "ЈУГОИСТОК" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/09), Одлуком о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 33/17), Одлуком о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 23/19) и Одлуком о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 2/20).

Члан 2.

План је одштампан уз ову Одлуку и чини њен саставни део. План се састоји од текстуалног дела и графичког дела. Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу града Зрењанина".

Графички део Плана садржи:

1. ИЗВОД ИЗ ГП-а ЗРЕЊАНИН 2006-2026 – Подела на просторне целине и урбанистичке подцелине
2. ИЗВОД ИЗ ГП-а ЗРЕЊАНИН 2006-2026 – Намена површина
3. ФУНКЦИОНАЛНА ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА
4. ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ
5. ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА
6. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА РЕГУЛАЦИОНИМ ЛИНИЈАМА УЛИЦА И НИВЕЛАЦИОНИМ КОТАМА РАСКРСНИЦА УЛИЦА

7. ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
8. ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА
9. ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ХИДРОТЕХНИЧКЕ И ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
10. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА И РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА
- 11.1 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 1"
- 11.2 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 2"
- 11.3 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 3"
- 11.4 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 4"
- 11.5 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 5"
- 11.6 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 6"
- 11.7 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 7"
- 11.8 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 8"
- 11.9 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 9"
- 11.10 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 10"

Члан 3.

Аналитичко документациона основа са прилозима и условима надлежних органа и организација на којој се заснива План, чува се у:

- органу управе – Одељењу за урбанизам,
- "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин.

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

Члан 4.

Потписивање, оверавање, достављање и архивирање вршиће се у складу са одредбама Закона.

План је израђен у 5 (пет) примерака у аналогном и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

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

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

Члан 5.

Право на непосредан увид у графичке прилоге из члана 2. став 2. имају сва правна и физичка лица. Прилози се налазе у:

- органу управе – Одељењу за урбанизам града Зрењанина,
- "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин.

Члан 6.

Ступањем на снагу ове Одлуке стављају се ван снаге:

- ДУП комплекс Индустрије пива, алкохолних и безалкохолних пића, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.2/70 и 11/03)
- Измене и допуне ДУП-а комплекса Индустрије пива, алкохолних и безалкохолних производа "ЗИП", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.4/86 и 11/03)
- УП комплекса "ЗИП" индустрија пива, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/97 и 11/03)
- УП комплекса ДД "Ударник", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 3/96 и 11/03)
- ДУП стамбеног блока "Д-2", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 4/70 и 11/03)
- ДУП измена и допуна дела стамбеног насеља "4. Јули", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 1/90 и 11/03)
- УП стамбеног насеља "4. Јули" гараже, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 2/93 и 11/03)
- ДУП стамбеног блока "Д-3", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 12/70 и 11/03)
- ДУП комплекса "Криптон", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 3/94 и 11/03)
- ДУП "Ауто-сервис" са пратећим садржајима, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/92 и 11/03)
- ДУП комплекса предузећа Нафтагас Нови Сад, заједнице Радних јединица производње нафте и гаса РЈ Монтажа, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 1/74 и 11/03)

-Измене и допуна ДУП-а комплекса Нафтагас ООУР "Одржавање" Зрењанин, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 14/86 и 11/03)

-Измене и допуне ДУП-а ГИК Банат ГРО Пионир, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.19/83 и 11/03)

-УП ДД "Термика", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 6/96 и 11/03)

-УП комплекса МД"Тегум", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 6/01 и 11/03)

-Измене и допуне ДУП-а комплекса "Електровојводине", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.6/86 и 11/03)

-Измене и допуне ДУП-а комплекса "Серво Михаљ" – Фабрика шећера, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 7/92 и 11/03)

-УП комплекса "Југоремедија" Фабрике лекова, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.11/86 и 11/03)

-ДУП комплекса ПП "Електрик" и ДП "Уни-прес", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 11/93 и 11/03)

-УП ПП "Електрик и ДП "Уни прес", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/94 и 11/03)

-ДУП комплекса Радне организације за производњу термоелектричне енергије "Термоелектрана-Топлана", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.21/80 и 11/03)

-Измене и допуне ДУП-а "Серво Михаљ" – "Ипок" за потребе индустрије "Дијамант", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 7/92 и 11/03)

-ДУП комплекса Фабрике кожа "Тоза" у Зрењанину, заштитне радионице "Дес" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.3/82 и 11/03)

-ДУП стамбеног насеља "Д-1/А", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 13/70 и 11/03)

-ДУП Аутобуске станице Зрењанин, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.9/74 и 11/03)

-ДУП комплекса Кожарског комбината "Југокожа" из -Суботице-стовариште у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.2/87 и 11/03)

-Измене и допуна ДУП-а дела комплекса ИПК "Серво Михаљ", ДП "Грејање" и "ТЕ-ТО", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.9/91 и 11/03)

-УП комплекса фабрике "Делхем" АД, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 5/2000 и 11/03)

-Измене и допуне УП комплекса "Термоелектране-топлане", ("Међуопштински сл. лист Зрењанин", бр. 14/90 и 11/03)

-Измена и допуна дела УП-а стамбеног блока "Д-3", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 3/92 и 11/03)

-УП стамбеног блока "Д-3", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 19/77 и 11/03)

-ДУП комплекса "Електровојводина", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.8/70 и 11/03)

Ступањем на снагу ове Одлуке престају да важе одредбе из Генералног плана Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08 и 17/09- Одлука о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи) које се односе на просторну целину број V Југоисток, односно површину обухваћену овим Планом.

Ступањем на снагу ове Одлуке ставља се ван снаге и Одлука о изради плана детаљне регулације комплекса постројења за пречишћавање отпадних вода града Зрењанина ("Сл. лист града Зрењанина", бр. 22/11) чији је саставни део и Одлука о изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације комплекса постројења за пречишћавање отпадних вода града Зрењанина на животну средину, бр. 501-275/11-IV-03-01 од 25.11.2011. године, која је објављена у "Службеном листу града Зрењанина".

1. УВОД

Простор обухваћен Генералним планом Зрењанина 2006 – 2026. подељен је на осам просторних целина. Једна од тих целина је и просторна целина V – "Југоисток".

Просторна целина "Југоисток" се налази на југоисточној страни градског насеља Зрењанин. Скупштина града Зрењанина је за просторну целину "Југоисток" донела Одлуку о изради плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину број 06-155-7/09-I-10-01 (Службени лист града Зрењанина, бр. 17/2009).

Одлуком Одељења за послове урбанизма, Градске управе града Зрењанин бр. 501-232/09-IV-03-01 од 20.11.2009. одлучено је да се не приступи изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на животну средину, из разлога што је за градско насеље Зрењанин донета стратешка процена приликом доношења ГП Зрењанин 2006 – 2026.

На седници Комисије за планове одржаној 10.12.2013. дато је позитивно мишљење на

Концепт плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину уз одређене сугестије које су уграђене у Концепт плана.

Након добијеног позитивног мишљења Комисије за планове, приступило се изради нацрта Плана којим смо унапредили планска решења предложена у Концепту. Нацртом плана дефинишу се границе плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне урбанистичке целине, претежна намена земљишта по зонама, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте јавних површина (нивелациони план), попис парцела за јавне површине, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних добара, зоне за које се доноси план детаљне регулације, локације за које се обавезно израђују урбанистички пројекти, правила уређења и правила грађења по зонама и други елементи значајни за спровођење Плана.

Циљ доношења предметног Плана је да се:

- унапреди просторна организација и омогући развијање градских функција;
- дестимулише непланско и нерационално коришћење земљишта;
- омогући уређење неизграђених површина;
- интегришу просторне градске структуре различитих намена у циљу рационализације коришћења простора и побољшања квалитета живота;
- утврде критеријуми и нивои опремљености земљишта за одређене намене, као и други релевантни параметри;
- обезбеде површине за развој, комуналну опремљеност, функционалну повезаност и комплементарност са другим функцијама;
- преиспита важећа планска документација, као и да се утврде зоне за које је обавезна даља разрада;
- дефинише јавни интерес;
- заштити и унапреди животна средина;
- дефинишу правила грађења за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

2. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ је:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Р.С. бр. 72/09, 81/09 – испр. 64/2010- Одлука УС 24/2011, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС и 98/13 – Одлука УС);

- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл. гласник РС бр.31/10, 69/10 и 16/11 – измене и допуне);

- Одлука о изради плана генералне регулације „ЈУГОИСТОК“ у Зрењанину бр. 06-155-7/09-1-10-01 од дана 10.12.2009. (Сл. лист града Зрењанина бр. 17/09);

Плански основ за израду Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину је Генерални план Зрењанина 2006 – 2026 (Службени лист општине Зрењанин бр. 19/2007 и 1/2008 и Службени лист града Зрењанина бр. 24/2008 и 17/2009).

2.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Просторна целина „Југоисток“ се налази на југоисточној страни града и дефинисана је границом коју чине Бегеј, са југозападне стране, а ул. Николе Пашића и Београдска, са североисточне стране.

Укупна површина обухвата плана је 534.4 ha.

Грађевинско подручје које је обухваћено планом налази се у катастарској општини КО Зрењанин I, унутар описане границе.

За почетну тачку П описана граница плана утврђена је најсевернија тачка која се налази на пресеку средине Бегеја (парцела катастарски број 9417/1) и осовине улице Николе Пашића (парцела катастарски број 9638/1). Од ове тачке надаље граница плана иде изломљеном линијом пратећи осовину улица Николе Пашића и Београдске (парцела катастарски број 9638/1) пресеца пругу Кикинда-Панчево (парцела катастарски број 9497/1), надаље иде изломљеном линијом пратећи осовину пута Зрењанин-Београд (парцела катастарски број 12991/1, 12990 и 8432/3) све до пресека са границом Генералног плана. У овој тачки граница плана се ломи за око 270°. Од ове тачке надаље иде изломљеном линијом пратећи границу између катастарских општина Зрењанин I и Зрењанин III, све до њеног пресека са средином Бегеја. У овој тачки граница плана се ломи за око 270°, надаље иде у правцу севера, узводно пратећи средину Бегеја (парцела катастарски број 12231/1 и 9417/1) све до почетне тачке (П) која се налази на пресеку средине Бегеја (парцела катастарски број 9417/1) и осовине улице Николе Пашића (парцела катастарски број 9638/1).

На катастарским плановима гранична линија одступа од средине Бегеја и у границама је парцела 9417/1 и 12231/1 (Бегеј) као и парцела кат. бр. 12220/1 (насип), 9705 и 9704 (трстик).

Ово неслагање је последица меандрирања тока Бегеја.

2.3. СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

У просторној целини „Југоисток“ лоцирана је прва градска индустрија и прва насеља вишепородичног становања. Налази се на траси државног пута према Београду и правцу дувања најдоминантнијег ветра – кошаве.

Концептом за израду плана генералне регулације „Југоисток“ обухваћено је подручје површине 534.4 ha

Радне зоне са садржајима секундарних и терцијарних делатности су најдоминантнији садржај у оквиру просторне целине „Југоисток“ са површином од 166,39ha. Пословни комплекси заузимају 50,4ha. Преовлађујући облик становања је породично становање традиционалне градње у прекинутом или непрекинутом низу, грађени од међе до међе углавном на регулацији и слободностојећи објекти са монументалнијим примерима грађанских кућа "градске виле" са краја XIX века.

Од 1956.г. су грађени комплекси вишепородичног становања. Отворени блокови вишепородичног становања просторно завршени и визуелно заокружени су "Д1-Леснина", "Д2" и „Д3“ Код насеља "Ружа Шулман" очекује се завршетак целине у делу насеља према „Гомех“-у.

Вишепородично становање на "Житном тргу" и у блоку код ул. Уроша Предића су не завршене урбанистичке целине.

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, у ул. Марка Орешковића, Нушићевој и ул. Прве Пролетерске.

Објекти пратећих делатности становања су услужне делатности односно трговина у слободностојећим објектима грађеним искључиво за ту намену, дуж објеката на Житном тргу и у објектима којима је промењена намена из становања у пословање дуж главних градских трговачких улица.

У оквиру предметног простора постоје објекти јавне намене: три предшколске установе, две основне школе, I здравствена амбуланта у оквиру објекта Месне Заједнице објекат МЗ „Доситеј Обрадовић“, пошта у ул. Коче

Коларова, „Сигурна кућа“ за збрињавање жена и деце – жртава насиља.

Вtownfield локалитети су:

- комплекс Зрењанинске индустрије пива у улици Војводе Петра Бојовића,

- комплекс фабрике чарапа "Ударник" у ул. Царице Милице,

- стара Lухол 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,

Енергетска постројења су:

- „Термоелектрана-топлана“ ТЕ-ТО која припада Привредном друштву „Панонске термоелектране - топлане“, производи ел. енергију за потребе електроенергетског система Србије, топлотну енергију за потребе града и технолошку пару за потребе индустрије.

- комплекс ЈКП „Градска топлана“ се бави производњом и дистрибуцијом топлотне енергије и природног гаса на територији града.

- комплекс „Електровојводина“ ДОО реализује дистрибуцију електричне енергије за град Зрењанин са околином.

- Трафо станица „Зрењанин 4“ једна од три ТС преносног односа 110/20/10кV, снабдева електричном енергијом део Зрењанина, Ечку, Стајићево, Лукићево.

Саобраћајни комплекс је:

- комплекс Главне аутобуске станице.

Комуналне површине и објекти су:

- пијаца у Југ Богдановој улици,

- Томашевачко гробље.

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

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: парк, скверови, дрвореди, зелене површине у блоковима вишепородичног становања, зеленило објеката јавне намене, зеленило у блоковима породичног становања.

Планска концепција заснива се на заштити и унапређењу квалитета животне средине, применом критеријума за оцењивање квалитета животне средине. У обзир су узети следећи критеријуми: квалитет ваздуха, ниво комуналне буке, квалитет вода, индекси комуналног и

индустријског отпада, загађеност земљишта, зоонозе.

Заштита природног добра, прекограничног еколошког коридора - реке Бегеј подразумева поштовање услова добијених од Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад.

Сви захвати када су у питању заштићени објекти ће се предузимати према условима и уз контролу Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Анализом простора обухваћеног планом установљено је да просторна структура одређена, а у даљем развоју треба следити постојећа квалитетна решења и омогућити стварање нових квалитетних градских простора.

У складу са пласким решењима планиране су трасе и коридори мреже јавне комуналне инфраструктуре.

3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1.1. Подела на Урбанистичке целине

Простор обухваћен Планом подељен је на 7 (седам) урбанистичких целина.

Урбанистичка целина 1

Границу чине Бегеј, део Булеvara Милутина Миланковића од магистралног моста код СУП-а са Житним тргом и улица Војводе Петра Бојовића.

Заузима површину 10,5ha, што чини 2% од укупне површине обухвата Плана.

Претежна намена је породично и вишепородично становање, водене површине – Бегеј, саобраћајне површине и заштитно зеленило.

У намени вишепородично становање у улици Војводе Петра Бојовића налазе се веће грађевинске парцеле, са старим индустријским објектима: комплекс Зрењанинске индустрије пива - "Пивара", а у намени породично становање комплекс фабрике чарапа "Ударник" у ул. Царице Милице.

Објекти вишепородичног становања спратности П+3 до П+2 се задржавају.

У овој урбанистичкој целини налази се и објекат социјалне заштите - „Сигурна кућа“ за збрињавање жена и деце – жртава насиља.

У овој целини налазе се објекти под претходном заштитом на Житном тргу бр. 1, 3, 5, 7,

споменик културе палата Дунђерски са комплексом „Пиваре“ и Житни трг 2, споменик

културе - кућа професора Борјановића у улици Петра Бојовића бр. 6 и објекат под претходном заштитом у улици војводе Петра Бојовића бр. 8, а археолошки локалитети су: Остата средњовековног новца и Керамика неолитског и енеолитског периода (Старчево, Енеолит).

Урбанистичка целина 2

Границу чине ул. Војводе Петра Бојовића, ул. Николе Пашића, Нушићева, Југ Богдана и Бегеј.

Са северозападне стране урбанистичка целина 2 се граничи са урбанистичком целином 1, а са југоисточне стране са урбанистичком целином 3.

Заузима површину 53 ha, што чини 10% од укупне површине обухвата Плана.

Претежна намена је породично, мешовито и вишепородично становање спратности П+6 до П+8, а заступљене су и саобраћајне површине, водене површине – Бегеј и заштитно зеленило, као и објекти јавне намене.

Објекти јавне намене су предшколска установа „Невен“ и пијаца у Југ Богдановој улици.

Карактеристике ове урбанистичке целине су веће грађевинске парцеле унутар блокова за намену породичног, мешовитог становања и вишепородичног становања.

У овој урбанистичкој целини налази се споменик културе - кућа у којој је живео и радио књижевник Тодор Манојловић у улици Петра Бојовића бр. 31, објекат под претходном заштитом фабрика тепиха „Дунђерски“ у ул. Ђуре Јакшића бр. 4 и објекат под претходном заштитом стара градска кланица у ул. Тоше Јовановића бб.

Комплекс некадашње фабрике тепиха "Дунђерски" у ул. Ђуре Јакшића, комплекс старе градске кланице на углу ул. Тоше Јовановића и обале Бегеја и стара "Luxol" фабрика у ул. Војводе П.Бојовића су локалитети са индустријским урбаним наслеђем погодним за урбану рециклажу и налазе се у зонама становања (мешовито и породично)

Урбанистичка целина 3

Границу чине ул. Југ Богдана, Нушићева, Београдска, траса железничке пруге једноколосечна неелектрифицирана пруга Зрењанин – Зрењанин Фабрика – Вршац – Бела Црква и Бегеј.

Заузима површину 110 ha, што чини 21% од укупне површине обухвата Плана.

Заступљене су намене вишепородичног становања, мешовитог и породичног становања, реонског центра и објекти јавне

намене, пословни комплекси, саобраћајни комплекс - аутобуска станица, саобраћајне површине и комуналне површине.

Објекти јавне намене су: пошта, предшколске установе „Лептирић“ и „Сунчица“, О.Ш. „2. Октобар“, О.Ш. „Доситеј Обрадовић“, I Здравствена амбуланта Дома здравља „Др. Бошко Вребалов“, објекат Месне заједнице „Доситеј Обрадовић“.

У овој урбанистичкој целини се налази и гробље „Томашевачко“.

Вишепородично становање се задржава. У делу насеља „Д1“ или „Леснина“ постојећа спратност вишепородичних слободностојећих објеката је (П+4). У делу насеља „Д-2" или „4. Јули“ постојећа спратност вишепородичних објеката је (По+П+4). У делу насеља „Д-3" постојећа спратност вишепородичних објеката је (По+П+4+Пк). У делу - насеља „Ружа Шулман“ постојећа спратност вишепородичних објеката је По+П+3, По+П+4, По+П+4+Пк до (П+8).

У оквиру ове целине налази се археолошки локалитет бр.3 -Гроб са даровима из сарматског периода. У оквиру Томашевачког гробља су објекти под претходном заштитом капела и гробови Тодора Манојловића, Др. Славка Жупанског, Др. Емила Гаврила и Нестора Димитријевића.

Урбанистичка целина 4

Границу чине траса једноколосечне неелектрифициране пруге Зрењанин – Зрењанин Фабрика – Вршац – Бела Црква, Панчевачка улица, Вардарска улица и Бегеј. Са северозападне стране урбанистичка целина 4 се граничи са урбанистичком целином 3, а са југоисточне стране са урбанистичком целином 7.

Заузима површину 35,2 ha, што чини 6% од укупне површине обухвата Плана.

Претежна намена су пословни комплекси, заступљено је и породично становање, заштитно зеленило, водене површине – Бегеј и саобраћајне површине.

Урбанистичка целина 5

Границу чине траса једноколосечне неелектрифициране пруге Зрењанин – Зрењанин Фабрика – Вршац – Бела Црква, ул. Панчевачка, Шећеранска и Београдска улица.

Са северозападне стране урбанистичка целина 5 се граничи са урбанистичком целином 3, са југоисточне стране са урбанистичком целином 6, а са југозападне стране са урбанистичком целином 4 и 7.

Заузима површину 105,2 ha, што чини 20% од укупне површине обухвата Плана.

Претежна намена ове урбанистичке целине су радне зоне, пословни комплекси, а заступљени су и спорт и рекреација, породично и вишепородично становање, јавно зеленило („Шећерански парк“) и саобраћајне површине.

У урбанистичкој целини 5 у намени спорт и рекреација, налази се комплекс градског базена у којем је могућа допуна сличним садржајима и могућношћу коришћења соларних колектора и соларних ћелија за загревање.

У оквиру ове целине налазе се објекти под претходном заштитом унутар Комплекса Шећеране, а споменик културе је Елекова вила у ул. Петра Драпшина бр. 9

Урбанистичка целина 6

Границу чине ул. Панчевачка, Шећеранска ул. и Државни пут I – Б реда бр. 11.

Заузима површину 74,3 ha, што чини 14% од укупне површине обухвата Плана.

Са северозападне стране урбанистичка целина 6 се граничи са урбанистичком целином 5, а са југозападне стране са урбанистичком целином 7.

Претежна намена је радне зоне и саобраћајне површине.

Карактеристике ове урбанистичке целине су веће грађевинске парцеле, и непостојање блоковске поделе са доста неизграђеног земљишта намењеног за садржаје радне зоне и изграђени комплекс енергетике ТЕ-ТО и трафостаница „Зрењанин 4“.

Заступљене су трасе далековода високог напона неопходне за снабдевање трафостанице „Зрењанин 4“, трасе гасовода високог притиска $P_{max} \geq 16(\text{bar})$ за напајање природним гасом ГМРС са дефинисаним зонама заштите, траса паровода и мелиорациони Александровачки канал који се улива у Бегеј са неопходним зонама заштите.

У оквиру ове целине налази се археолошки локалитет бр.5 - налази из Сарматског периода

Урбанистичка целина 7

Границу чине ул. Вардарска, Панчевачка улица, државни пут I – Б реда бр. 13 и Бегеј.

Са северозападне стране урбанистичка целина 7 се граничи са урбанистичком целином 4, а са југозападне стране са границом КО Ечка.

Заузима површину 146,2 ha, што чини 27% од укупне површине обухвата Плана. Претежна намена је радне зоне и једним делом породично становање, спорт и рекреације (стадион "Раднички"), водене површине – Бегеј,

саобраћајне површине, заштитно зеленило и комуналне површине – Пречистач отпадних вода.

У оквиру радне зоне налазе се објекти углавном, прехранбене, прерађивачке и хемијске индустрије.

Карактеристике ове урбанистичке целине су просторна ограниченост између обале Бегеја и државног пута I – Б реда бр. 13, веће катастарске парцеле са лошим приступом јавној саобраћајној површини, доста неизграђеног земљишта које припада речној инундацији Бегеја са ниском носивости тла и присуство изливног положаја градске канализације из Александровачког канала, те као такво представља доста непогодно земљиште за изградњу објеката.

Претежна намена је радна зона 1 (дефинисана Генералним планом 2006-2026) са постојећим објектима углавном прехранбене, прерађивачке и хемијске индустрије и спорт и рекреација - стадион "Раднички".

У оквиру ове урбанистичке целине планирано је постројење за пречишћавање отпадних вода – Пречистач.

У југоисточном делу радне зоне 1 уз локацију постројење за пречишћавање отпадних вода, могућа је изградња интермодалног и логистичког центра за који се предвиђа израда Плана детаљне регулације.

У оквиру ове целине налази се археолошки локалитети бр. 4 и 6 керамика из прелаза са бронзаног у гвоздени период - налази из Бронзаног периода.

3.1.2. Концепција уређења са претежном наменом земљишта са општим правилима уређења и билансом површина

Анализом простора обухваћеног планом установљено је, да је просторна структура одређена, а у даљем развоју треба следити постојећа квалитетна решења и омогућити стварање нових квалитетних градских простора.

Концепција развоја ове просторне целине утврђена је на основу анализе постојећег стања, смерница из Генералног плана 2006-2026, важеће планске документације, услова надлежних јавних предузећа и институција, Стратегије одрживог развоја града Зрењанина 2006-2013. као и других законских и подзаконских аката од значаја за просторна решења на територији обухвата Плана.

Концепција развоја у границама Плана, полази од начела комбинованог развоја јавних функција и становања са једне стране и

пословања, рекреације и зеленила са друге стране.

Претежна намена на подручју обухваћеног планом је радне зоне, зона становања (вишепородично, мешовито и породично), зона спорта и рекреације, зона заштитног зеленила и површине јавне намене.

3.1.2.1. Зона становања

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

На основу извршене анализе предлаже се задржавање основне концепције диспозиције начина становања, концентрација вишепородичног становања у блоковима "Д1-Леснина", "Д2" и „ДЗ“ који су завршени и визуелно заокружени и у блоку "Ружа Шулман" очекује се завршетак целине у делу према „Гомех“-у и проширење вишепородичног становања на простору старог индустријског комплекса „Пиваре“, а у осталим зонама становања заступљено је мешовито и породично становање.

Постојећи објекти вишепородичног становања у ул. Уроша Предића се задржавају, а у ул. Петра Бојовића се планира изградња вишепородичних објеката у циљу комплетирања постојећег блока (комплекс „Пиваре“).

Простор уз приобаље Бегеја који налази се у зони становања и има посебан значај за град и просторе у непосредном окружењу због својих специфичних амбијенталних, обликовних, естетских карактеристика које граду дају посебно вредно обележје и препознатљив градски пејзаж у односу међусобних утицаја воде, зеленила и архитектуре која је окружује.

На овом простору налазе се стари индустријски комплекси „Ударника“, за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта.

У оквиру зоне породичног становања могуће је градити објекте за породично становање. Поред ове основне намене планира се изградња и објеката који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења. Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебан објекат.

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. Зона породичног становања у делу улице Ђура Јакшића и делу улице Југ Богданове промениће намену у мешовито становање.

У породичном становању планирају се претежно слободностојећи објекти. Спратност породичних стамбених објеката је П+1+Пк. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

У оквиру зоне породичног становања могу се градити два стамбена објекта у оквиру парцеле, са укупно 3 стамбене јединице. За сваку стамбену јединицу неопходно је обезбедити 1 паркинг или гаражно место.

Зона мешовитог становања обухвата објекте породичног и вишепородичног становања ограничених параметара, а планирано је као прелазни визуелни и просторни мотив од намене вишепородичног ка породичном становању у зонама које то омогућавају.

Поред ове основне намене могуће је градити и објекте који су компатибилни садржаји становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења.

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

У оквиру зоне вишепородичног становања могуће је градити објекте вишепородичног становања. Поред ове основне намене могуће је градити и објекте који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења. Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебан објекат.

Постојећи отворени блокови вишепородичног становања "Д1-Леснина", "Д2" и „ДЗ“ су просторно завршени и визуелно заокружени. Ови блокови се задржавају и за све постојеће објекте вишепородичног становања предвиђа се могућност реконструкције за побољшање услова живота, као и уређење заједничких блоковских површина јавне намене са спортским теренима и дечијим игралиштима уз допуну паркинг просторима нарочито за насеље "Д2" - 4.Јули.

У блоку "Ружа Шулман" - планира се комплетирање постојећег вишепородичног становања у циљу заокруживања просторно временске целине на кат. парцелама 8738, 8740, 8742/1 и 8743 изградњом вишепородичног, пословног, комерцијалног објекта.

У ул. Уроша Предића и Панчевачкој ул. – планира се изградња објеката вишепородичног становања у циљу комплетирања постојећег блока.

За све постојеће објекте вишепородичног становања предвиђа се могућност реконструкције за побољшање услова живота, постизања услова енергетске ефикасности објеката и прилагођавања за особе са посебним потребама у простору, претварање равног крова у коси за потребе побољшања услова живота (на пр. раван кров није прописно изолован, прокишњава или ради формирања таванског простора и сл.) или ради формирања стамбеног простора, као и уређење заједничких блоковских површина јавне намене са спортским теренима и дечијим игралиштима, уз допуну паркинг просторима.

Доградња и реконструкција постојећих вишепородичних стамбених објеката могућа је за одређене постојеће објекте, у складу са условима из овог Плана. Могуће је претварање равног крова у коси кров уз израду статичког прорачуна стабилности објекта и носивости тла.

Објекте пословне намене, стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више стамбених јединица морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности (Службени гласник Републике Србије, бр. 46/2013).

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

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 сме се занемарити градитељска традиција овог простора, као и постојећа урбана слика вишепородичних објеката, који су планском изградњом створили сопствени, али и препознатљиви идентитет овог дела града.

На простору обухвата Плана изграђен је реонски центар "Јужни реонски центар" који је планиран као секундарни општеградски

центар, са свим пратећим садржајима становања, објектима јавне намене, и служи за бољу ефикасност у задовољењу основних потреба становника на овом простору. "Јужни реонски центар", налази се између улица Доситеја Обрадовића, Панчевачке и Марка Орешковића, у делу где је предвиђена намена вишепородичног становања, задржава се и постојеће породично становање. Овај реонски центар је добро повезан са градским центром и са осталим деловима града.

Социјално становање

Може се развити у зонама становања, поштујући правила уређења и грађења претежне намене простора.

Димезионисање ових површина мора бити усклађено са нормативима и стандардима у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање (Сл. гласник РС, бр. 26/13).

За изградњу станова социјалног становања неопходно је расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.

Приликом планирања садржаја социјалног становања, могу се предвидети више објеката на парцели и треба водити рачуна да планиране стамбене јединице у оквиру једног објекта има: - најмања површина једне стамбене јединице је 18 m² нето површине (под нето површином стана подразумева се збир нето површине просторија без лођа и тераса /m²) у свим наменама становања;

- максимални/минимални број стамбених јединица дефинисан је према намени у којој се парцела предвиђена за изградњу социјалног становања налази.

Правила грађења за социјално становање дефинисана су у правилима грађења за изградњу вишепородичних, односно породичних стамбених објеката.

3.1.2.2. Радне зоне

У просторној целини "Југоисток" налази се радна зона 1, која је дефинисана Генералним планом Зрењанина 2006-2026.

Радна зона 1 заузима око 38% од укупне површине ове просторне целине. У овој радној зони преовладава прехрамбена, фармацеутска и хемијска индустрија са пратећим садржајима.

Великим делом радна зона 1 заузета је постојећим комплексима и изграђеним објектима који поседују већ раније разрађене технолошке поступке од којих су неки

застарели, а већина није у функцији због процеса трансформације.

Постојећи комплекси се задржавају или се реструктурирају и деле на мање комплексе.

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

Због релативно мало слободних површина у овој зони, неопходно је рационално коришћење преосталог слободног земљишта и где је то могуће применити вертикалан тип градње.

Постојећи садржаји радне зоне 1: комплекс компаније "Victoria Starch"- некадашњи комплекс дирекције комбината "Серво Михаљ" , комплекс Фабрике бекона и конзерви „БЕК“, ДОО „Прекон“, ДОО – кафилерија, комплекс фабрике лекова „Југоремедија“ АД у стечају, комплекс Семенарске компаније „Банат семе“ АД, комплекс Индустрије прерађевина од кукуруза “Ипок“ ДОО у стечају, АД "Суперпротеин", АД Фабрика шећера у стечају, хемијска индустрија "Луксол" АД, ДОО „Раца“, комплекс "Дафар" ДОО, компанија "Кожа Текс" АД, комплекс „Беохемија – инхем“ ДОО и комплекс МИП-а. Унутар ових комплекса могуће је вршити изградњу и доградњу до дозвољеног максималног индекса заузетости, као и реконструкцију објеката.

На објектима и целинама који су под предходном заштитом или представљају културно добро као индустријска баштина и објекти индустријског урбаног наслеђа, потребно је обезбедити услове и мере техничке заштите.

За све новопланиране садржаје неопходна је примена технологија које не угрожавају животну средину.

Неопходно је дислоцирање кафилерије, а до дислокације применити технологије које не угрожавају животну средину.

На слободним - неизграђеним површинама планира се изградња нових радних комплекса.

3.1.2.3. Пословни комплекси

У оквиру територије обухвата плана постоје и пословни комплекси који су распоређени дисперзивно по граду. Укупна површина пословних комплекса је око 8 ха и налазе се у урбаном ткиву.

У оквиру намене пословни комплекси могу се градити 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, као и остали садржаји који својим радом не угрожавају животну средину и други објекти као што су специјализовани школски објекти, туристичко-угоститељски објекти, садржаји за спорт и рекреацију, комунални објекти и сл.

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

- потенцирати осавремењавање постојећих фабричких комплекса уз примену максималних мера заштите човекове средине (ваздух, вода, бука);

- примењивати оптималне видове енергетике (гасификација и топлификација);

- променити намену комплекса у циљу што бољег уклапања у преовладавајуће садржаје просторних целина и подцелина уз максимално поштовање мера заштите човекове околине;

- оплемењавати слободне површине у пословним комплексима озелењавањем и ликовним садржајима (скулптуре у простору и др.), као и спортским теренима и сл.

За све пословне комплексе који се налазе у близини намене становања, при експлоатацији, или приликом планирања, пројектовања и избора технологије, обавезно је осигурати прописане мере заштите околине.

Постојећи пословни комплекси: Mercator D.O.O. cash&carry мегамаркет, „OMV“ бензинске пумпе, комплекс објеката Нафтагас-а, салон намештаја „ЈОВАНА“, аутоперионица „Марис“ ДОО Нови Сад, „ЕВРОБРОД“ ДОО, „Нафтагас“ – технички сервис и „АГРО ДУКАТ“ ДОО, комплекс АБС „Минел“ фепо, комплекс „Термика“, „Електровојводина“ ДОО, ДОО „Натрон“, Био-еколошки центар, Пољопривредна стручна служба и С.М. Инжењеринг, комплекс Предузећа Саобраћај и транспорт – СИТ и ЈКП „Градска топлана“.

Планиран је и комплекс пословно-комерцијалних објеката Lidl Serbia Supermarketi k.d.

Кроз урбану рециклажу могуће је извршити реактивирање појединих локалитета 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.

Унутар пословних комплекса могуће је вршити изградњу и доградњу до дозвољеног максималног индекса заузетости, као и реконструкцију објеката.

3.1.2.4. Зона спорта и рекреација

Садржаји за спорт и рекреацију планирани су у оквиру Урбанистичке целине 3, 4 и 5.

У зонама спорта и рекреације могуће је градити отворене и затворене спортске терене, спортске дворане, отворене и затворене базене и сл. У овим зонама могуће је градити комерцијалне и трговачко-угоститељске објекте. Објекти спорта и рекреације је дозвољено градити и у оквиру других намена, а у складу са правилима грађења за преовлађујућу намену.

Отворени спортски терени се могу реализовати, поред простора намењених спорту и рекреацији и у оквиру намене јавног зеленила и у оквиру других намена, у складу са правилима уређења и грађења преовлађујуће намене.

Спортски мобилијар (справе за вежбање, кош и сл.) се може постављати у зонама спорта и рекреације у складу са важећим градским одлукама.

У Урбанистичкој целини 5, у непосредном окружењу базена планира се развој спортско-рекреативних садржаја.

Фудбалски стадион ФК „Раднички“ планира се задржавање спортског садржаја на постојећој локацији, уз неопходно одржавање и осавремењавање у складу са потребама.

3.1.2.5. Објекти јавне намене

Објекти јавне намене су: предшколске установе: „Лептирић“; „Невен“ и „Сунчица“, основне школе: „2.Октобар“ и „Доситеј

Обрадовић“, објекат месне заједнице „Доситеј Обрадовић“, пошта, „Сигурна кућа“, I здравствена амбуланта, апотека, пијаца у улици Југ Богдана, „Томашевачко гробље“, постројења за пречишћавање отпадних вода, комплекс Електровојводине, комплекс трафостанице, комплекс „Градске топлане“, комплекс „ТЕ-ТО Термоелектрана-топлана“.

Површина за јавне намене је 161,6 ха, тако да се повећала за око 64 ха. Од површина за јавне намене, спорт и рекреација обухвата 11,5 ха, заштитно зеленило 6,8 ха, а водена површина – Бегеј и водни објекат Александровачки канал обухватају 25,9 ха. Површина под комуналним објектима је 61,6 ха.

У складу са Генералним планом 2006-2026 који је дефинисао стратегију развоја јавних објеката, није планирана изградња нових јавних објеката у јавној својини. 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.

Изградња објеката јавне намене у свим облицима својине, могућа је у оквиру зона где се могу градити нови или реконструисати постојећи објекти за планирани садржај, ако парцеле и објекти својом површином задовољавају прописана правила грађења и стандарде за одређену врсту објеката јавних функција.

Табела: Биланс површина грађевинског земљишта

	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	У	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ						
1	породично становање		59.568	11.15	58.228	10.97
2	мешовито становање		25.900	4.85	25.902	4.85
3	вишепородично становање		28.134	5.27	31,174	5.83
4	радне зоне		207.700	38.87	205.840	38.53
5	пословни комплекси		17.800	3.33	18.200	3.33
6	саобраћајни комплекси		2.300	0.43	2.300	0.43
7	спорт и рекреација		4.040	0.76	4.040	0.76
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ						
8	објекти јавне намене		3.240	0.61	3.240	0.61
8.1	објекти васпитања и образовања		2.500		2.500	
8.2	објекти управе и јавних служби		0.600		0.600	
8.3	објекти здравствене и социјалне заштите		0.100		0.100	
9	комуналне површине		61.620	11.53	61.620	11.53
9.1	пијаца		0.420		0.420	
9.2	гробље		3.220		3.220	
9.3	црпна станица		0.120		0.120	
9.4	планирани пречистач отпадних вода		15.820		15.820	
9.5	комплекс ПД Електровојводина ЕД Зр		2.420		2.420	
9.6	ЈКП Градска топлана		3.640		3.640	
9.7	ТС Зрењанин 4		1.140		1.140	
9.8	ТЕ ТО Термоелектрана-Топлана		34.840		34.840	
10	заштитно зеленило		16.940	3.17	16.940	3.17
11	јавно зеленило (паркови, скверови)		3.140	0.59	3.140	0.59
12	спорт и рекреација - спортски комплекси		8.540	1.60	8.540	1.60
13	Бегеј		23.240	4.35	23.240	4.35
14	Александровачки канал		2.740	0.51	2.740	0.51
15	саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи)		69.398	12.99	69.156	12.94
	УКУПНО		534.3000	100.00	534.3000	100.00
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ						
		У	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
1	површине за остале намене		345.442	64.6532	345.684	64.6985
2	површине за јавне намене		188.858	35.3468	188.616	35.3015
	УКУПНО		534.300	100.000	534.300	100.000

3.1.3. Регулација и нивелација површина јавне намене

Регулациона линија је линија разграничења између површина одређених за јавне намене и површина предвиђених за изградњу објеката јавне и површина за остале намене.

План у највећој мери преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржани су регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинске линије из важећих урбанистичких планова.

Јавне површине су разграничене у односу на површине за остале намене. Планом парцелације и препарцелације формираће се грађевинске парцеле за површине јавне намене. На простору обухвата плана образоваће се десет нових површина јавне намене и то:

Детаљ 1 у урбанистичкој целини 3

Укрштања улица Ђуре Јакшића и Марка Орешковића померањем регулационе линије због угрожене пешачке безбедности. Нове површине јавне намене у виду саобраћајних

површина формирају се од делова парцела: 8080/1, 8082, 8083, у блоку бр. 23: 8108, 8107, 8105/2, 8105/1, 8104, у блоку бр. 21: 8118/1, 8118/2, 8117, 8116, 8111/2, 8111/1, 8110, 8112, 8113, 8114, 8132, 8134, 8139/2, 8139/1, 8140/1, 8140/2.

Укрштања улица Марка Орешковића и Панчевачке померањем регулационе линије. Проширење постојеће парцеле основне школе „2. Октобар“. Нове површине јавне намене за формирање паркинга у виду саобраћајних површина за школу формирају се од целих парцела: 8058, 8059, 8060.

од дела парцеле кат. број 8084/2 КО Зрењанин I формира се нова површина за остале намене (мешовито становање).

од дела парцеле кат. број 9643/3 КО Зрењанин I формира се нова површина за остале намене (мешовито становање)“.

Намена катастарске парцеле број 8125 се мења из површине за остале намене (мешовито становање) у јавну површину.

Детаљ 2 у урбанистичкој целини 3

Улица Пере Добриновића померање регулационе линије. Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од делова парцела: 8379, 8378, 8377/4, 8377/3, 8377/2, 8377/1 и 7246/4.

Детаљ 3 у урбанистичкој целини 4

Детаљ 3- А: Нове површине јавне намене у Камничкој улици од делова кат. парцела 9219/3 и 9217.

Детаљ 3 – Б: Нова површина јавне намене у виду саобраћајне површине која би повезала Пожешку и Торђанску ул. формира се од делова парцела 9227/1, 9227/2, 9230/1, 9279/1, 9279/3.

Детаљ 3 – Ц: Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина у Вардарској улици формирају се од делова парцела: 9267/1, 9267/13.

Детаљ 3 – Д: Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина у Панчевачкој ул. формирају се од парцеле 9266.

Детаљ 4 у урбанистичкој целини 5

Изградње приступних путева и паркинг простора за комплекс спортско-рекреационог центра.

Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина за пешачку саобраћајницу која води од Панчевачке ул. до спортско-рекреационог центра формирају се од делова парцела: 9285/2, 9294/1.

Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина за изградњу приступних улица и паркинга формирају се од делова парцела: 9294/1, 9294/2, 9312, 9313, 9285/2, 8595/1, 9285/1, 9294/4, 9296/1, 9294/3.

Улица Травничка померање регулационе линије. Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од делова парцела: 9286, 9291/1, 9292/2, 9292/3 и 9293/2.

Детаљ 5 у урбанистичкој целини 5

Изградње улице II реда која би омогућила боље повезивање надвожњака, на траси државног пута са околним простором, подразумева кружну раскрсницу на месту укрштања планираног општинског пута Зрењанин – Лукићево-Ботош са државним путем I Б реда бр 13.

Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од целих парцела и делова парцела: 8516 (Град Зрењанин – јавна својина), 8509/1, 8501/2, 8502/2, 8501/1, 8498, 8499, 8500, 8459 („СИТ“ А.Д.), 8458/5, 8458/6, 8441, 8440 (А.Д. Фабрика Шећера у стечају), 8447, 8443/1, 8445/1 („БЕК“ Д.О.О.), 12840/2, 12840/1, 12841/1, 1841/2, 12842, 12843/1, 12843/2, 12844, 12849/1, 12852, 12853/1, 12882, 12881/1, 12881/2, 12894/1, 12893/2, 12893/3.

Изградње приступног пута из Панчевачке ул. у урбанистичку целину бр.7, Скробарска ул. Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од целих парцела и делова парцела: 9365, 9392/2, 9395, 9396, 9399.

Изградње приступног пута из Шећеранске ул. Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од целих парцела и делова парцела: 8480/1, 8458/9, 8479/3, 8479/1, 8479/4, 8479/5

Детаљ 6 у урбанистичкој целини 7

Изградња приступног пута и нова јавна површина за постројење за пречишћавање отпадних вода од парцела: 15388, 15385, 15386, 15387, 15390, 15384.

Детаљ 7 у урбанистичкој целини 7

Кат. парцела 15394 ради изградње кружне раскрснице на месту укрштања обилазног пута

око Зрењанина – Обилазнице са државним путем ИБ реда бр.13.

Детаљ 8: од дела парцеле кат. број 6638/2 КО Зрењанин I формира се површина за јавне намене, а део кат. парцеле за остале намене – вишепородично становање;

Детаљ 9: од кат. парцела бр. 12884/3, 12894/5, 12894/3, 12893/5, 12892/4, 12891/3, 12889/3 и делова кат. парцела бр. 12889/1, 12888/3, 12887/3, 12886/2 и 12884/2 КО Зрењанин I, формира се нова површина за јавне намене.

Детаљ 10: од дела парцеле кат. број 8734/1 КО Зрењанин I формира се нова површина за остале намене.

У случају неусаглашености наведених катастарских парцела и делова кат. парцела са графичким прилогом меродаван је графички прилог.

У висинском погледу простор је углавном уређен, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном.

Приликом планирања саобраћајних површина у оквиру парцеле, предвидети све потребне падове тако да се објекат заштити од штетних атмосферских утицаја.

Падове планирати тако да се одвођење воде врши слободним падом, према зеленим површинама и усклади са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

Приликом планирања терена на парцели за објекте, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не сме се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле.

Планом нивелације дати су кота прелома нивелете осовине саобраћајнице, приказане у графичком прилогу 6. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица и површина јавне намене.

3.1.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене

У оквиру подручја обухваћеног планом објекти јавне намене су:

- Предшколска установа „Невен“;
- Предшколска установа „Лептирић“;
- Предшколска установа „Сунчица“;
- Основна школа „Доситеј Обрадовић“;

- Основна школа „2. Октобар“;
- I Здравствена амбуланта Дома здравља „Др. Бошко Вребалов“
- Објекат социјалне заштите „Сигурна кућа“ за збрињавање жена и деце – жртва насиља;
- Објекат месне заједнице;
- Пошта у ул Коче Коларова;
- Пијаца –Југ Богданова;
- „Томашевачко гробље“;
- Пречистач отпадних вода;
- Комплекс Електровојводе;
- Комплекс трафостанице;
- Комплекс „Градске топлане“;
- Комплекс „ТЕ-ТО Термоелектрана-топлана“.

За уређење и изградњу објеката јавне намене неопходно је придржавати се Правилника о техничким стандардима приступачности (Службени гласник РС, бр. 46/2013), као и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Службени лист СРЈ број 8/1995).

Изградња објеката јавне намене вршиће се на основу овог Плана и урбанистичког пројекта. На грађевинским парцелама на којима се налазе објекти јавне намене могућа је изградња помоћних објеката, у складу са законима и прописима и условима из плана. Реконструкција и доградња објеката вршиће се на основу услова и правила грађења из овог Плана.

Предшколске установе

Простори предшколске установе могу бити наменски грађени објекти за децу и то:

- од 1 до 3 године – јаслице;
- од 3 до 7 година вртић;
- од 1 до 7 година – комбиновани дечији објекат.

За предшколске установе у складу са Правилником о ближним условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу (Службени гласник Републике Србије бр. 50/1994 и 6/1996) отвореног простора треба да буде најмање 10 m² по детету, од чега најмање 3 m² травнатих површина.

Приликом планирања објеката предшколских установа, обезбедити услове:

- површина комплекса 30 – 45 m² / детету;
- површина објекта је мин. 6,5 – 8 m²/ детету;
- индекс заузетости парцеле максимално 30%;
- спратност објекта максимално П+1;
- комплекси предшколских установа се ограђују.

Одређени број деце овог узраста биће смештен у приватним установама, који се могу отворати и у приватним кућама, али морају бити реализовани у складу са стандардима и нормативима за објекте ове намене и у складу са правилима из овог плана.

Реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката је могућа у складу са правилима грађења и нормативима за предшколске објекте, а у складу са важећим правилницима за ову област.

На неизграђеном простору комплекса предшколске установе планирати терене за физичке активности, дечија игралишта, помоћне реквизите и сл.

Зелене површине осим декоративне функције брижљиво одабраних садних врста, имају и заштитну функцију.

Основно образовање

Основно образовање организовано је у основној школи "2. Октобар" и "Доситеј Обрадовић".

Услови за изградњу објеката основног образовања су:

- узраст деце 6-15 година - 100%;
- изграђена површина $\min 8.0 \text{ m}^2$ / ученику;
- слободна површина $25-30 \text{ m}^2$ / ученику;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- индекс заузетости парцеле макс. 30%;
- спратност објекта макс. П+1+Пк.

Приликом изградње објеката из домена образовања поштовати прописе и нормативе из области образовања.

Реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката је могућа у складу са прописима и нормативима из области образовања, а у складу са важећим правилницима за ову област.

Здравствена станица (амбуланта) и апотека

Услови за изградњу објеката здравствене заштите су:

- индекс заузетости парцеле макс. 50%;
- спратност објекта макс. П+1+Пк;
- једно паркинг место на 70 m^2 корисног простора;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило.

Могућа је реконструкција, санација и адаптација постојећег објекта.

Социјална заштита

Објекат „Сигурне куће“ за збрињавање жена и деце – жртва насиља се задржава, али је могућа реконструкција, санација и адаптација објекта.

Објекти за спорт и рекреацију

Изградња објеката за спорт и рекреацију планира се у складу са важећим законима и правилницима из ове области. На парцели обезбедити неопходне услове за пратеће садржаје. У оквиру спортског комплекса дозвољена је изградња комерцијалних, трговинских и угоститељских објеката.

У грађевинском комплексу градског базена постоји могућност коришћења соларних колектора и соларних ћелија за загревање, који не улазе у индекс заузетости. За постављање соларних колектора и соларних ћелија не израђује се урбанистички пројекат.

Изградња, доградња и реконструкција објеката за спорт и рекреацију, отворених, уређених простора, погодних за различите врсте спортских активности, са уређеним санитарним просторијама, потребним пратећим просторијама и сл. могућа је под следећим условима:

- индекс заузетости парцеле максимално 30%, осим код затворених спортско-рекреационих објеката, комерцијалних, трговинских и угоститељских објеката, када заузетост може бити до 50%;
- спратност објекта максимално П+1+Пк;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- потребе за паркирањем решити на сопственој парцели или на паркиралишту у непосредној близини;
- спортска хала једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;
- за комерцијалне, трговинске и угоститељске објекте 1 паркинг место на 70 m^2 корисног простора;
- 10% места за паркирење обезбедити за лица са инвалидитетом;
- висина ограде може бити до 2 m, осим у случајевима када је неопходна посебна врста ограђивања.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле.

Приликом градње објеката у већ изграђеном блоку, неопходно је уклапањем поштовати затечено стање у непосредном окружењу, у односу на регулациону линију-улични фронт.

Остали објекти јавне намене

Јавним службама сматрају се установе које обављају делатности, послове остваривања права грађана и задовољавање потреба грађана и организација (месна заједница, пошта, сл).

Локацију објеката јавних служби одредиће се водећи рачуна о функцији коју ти објекти испуњавају у просторној организацији. Неопходно је задржати централну опремљеност јавним службама. Простори за развој јавних служби постоје и планирају се највећим делом у оквиру функције реонског центра под следећим условима:

- индекс заузетости парцеле максимално 50%;
- спратност објекта максимално П+1+Пк;
- 1 паркинг место на 150 m² корисног простора;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;

За изградњу, доградњу или реконструкцију објеката, неопходно је придржавати се важећих прописа, норматива и стандарда који регулишу ову област.

Комунални објекти

Пијаца

Простор пијаце формира се од парцела 9644/2 и 9644/3 и дела парцеле 9644/1. За простор пијаце урађен је урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације, који је основ за изградњу и уређење пијачног простора.

Парцела 9644/1 је улична парцела и делом је део простора пијаце. Уређује се као отворени слободни простор са пешачким комуникацијама.

Регулацију јавних површина утврдити тако да се приступна саобраћајница одређује као јавна површина улица за прилаз пијаци и постојећем породичном становању, а паркинг одређује као јавни паркинг за путничка возила.

Колски прилаз пијаци је из улице Југ Богдана и Саве Текелије, преко приступне саобраћајнице.

На парцели 9644/2 је постојећи објекта, спратности По+П (подрум+ приземље) . Парцела је заузета 100% .Објекат се задржава у функцији пијаце и продајног простора.

Службене просторије за рад надлежних инспекција и других надзорних и контролних органа, службене просторије са санитарним чвором за запослене у предузећу и санитарни чвор за јавно коришћење обезбеђује се у оквиру постојећег објекта.

Грађевинска линија постојећег објекта се поклапа са регулационом линијом.

Индекс заузетости парцеле 9644/3 за изградњу надстрешнице је максимално 60%. Висина надстрешнице је максимално 7m.

Конструкција надстрешнице може бити челична или бетонска. Кров може бити покривен челичним, трапезастим или равним, пластифицираним лимом, челичном

мембраном или неком сл.облогом заштићен свим потребним слојевима и премазима и сл.материјалима према условима противпожарне заштите.

Грађевинску линију објекта надстрешнице предвидети на 70cm од југоисточне границе парцеле 9644/3 у правцу југоисточне границе парцеле, односно 50cm од југозападне границе у правцу југозападне границе парцеле.

Вишенаменски плато предвидети за коришћење за потребе пијаце као отворени продајни простор или као јавни паркинг за путничка возила, када се не користи за потребе пијаце (у не -пијачним данима).

Сви елементи простора морају да задовоље стандарде приступачности.

За комплекс пијаце је могућа реконструкција, санација и адаптација.

Гробље

На Томашевачком гробљу је заступљена изразито архитектонска концепција гробља где је однос површина за сахрањивање према осталим садржајима 60%:40%.

Уз комплекс гробља треба уредити адекватан простор за паркирање возила и бицикала, као и простор за одлагање отпада. На одређеним местима поставити чесме.

У појасу зеленила формирати места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу.

Задржава се постојећа површина за гробље, са могућношћу изградње прилазних стаза и озелењавања. Могућа је замена постојећих објеката, као и реконструкција, санација и адаптација. У планском периоду неопходно је редовно одржавање гробних места, зелених површина, прилазних стаза.

Пречистач отпадних вода

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

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

Локација постројења ће се налазити на југоистоку градског грађевинског рејона непосредно уз леву обалу Бегеја, низводно од од већине постојећих и планираних садржаја у граду. Тачна површина локације коју ће комплекс ППОВ-а заузимати, биће дефинисана кроз израду овог плана, а капацитет и величина постројења биће утврђени одговарајућом

техничком документацијом за такву врсту објеката.

Квалитет отпадних вода доведених на ППОВ мора бити уједначен што ће се постићи примарним пречишћавањем, пре свега отпадних вода из индустријских комплекса Уважавајући и друге услове за сакупљање, каналисање и диспозицију отпадних фекалних вода, а у складу са динамиком изградње канализационе мреже, неопходно је димензионисати и изградити ППОВ да би се и пречишћене отпадне воде са одговарајућом класом квалитета ефлуента спровеле у крајњи реципијент, поштујући Закон о водама (Сл.гласник РС,бр. 30/10 и 92/13), Уредбу о категоризацији водотока (Сл.гласник РС, број 5/68) и Уредбу о класификацији водотока (Сл.гласник РС, број 5/68) којима су реглисани степен пречишћавања загађених вода као и режим испуштања вода.

Објекте у склопу ППОВ пројектовати и градити у складу са прописима и нормативима за објекте ове намене и за ППОВ применити савремене технолошке процесе, али тек пошто се дефинишу основни улазни фактори за пројектовање: количина и састав отпадних вода, захтевани степен пречишћавања отпадних вода и локација постројења.

Узимајући у обзир све техно економске факторе потребно је предвидети фазну изградњу ППОВ, а у коначној фази изградње пројектовани капацитет ППОВ ће примати и комплетно пречишћавати све приспеле отпадне воде.

Постоји могућност производње биогаса из будућег постројење за пречишћавање комуналних и индустријских отпадних вода, на депонији комуналног отпада и из других извора биоразградивог отпада који се генерише на територији Града, отвара могућност изградње когенеративних постројења за производњу електричне и топлотне енергије.

Планирана изградња ППОВ налази на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину (Сл. гласник РС, бр.144/2008).

Комплекс „Електровојводине“

Задржава се комплекс Електровојводине. Могућа је изградња објеката, као и доградња, реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката.

Услови за изградњу:

- индекс заузетости парцеле макс. 50%;
- спратност објекта макс. П+1+Пк;

- једно паркинг место на 70m² корисног простора;

- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило.

Комплекс „Графостанице“

Планирана је реконструкцију ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“ доградњом трећег трансформатора 110/20,10 kV снаге 31500 kVA ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“. За комплекс „Графостанице“ важе урбанистички услови уређења и изградње дати у наслову Електроенергетска инфраструктура.

Комплекс „Градске топлане“

Задржава се комплекс „Градске топлане“. Могућа је изградња, доградња, реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката. За комплекс „Градске топлане“, важе правила грађења дата за радне зоне.

Комплекс „ТЕ-ТО Термоелектрана Топлана“

Задржава се комплекс „ТЕ-ТО Термоелектрана Топлана“. Могућа је изградња објеката, као и доградња, реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката. За комплекс „ТЕ-ТО Термоелектрана Топлана“, важе правила грађења дата за радне зоне.

За уређење и изградњу објеката јавне намене дозвољава се постављање слораних колектора за припрему топле воде и/или грејање /догревање простора на свим јавним објектима, као и припадујућим парцелама.

3.1.5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре

3.1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Инфраструктура друмског саобраћаја

Основна концепција саобраћаја заснива се на задржавању већ дефинисаних уличних коридора, као и утврђивање нових коридора са свим захтеваним елементима попречног профила.

У циљу боље повезаности просторних целина „Југоисток“ и „Берберско-Болница“ размотрити изградњу моста на потезу између улице др Корнела Радуловића и Мајора Гавриловића. За потребе реализације планираног моста неопходна је израда Плана детаљне регулације. Истовремено са израдом Плана детаљне регулације, а у складу са чланом 27, став 3 Закона о планирању и изградњи, неопходно је изградити Идејни пројекат са свим потребним

техничким подацима и са посебним освртом на експропријацију изграђеног грађевинског земљишта у приватној својини.

Планира се формирање нових коридора, у циљу повезивања и употпуњавања саобраћајне мреже просторне целине „Југоисток“.

Утврђивање нових ширина регулације, приликом формирања нових коридора, захтеваће одређена прилагођавања, узимајући у обзир хијерархијски ниво улица, њихов положај у мрежи као и могућности простора и конфигурације терена и услова постављених у плану вишег реда.

Улична мрежа на простору обухваћеним Планом категорисана је на:

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

Мрежа друмског саобраћаја предложена је у смислу веће пропусне моћи и бољих техничких решења.

За део ул. Ђуре Јакшића проширити регулацију због угроженог пешачког саобраћаја.

За терцијарне улице Бранковачку, Косовску, Колубарску, Скробарску и Бегејски ред планирати садржаје на јавној површини у складу са могућностима постојеће ширине регулације.

За ширину регулације терцијарних улица мању од 8m мора се применити одређени (умирујући) режим саобраћаја.

Планира се нова секундарна улица која би ишла паралелно са железничком пругом бр. 46, поред комплекса „БЕК“-а паралелно са путем за Београд, што би омогућило боље повезивање садржаја преко улице Јована Трајковића са излазом према Београду и надвожњака са околним простором, укрштање са државним путем би се реализовало кружном раскрсницом. Планирана ширина регулације је 20 m.

Планирају се нове терцијарне улице:

- Изградња терцијарних улица и површина за паркинг просторе (намењене за путничке аутомобиле, за аутобусе, за возила особа са инвалидитетом, за мопед и бицикле) око комплекса Спортско рекреационог центра „Југ“. Планирана ширина регулације је 10m.

- Изградња терцијарне улице из Панчевачке улице у урбанистичку целину бр. 4 до постојећих стамбених објеката. Планирана ширина регулације је 16m.

- Изградња терцијарне улице из Панчевачке улице у урбанистичку целину бр.7, Скробарска улица, планирана ширина регулације је 16m.

- Изградња везног дела терцијарне улице између улица Торђанске и Пожешке чиме би се омогућио прилаз постојећим стамбеним објектима и окретницом у Торђанској улици, планирана ширина регулације је 12m.

Планирана категоризација друмског саобраћаја Примарне улице I реда су: Београдска улица, Николе Пашића и Булевар Милутина Миланковића, као и улице: Панчевачка и Доситеја Обрадовића У планском периоду маће и даље највеће саобраћајно оптерећење. Оне обезбеђују везу према Београду, Новом Саду и везу становања са радним зонама.

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

Предвиђа се и адекватно укрштање Панчевачке улице са Државним путем I Б реда бр. 13 према Београду у складу са условима ЈП "Путевим Србије".

Правила грађења за примарне улице I реда

Примарне улице I реда су висококапацитетне градске улице које пролазе кроз активно градско ткиво и ослањају се на ванградску путну мрежу. Њихова основна функција је повезивање активног градског ткива са државним путевима, односно повезивање Зрењанина са околним насељеним местима, привредним, политичким и географским регијама и суседним државама.

Примарне улице I реда треба, поред индивидуалног путничког и јавног градског путничког превоза, да прихвате како изворни, тако и циљни теретни саобраћај.

Општи елементи попречног профила улица I реда су:

- 2+2 саобраћајне траке минималне ширине 3m, изузетно где просторни услови не дозвољавају, 1+1 саобраћајна трака минималне ширине 3m;
- разделна трака;
- обострани ивичњаци;
- обострани зелени заштитни појас минималне ширине 1m;
- обостране бицикличке стазе минималне ширине 1.60m, а код реконструкције постојећих улица I реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани тротоари минималне ширине 3m, а код реконструкције постојећих улица I реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани попречни пад минимално 2%;
- аутобуске нише;

- одводњавање затвореном кишном канализацијом;

Примарне улице I реда треба да буду оспособљене да поднесу осовинско оптерећење од најмање 11.5t по осовини.

Примарне улице II реда

Примарне улице II реда су: Војводе Петра Бојовића, Коче Коларова, Змај Јовина, Ђуре Јакшића, део улице Марка Орешковића до раскрснице са Панчевачком, Вардарска, Петра Драпшина, део улице др. Лазе Костића до пружног прелаза и улице Пере Добриновића.

Служе за повезивање појединих делова града међусобно и са централном градском зоном а истовремено представљају и делове трасе општинских путева који пролазе кроз Зрењанин. Оне треба да прихвате индивидуални путнички и јавни градски путнички превоз.

Примарне улице II реда служе за повезивање појединих делова града међусобно и са централном градском зоном. У односу на ванградску путну мрежу могу се повезивати на општинске путеве.

Примарне улице II реда треба да прихвате индивидуални путнички и јавни градски путнички превоз, као и сав онај превоз који омогућава нормално функционисање појединих делова града.

Примарне улице II реда истовремено представљају и делове трасе општинских путева који пролазе кроз Зрењанин.

Општи елементи попречног профила примарних улица II реда су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3 m;

- обострани ивичњаци;

- обострани зелени заштитни појас минималне ширине 1m;

- обострани тротоари минималне ширине 2 m, а код реконструкције постојећих примарних улица II реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;

- обострани или једностранни попречни пад минимално 2%;

- у зони раскрсница траке за престојавање;

- аутобуска стајалишта;

- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Примарне улице II реда треба да буду оспособљене да поднесу осовинско оптерећење од најмање 11.5t / осовини.

На овим улицама где постоје просторне могућности, дозвољена је и изградња обостраних бицикличких стаза минималне ширине 1.50m.

Секундарне улице су: Део улице др Лазе Костића, до пружног прелаза, део улице Марка Орешковића, улица Тоше Јовановића и улица Шећерански пут.

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.

Правила грађења за секундарне улице

Секундарне 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.

Општи елементи попречног профила секундарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m;

- обострани ивичњаци;

- обострани тротоари минималне ширине 2m, а код реконструкције постојећих секундарних улица ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;

- обострани или једностранни попречни пад минимално 2%;

- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;

- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Ако просторни услови омогућавају, дозвољено је да попречни профил садржи:

- обостране бицикличке стазе минималне ширине 1.50m;

- аутобуске нише;

У овим улицама дозвољено је и паркирање ван коловоза и применити концепт умирујућег саобраћаја.

Све остале ненабројане улице у обухвату плана налазе се у категорији терцијарних улица.

Оне чине најбројнију категорију градских улица а намењене су индивидуалном и снабдевачком саобраћају као и паркирању.

Правила грађења за терцијарне улице

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

У овим улицама дозвољена је изградња паркинг места у оквиру њиховог попречног профила, уколико просторне могућности то дозвољавају.

Елементи попречног профила терцијарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m, изузетно, ради заштите амбијенталних, културних или историјских целина, као и због ограничених просторних могућности могу се дозволити и једносмерне улице са коловозом минималне ширине 3m;

- обострани ивичњаци;

- обострани тротоари минималне ширине 1m;

- обострани или једностранни попречни пад минимално 2%;

- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;

- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

У појединим деловима града могу се примењивати концепт умирујућег саобраћаја у циљу смањења броја возила и њихове брзине кретања, а решавају се одређеним режимским и грађевинско-техничким мерама.

Мостови

Сви мостови и надвожњак у обухвату плана се задржавају, а могућа је њихова реконструкција, адаптација и санација.

Паркирање

На простору обухваћеним Планом паркирање је организовано на следећи начин:

- у зонама породичног становања – паркирањем у оквиру сопствених парцела;

- у зонама вишепородичног становања – изградњом паркиралишта на јавним површинама и изградњом паркинг гаража у приватном власништву;

- у оквиру радних зона – паркирањем у оквиру сопствених радних комплекса.

На јавним површинама где то услови дозвољавају, и ако није приказано у графичким прилозима, могућа је изградња нових паркинг места уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа, а у складу са стандардом SRPS U.S4.234.

Паркирање на јавној површини може се организовати:

1. Дуж регулације у улицама тако ће се уређење јавних површина ових улица прилагодити паркирању возила у складу са просторним могућностима.

2. Дуж регулације у оквиру улица нижег ранга, а у близини објеката јавне намене.

3. У оквиру постојећих зона вишепородичног становања где постоји недостатак паркинг места у оквиру заједничких блоковских површина уколико за то има просторних могућности.

4. Код нових објеката који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, паркирање - гаражирање је могуће обезбедити у оквиру објекта, сутеренске или приземне етаже водећи се односом један паркинг на један стан.

5. Изградњом јавних гаража на местима где су изражене потребе за паркирањем у толикој мери да ремете одвијање саобраћајних и пешачких токова тако да задовоље све услове за прилаз (улаз – излаз) из исте.

Правила грађења за мирујући саобраћај-паркирање

- Приликом планирања и пројектовања паркинг места или гаража, обавезно је у складу са стандардима SRPS V. A9. 204. и SRPS U.S4.234 прописаним за ту област предвидети одређени број паркинг места или гаражних места за паркирање возила инвалидних лица мин. ширине 3,50 m која су лоцирана у близини улаза у објекат, прописно обележена, и испројектована у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности.

- Паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m по бициклу.

- За изградњу саобраћајних површина за мирујући саобраћај користити бетонске растер или пуне коцке са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима а могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

- Прилаз паркинзима обезбедити са обореним ивичњацима.

Пешачки саобраћај:

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елементи попречног профила свих градских улица. Оне се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја. Ширина тротоара зависи од категорије улице и просторних могућности, с тим да је за све категорије улица дефинисана минимална ширина тротоара.

Бициклистички саобраћај:

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

Правила грађења за инфраструктуру бициклистичког саобраћаја

Минимална ширина бициклистичких стаза за двосмерно кретање је 2.00m.

Минимална ширина бициклистичких стаза је 1.50m.

Минимална ширина бициклистичко-пешачке стазе је 3.00m (1.50m +1.50m).

Приликом изградње, реконструкције, одржавања (редовног, периодичног и ургентног)

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

- Закон о планирању и изградњи;
- Закона о путевима;
- Правилник о техничким стандардима приступачности;
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима, услове надлежних предузећа, као и све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

Станице за снабдевање горивом

Јавни пут обухвата и станице за снабдевање моторних возила горивом.

Покривеност овог дела градског насеља станицама за снабдевање горивом је добра. Задржавају се постојеће станице за снабдевањем горивом са могућношћу реконструкције, адаптације и доградње.

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

За изградњу нових станицама за снабдевање горивом неопходна је израда Урбанистичког пројекта.

Железнички саобраћај

У обухвату плана налази се:

Једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - државна граница – (Јимболиа), која носи ознаку 46, на којој је организован јавни путнички и теретни железнички саобраћај. Највећа допуштена брзина на овој прузи је 60 km/h.

У обухвату плана на железничкој прузи бр. 46 налази се три путна прелаза:

- путни прелаз у km 84+754 осигуран браницима и саобраћајним знацима на путу испод надвожњака;

- путни прелаз у km 85+726 осигуран полубраницима и светлосним саобраћајним знацима на путу у улици Др. Лазе Костића;

- путни прелаз у km 86+139 осигуран полубраницима и светлосним саобраћајним знацима на путу у Панчевачкој улици.

У обухвату плана нема железничких станица.

У обухвату плана налазе се индустријски колосеци који пролазе кроз некадашњи ИПК „Серво Михаљ“ за Фабрику шећера, „Бек“, „Ипок“, „Сит“, „ТЕ-ТО“ и друга предузећа настала у саставу комбината. Индустријски колосеци дужине 9500 метара се пружају до обале Бегеја.

Прикључују се на железничку пругу бр. 46 у km 84+397 у станици Зрењанин – фабрика која је ван обухвата плана, а били су трасирани у циљу опслуживања комбината за манипулацију сировинама, а где се поједини делови колосека већ годинама не користе.

Железнички саобраћај ће се и даље задржати у оквиру утврђених коридора, према условима А.Д. „Железнице Србије“, Сектор за стратегију и развој број:13/11-2187 од 17.01.2012. а на основу развојних планова А.Д. „Железнице Србије“, као и према Просторном плану Републике Србије (Службени гласник РС, број 88/2010) .

Планира се ревитализација и модернизација (перспективно електрификација) постојеће железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - државна граница – (Јимболиа), која носи ознаку 46, сагласно званичним програмима развоја инфраструктуре Републике Србије, у складу са финансијским потенцијалима.

Сва места укрштања железничког саобраћаја са друмским, пешачким и бициклистичким саобраћајем морају се адекватно обележити и обезбедити ради безбедности кретања.

Планира се изградња објеката у функцији пешачког и бициклистичког саобраћаја на местима укрштања ових видова саобраћаја (пасарела и сл.), у складу са условима надлежних предузећа у области железничког саобраћаја и у складу са важећим законима из области железнице.

Приликом изградње, реконструкције, одржавања и сл. свих елемената који чине мрежу железничког саобраћаја неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;

- Правилник о техничким стандардима приступачности;
 - Закон о железници;
 - Закон о безбедности и интероперабилности железнице;
 - Условне надлежних предузећа, као и све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.
- Сва укрштање железничких пруга са градским улицама I реда градити денивелисано.
- Укрштања железничких пруга са коловозима, пешачким и бициклическим стазама решавати према условима ЈП "Железница Србије".
- пружни појас је простор између железничких колосека и земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 6m, рачунајући од осе крајњих колосека, и ваздушни простор изнад пруге у висини од 14m од далековода напона преко 220kV, рачунајући од горње ивице шине;
 - Заштитни пружни појас је ширине 200m;
 - У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја;
 - На растојању мањем од 25 m могу се постављати и водити паралелно са железничком пругом, каблови, електрични водови ниског напона за осветљење, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, канализације, цевоводи и други водови, инфраструктурни објекти и постројења, ван граница железничког земљишта, али не ближе од 8 m од осе крајњег колосека, а на основу издате сагласности управљача А.Д. „Железнице Србије“;
 - Укрштање водова инфраструктуре са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°;
 - Дубина укопавања испод железничке пруге мора бити минимум 1,80 m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода);
 - Зграде, постројења и уређаји могу се градити у заштитном пружном појасу на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека;
 - Индустријске зграде и постројења не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50 m рачунајући од осе крајњег колосека;
 - На растојању мањем од 25 m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора, али на растојању већем од 8 m, и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо

- растиње мора бити на растојању већем од 10 m у односу на осу колосека железничке пруге;
- Могуће је планирати саобраћајнице паралелно са пругом тако да њихов размак буде такав да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења на путу и прузи, с тим да износи најмање 8 m рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута;
- За сваки планирани укрштај градске и железничке инфраструктуре појединачно, потребно је прибавити сагласност А.Д. „Железнице Србије“;
- При планирању денивелисаних укрштаја пруге и пута изградњом друмских надвожњака и подвожњака, сви елементи ових објеката требају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају.

Водни саобраћај

У оквиру урбанистичке целине VII, у оквиру намене радне зоне постоји могућност изградње интермодалног и логистичког центра „Зрењанин“.

У складу са условима Министарства за инфраструктуру и енергетику, Сектор за водни саобраћај и безбедност пловидбе, „Лучка капетанија Тител“, на простору обухваћеним Планом на водотоку канала Бегеј, неопходно је:

- постојећи пловни пут ускладити са габаритима пловног пута датим препорукама Европске комисије о габаритима пловног пута (дубинама, ширинама, радијусима кривина, висинама надводних објеката преко реке), габаритима меродавног брода типа "Европа II Б" (76,50 x 11,40 x 2,50/3,50 m) и габаритима објеката наутничког туризма;
 - габарите акваторије ускладити са габаритима меродавног брода тако да је могућа безбедна пловидба и несметано стајање бродова, објеката наутничког туризма и пролазак осталих учесника у пловидби овим пловним путем;
 - предвидети безбедан вез бродовима и објектима наутничког туризма при свим хидрометеоролошким условима и условима пловидбе, водећи рачуна о амплитуди водостаја (минимални, максимални водостај), осцилацијама водостаја, ветру, таласима, појави повлачења воде услед проласка путујућих бродова и леду, замућењу и сличном и све друге услове неопходне за приступ бродовима.
- Приликом изградње, реконструкције, одржавања и сл. свих елемената који чине мрежу водног саобраћаја неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закон о пловидби и лукама на унутрашњим водама као и све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

Пристаниште Зрењанин планира се на левој обали канала Бегеј од gkm 26+512 до gkm 26+712, у старом кориту, ван пловног пута.

Пристаниште се планира на деловима парцела кат.бр. 9417/1 и 8019 КО Зрењанин I, укупне површине око 2 ha.

Акваторија пристаништа

Акваторија је ван пловног пута, довољне дубине (2,5 m испод нивоа минималног тј радног водостаја) и површине за предвиђени број везова, заштићена од таласа, ветра, засипања, водене струје, лимана, леда, повлачења воде, осцилација водостаја и добрим прилазом са воде и копна.

Унутар акваторије пристаништа распоређују се два "HDW" понтона, појединачних димензија (15 x 4 x 1,8 m) који би били спојени у једну целину дужине 30 m, челичним сајлама провученим кроз цело пристаниште, од почетка до краја, чиме би се постигла апсолутна компактност као да је све урађено од једног комада.

Такав "HDW" понтон би са обалне стране био фиксиран за обалу шорпањима (2 ком x 15 m) и приступним мостом (15 m x 1,5 m). Планирана је зглобна веза на обали и на понтону, како код шорпања, тако и код приступног моста, док би са спољне стране понтона била четири бетонска сидра по 2 t, спојена ланцем за понтон. Овим би се, са једне стране, обезбедила безбедност понтона код прихвата бродова, а са друге, вертикално померање понтона према кретању водостаја Бегеја.

Кроз понтон би биле инсталације струје и воде, на понтону 6 комада битви, 6 комада гумених одбојника, 2 комада мастер јединица са светилком, утичницама за струју и славинама за воду. Такође, на ободима понтона би била метална ограда.

Акваторија је директно повезана с пловним путем и има довољну дубину, ширину и дужину, део намењен извезивању и одговарајућу опрему и ознаке.

Обалоутврда

Акваторију од територије марине раздваја обалоутврда дужине 200,00 m. Предвиђа се изградња обалоутврде у два нивоа са горњом стазом на коти 79,00 и доњом на 74,50 mnm.

Територија пристаништа

Територија пристаништа обухвата објекте у функцији рада самог пристаништа (управна

зграда и портирница) као и унутрашње саобраћајне површине и паркинг места.

Територија пристаништа може се оградити.

Пристаниште "Зрењанин" градити у свему према:

- Закону о водама

- Закону о пловидби и лукама на унутрашњим водама

- као и свим другима законима, правилницима и стандардима који регулишу ову област.

3.1.5.2. Водоснабдевање

Потребе за водом појединих делова овог дела градског 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 цевовода различитих материјала и пречника. Честе су деонице са неодговарајућим пречником, а очигледан проблем је и тотална непокривеност хидрантском мрежом простора у оквиру обухава Плана.

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама водоводне мреже, измештање истих извршити само ако то оправдавају хитротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за опремање нових локалитета на подручју ППР лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор

Подизање нивоа поузданости рада система у случају појаве нередовних стања, оствариће се реализацијом везе источног транзитног цевовода и главног довода цевоводом Ø250 у дужини од 150m.

Планира се наставак изградња транзитног цевовода Ø300 од Панчевачке улице јужним делом простора обухваћеног ППР ка насељеним местима града Зрењанина како би се побољшали услови снабдевања водом у истим.

Уколико се јаве захтеви за повећаном потрошњом технолошке воде у радним зонама, могуће је исту остварити преко реализације аутономних изворишта – бунара у самој радној зони, у зависности од корисничких потреба.

Услови грађења

Реализацији прикључака на јавну водоводну мрежу од стране потенцијалних корисника за потребе снабдевања водом могуће је реализовати тек после услова за прикључење и

сагласности надлежног комуналног предузећа. Такође, у случају потребе снабдевања водом за технолошке потребе и потребе хидрантске мреже преко аутономних изворишта неопходно је прибавити све услове и сагласности надлежних институција.

Водоводне цеви трасирати правцима на довољном хоризонталном растојању од осталих подземних инфраструктурних водова, а приликом укрштања са другим инсталација водити рачуна о прописном вертикалном растојању.

На траси хидрантске водоводне мреже ће се предвидети постављање довољног броја противпожарних хидраната чији ће тачан број, врсту и распоред у крајњој варијанти одредити пројектант у току израде техничке документације у зависности од потребе корисника.

Укрштање објеката пута, железнице и главних праваца третираних инсталација при било каквим грађевинском радовима на водоводној мрежи решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације тј. изградње водоводне мреже, цевовода и објеката, треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, грађење, пријем и одржавање мреже.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити геодетско снимање изграђене водоводне мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране, бетонске и зелене површине вратити у првобитно стање.

3.1.5.3. Одвођење употребљених отпадних вода

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

Положај објеката фекалне канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама посматране канализације, измештање истих извршити само ако то оправдавају хитротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за опремање нових локалитета на подручју ППР, као и трасе за одвођење фекалне канализације постојећих корисника, лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор.

Главне трасе фекалне канализације трасирати кроз зелене површине и испод објеката пута.

Услови грађења

Реализацији прикључака на јавну канализациону мрежу од стране потенцијалних корисника за потребе одвођења отпадних вода могуће је реализовати тек после услова за прикључење и сагласности надлежног комуналног предузећа.

Положај објеката у систему фекалне канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.

Приликом реализације тј. изградње фекалне канализације, пречнике канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се омогући несметано одржавање мреже.

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

Главне трасе фекалне канализације трасирати кроз зелене површине и испод објеката саобраћајница, на довољној удаљености од постојећих објеката у зависности од дубине темељења истих и касније могућности несметаног одржавања канализационе мреже.

Укрштање објеката пута, железнице и главних праваца третираних инсталација при било каквим грађевинским радовима на фекалној канализацији решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или

постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације тј. изградње објеката у систему фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, грађење, пријем и одржавање истих.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити геодетско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране, бетонске и зелене површине вратити у првобитно стање.

3.1.5.4. Одвођење атмосферских отпадних вода

Систем за одводњавање терена у оквиру овог плана сачињавају: атмосферска канализација, отворени канали и цевна дренажа. У циљу несметане изградње и правилног функционисања система потребно је поштовати прописане услове.

Одвођење атмосферских вода вршиће се атмосферском канализацијом и отвореним каналима. У зависности од потреба могуће је вршити одржавање, санацију, реконструкцију и изградњу. За обарање нивоа подземних вода планира се и изградња цевне дренаже. Због комплексности решавања одводњавања урбанистичких целина, неопходно је извршити ревитализацију и редовно одржавање постојећих канала, док се не изгради затворена атмосферска канализација.

Неопходно је урадити у складу са законском регулативом потребне претходне радове, студије, идејне и главне пројекте и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу потребних објеката за одвођење сувишних вода.

Обзиром да ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин није доставило услове и постојеће стање атмосферске канализације, могуће је да се разликује стање на терену и учртано постојеће стање. Из тог разлога потребно је пре изградње објеката на некој локацији прибавити од ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин тачан положај постојеће атмосферске канализације и услове за изградњу или прикључење.

Приликом пројектовања и изградње водних објеката и других објеката у зони Александровачког канала придржавати се водних услова и услова које прописује надлежно ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин, којем је поверена на управљање и одржавање градска атмосферска канализација.

Могуће је извршити зацељење отворених канала за одводњавање. Приликом димензионисања атмосферске канализационе уз велике пословне и индустријске комплексе узети у обзир могућност формирања локалних ретензија за прикупљање атмосферских вода.

- Минимална дубина укопавања канализације је 0,80 m од коте терена;

- Минимална дубина укопавања друге инфраструктуре приликом укрштања са секундарним отвореним каналима мора бити 1 m од пројектованог дна канала;

- Укрштање друге инфраструктуре са каналом могуће је под углом од 90°;

- Дуж колектора атмосферске канализације мора се оставити тзв. манипулативни простор ширине мин. 5 m (по 2,5 m са обе стране), због одржавања цевовода. У овом простору се не могу градити објекти и увек се мора омогућити несметан прилаз том простору;

- Приликом пројектовања и градње атмосферске канализације придржавати се прописаних хоризонталних и вертикалних растојања од друге комуналне инфраструктуре;

- Ако је то могуће јавну атмосферску канализациону градити ван коловоза, у зеленој површини;

- Градити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;

- Коте шахтних поклопаца и сливничких решетки ускладити са котом околног терена;

- За сакупљање површинских атмосферских вода могу се користити разне варијанте ригола и сливника које се уклапају у урбанистичко решење уређења неке површине;

- Пре упуштања у реципијент, извршити пречишћавање атмосферских вода до потребног нивоа који је прописан важећим прописима;

- Атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина до потребног нивоа пречистити пре упуштања у градску атмосферску канализацију;

- Одвод атмосферских вода се не може прикључивати на мрежу фекалне канализације и обрнуто;

- У циљу заштите од сувишних унутрашњих вода спроводиће се редовно одржавање, реконструкција, санација и изградња водних објеката у функцији заштите од поплава. Поштовање заштитног појаса уз водне објекате. Такође, у циљу заштите од поплава предузимати и друге мере и радње предвиђене Законом о водама (Сл. гласник РС, број 30/10, 93/12) и другим законима. Прибавити све потребне услове и сагласности;

- У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода, потребно је редовно одржавати канале и пропусте дуж канала за одводњавање;

- Спроводити мониторинг површинских и подземних вода и стања система;

У складу са законима и подзаконским актима постизање и очување потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода;

- Прибавити све потребне услове, сагласности и дозволе;

- Придржавати се закона и подзаконских аката који уређују ову област.

3.1.5.5. Водопривреда

У планском периоду у оквиру границе плана предвиђају се радови на уређењу водотока Бегеј, уређењу приобалног дела, где је простор доста неуређен и неусклађен са законском регулативом и водним условима. Уређење корита Бегеја и изградња радно-инспекционе стазе поред корита Бегеја.

Планирају се радови на одржавању, санацији, реконструкцији и изградњи система за одводњавање који чини атмосферска канализација, отворени канали и цевна дренажа. Планира се уређење Александровачког канала. Спровођење мера заштите од сувишних унутрашњих вода.

У складу са законима и подзаконским актима спроводити мере и активности за постизање и очување потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода. Спроводити мониторинг површинских и подземних вода и стања система.

Водоток Бегеј са приобаљем

Дуж западне границе плана захваћено је једним својим делом корито водотока Бегеј. На овом делу тока Бегеја радни водостај варира између 74,10 – 74,50 м.н.в., док је максимални водостај 77,14 м.н.в., а минимални 74,00 м.н.в. Максимални протицај Бегеја је 310 м³/с. Могућа је двотрачна пловидба пловилима до 1000 t носивости.

Зона водотока са приобаљем Бегеја у оквиру овог плана обухвата водоток и приобаље Бегеја. Сви планирани радови морају бити у складу са планским документима управљања водама, уклопљени у амбијент, очување и унапређење еколошких одлика коридора.

Планира се одржавање, санација, реконструкција и изградња водних објеката. Уређење корита Бегеја мора да обезбеди

функционисање водотока у складу са планским документима управљања водама, уклапање у амбијент и очување и унапређење еколошких одлика коридора.

Спроводиће се редовно одржавање, санација и изградња водних објеката који су функцији заштите од поплава. Поштовање заштитног појаса уз водне објекате ради њиховог одржавања и неометане проходности. Такође, у циљу заштите од поплава предузимати и друге мере и радње предвиђене Законом о водама (Сл. гласник РС, број 30/10, 93/12) и другим законима.

Мора се водити рачуна о заштити воде. Није дозвољено упуштање отпадних вода у водене средине. Такође, није дозвољено загађивати земљиште. У складу са законима и подзаконским актима спроводити мере и активности у циљу постизања и очувања потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода.

Поред корита Бегеја мора се поштовати заштитни појас ширине 10 м за сталну проходност радно-инспекционе стазе за несметано уређење и одржавање корита Бегеја. Тамо где нема ове стазе потребно је изградити да би се омогућило несметано уређење и одржавање корита Бегеја.

Због неуређене обале и приобалног дела Бегеја и близине околних парцела које су до сада имале различите намене, а обзиром да се Водним условима „у појасу радно-инспекционе стазе, у ширини минимум 10,0 m на левој и десној обали Бегеја, не могу се градити објекти. Овај појас мора бити стално проходан.

Александровачки канал

Александровачки канал је главни канал за одводњавање источних и југоисточних пољопривредних и урбаних површина града све до Бегеја. Дужине је око 9600 m, од улива у Бегеј до пута Зрењанин – Вршац. У оквиру границе плана је у дужини око 2724 m, од улива у Бегеј (југозападни део плана) до осовине пута Зрењанин – Београд (источна граница плана). На графичком прилогу обележен је зона Александровачког канала за коју је планирана израда плана детаљне регулације. Зона Александровачког канала обухвата канал и простор поред канала за потребе извођења радова на Александровачком каналу. Према Водним условима дуж Александровачког канала мора се поштовати заштитни појас са обе стране канала ширине од мин. 5 m (а у ванграђевинском мин. 10 m) за сталну

проходност радно-инспекционе стазе и несметано уређење и одржавање канала. У овом појасу не смеју се градити објекти. Планом детаљне регулације би се на ажурној катастарско-топографској подлози тачно дефинисала ширина заштитног појаса канала и уређење простора у оквиру зоне Александровачког канала.

У зони Александровачког канала могућа је реконструкција и санација канала, а забрањена је изградња објеката до усвајања плана детаљне регулације.

Приликом изградње објеката мора се водити рачуна да се водни објекти не оштећују и да им се не угрози функционалност и стабилност.

Границе и намена земљишта чији је корисник ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад и ВДП „Средњи Банат“ Зрењанин, не могу се мењати без посебне сагласности ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад.

Забрањено је загађење земљишта, подземних и површинских вода. Забрањено је у отворене токове испуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у отворене токове морају по квалитету одговарати важећим прописима. У водене средине забрањено је убацивање комуналног чврстог отпада и опасног отпада.

У мелиорационе канале могу се упуштати само сувишне подземне и површинске воде атмосферског порекла, односно воде које по свим показатељима припадају прописаном квалитету за упуштање у отворене канале.

3.1.5.6. Електроенергетска инфраструктура

Конзум зоне ће се напајати 20 kV напоном из ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“ и резервно из реконструисане - доградње ТС 110/20kV „Зрењанин 1“ и мање из ТС 110/20(10) kV „Зрењанин 3“. Током реконструкције - доградње ТС 110/35 kV „Зрењанин 1“ ради изградње 110/20 kV трансформације, паралелно ће се вршити прелазак на напајање комплекса „Серво Михаљ“ 20 kV напоном из ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“. Динамика тога јако зависи од финансијских могућности власника туђих ТС 6/0,4 kV и напојних 6 kV водова. Због потребе повећања броја ангажованих 20 kV кабловских извода, а и ангажоване снаге, потребно је извршити реконструкцију ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“ доградњом трећег трансформатора 110/20,10 kV снаге 31500 kVA. Због потребе обезбеђења трофазне мреже као и размештања постојеће надземне монофазне мреже кроз круг Кожаре, планира се изградња стубне ТС 20/0,4 kV у зони насеља у Панчевачкој улици „Иза Луксола“. Због даљег

проширења конзума радне зоне „РТЦ Ечка“, потребно је проширити 20 kV кабловски расплет. Због развоја конзума зоне „Серво Михаљ“, сада „Victoria Starch“, потребно је обезбедити полагање кабловског 20 kV расплета уз обезбеђење водова за будући развој „БЕК“-а. Поред ових, нови 20 kV кабловски водови ће се полагати у зависности од потребе будућих потрошача. За новоизграђене објекте се предвиђа изградња трафо станица у оквиру објеката. За све постојеће и планиране трафо станице неопходно је формирање грађевинске парцеле. Тачна локација планираних РТС ће се одредити Информацијом о локацији.

Постојећа НН мрежа је на територији обухвата плана пре свега ваздушна на бетонским, челично-решеткастим и дрвеним стубовима. Делови надземне мреже изграђени на дрвеним стубовима ће се првенствено реконструисати заменом бетонским стубовима а за проводнике ће се користити самоносиви кабловски сноп. У перспективи се планира потпуно каблирање мреже. У циљу веће урбанизованости зоне је потребно каблирати целокупну надземну мрежу полагањем нових траса 0,4kV каблова и уградњом кабловских прикључних кутија на фасадама појединих објеката. То подразумева да се за напајање купаца у једној улици уместо једне надземне трасе, планирају две подземне трасе (са обе стране улице). Пре свега се планира НН кабловски расплет око новоизграђених РТС 249 (угао улице Ђуре Јакшића и Југ Богданове) и РТС 256 (Нушићева улица).

Планира се изградња нових МБТС (у кабловској-подземној СН и НН мрежи) и СТС само у склопу надземне мреже.

У рову са подземним водовима и на стубовима надземних водова ће се поставити и оптички водови

У случају потребе размештања електродистрибутивних објеката, сва размештања извршити трасом кроз јавну површину. Трошкове евентуалних размештања сноси инвеститор.

Слободностојећи ормани мерног места се могу градити искључиво на регулационој линији или на фасади објекта, никако на јавној површини.

Постојеће стање дистрибутивног система електричне енергије (ДСЕЕ)

Промена намене површине блока (комплекс „Ударник“) из породичног становања у вишепородично становање:

Унутар предметног дела урбанистичке целине 1 који се односи на Комплекс „Ударник“ постоји средњенапонска 20kV електродистрибутивна

кабловска мрежа (СН), трафостаница 20/0,4кV “УДАРНИК”-536 (ТС) и инсталација постојећег купца ЕД број 36137 (потрошња на средњем напону). Та ТС се налази у основним средствима ЕПС Дистрибуција. Део СН 20кV кабловске подземне мреже која напаја ТС није у основним средствима ЕПС Дистрибуција. Део трасе СН мреже пролази делом кроз приватне парцеле и по кат. парцели број 9417/1 КО Зрењанин 1 која је у надлежности ЈВП “Воде Војводине”. Што се тиче ТС, ЕПС Дистрибуција користи искључиво пролаз средњенапонске мреже 20кV као и само мерно место на средњем напону 20кV, а остала опрема у истој није у надлежности ЕПС Дистрибуција. Нисконапонски расплет који напаја Комплекс постојећег купца ЕД број 36137 је у надлежности тог купца. У плановима ЕПС Дистрибуција није преузимање нити куповина ТС.

Предметни део урбанистичке целине 1 који се односи на објекте на адресама Царице Милице 35 и Војводе Петра Бојовића 2В, 4, 4А, 4Б се напаја путем прикључака са електродистрибутивне нисконапонске 0,4кV мреже (НН) у тим улицама.

Промена намене дела кат. парцеле 6638/2 из планиране јавне површине у вишепородично становање:

Унутар предметног дела урбанистичке целине 1 који се односи на део кат. парцеле 6638/2 КО Зрењанин 1, постоји НН инсталација постојећег купца ЕД број 36161 Комплекса „Пиваре“ (потрошња на средњем напону) са напајањем из ТС “ЗИП”-535 и та НН инсталација је у надлежности тог купца.

Осим тога, преко објекта портирнице прелази траса главног инсталационог вода - надземно путем самоносивог кабловског снопа (СКС) 0,4кV - постојећег купца ЕД број 361131274 (широка потрошња) која се напаја са бетонског стуба нисконапонске мреже у улици Војводе Петра Бојовића при чему се поред прикључног стуба налази слободностојећи орман мерног места тог купца а инсталација тог купца се напаја путем главног инсталационог вода купца СКС. СКС надземно прелази улицу Војводе Петра Бојовића кат. парцелу број 9649/1 и кат. парцелу број 6638/2 КО Зрењанин 1.

Промена намене кат. парц. бр. 8084/2 КО Зрењанин 1 површине 3m² из саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи) у мешовито становање. Промена намене дела кат. парц. бр. 9643/3 КО Зрењанин 1 површине

20m² из саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи) у мешовито становање: Унутар предметног дела урбанистичке целине 3, кроз улице Косовска и Марка Орешковића пролази надземна НН мрежа а делом и подземна СН мрежа.

Унутар предметног дела урбанистичке целине 5, поред а мањим делом и преко кат. парцеле број 8595/1 КО Зрењанин 1 пролази подземна СН мрежа напајана путем три засебна 20кV извода из напојне ТС 110/20 кV „Зрењанин 4“. Поред предметне парцеле, на суседним парцелама, се налазе две дистрибутивне ТС - РТС-280 Зрењанин и РТС-149 Зрењанин („Базен“) чији инсталирани капацитети нису планирани за напајање перспективних садржаја на истој.

На постојећим објектима ДСЕЕ у обухвату плана се врше радови на одржавању, адаптацији и реконструкцији у циљу очувања поузданог и сигурног напајања конзумног подручја.

Планирани развој ДСЕЕ (са назначеним објектима ЕМС)

Могућности електродистрибутивне мреже ће се развијати према потреби развоја конзума на подручју уз благовремено и планско опремање мреже.

На постојећим и будућим објектима ДСЕЕ у обухвату плана ће се вршити радови на одржавању и реконструкцији у циљу очувања поузданог и сигурног напајања конзумног подручја, увођења у систем даљинског управљања као и ради повећања капацитета ДСЕЕ због потреба постојећих и нових корисника ДСЕЕ. Наведени радови подразумевају: замену проводника код надземних и подземних водова са или без повећања пресека, замену изолације код надземних водова, замену надземних водова кабловским водовима, замену голих проводника надземних водова СКС-ом, замену трансформатора у трафостаницама исте или веће снаге, уградња нових трансформатора поред постојећих у трафостаницама, замена опреме у расклопним постројењима трафостаница, доградња расклопних постројења у трафостаницама, замена постојећих префабрикованих постројења у трафостаницама новим са или без повећања капацитета, постављање антенских стубова за потребе система даљинског надзора и управљања висине до 30m, уклањање опреме и слично.

Даљи планови развоја средњенапонске и нисконапонске електродистрибутивне мреже у предметној зони ће зависити од развоја исте.

У циљу одређивања услова за снабдевање електричном енергијом будућег локалитета односно појединих потрошача, потребно је да располагају подацима о одређеној локацији као и максималној захтеваној снази, начину грајања, просторном распореду потрошача како за широку потрошњу тако и за пољопривредне комплексе и индустријске потрошаче.

У зависности од измена и нових потреба у деловима предметних зона ће се sukcesивно реконструисати или градити нови СН, ТС и НН електродистрибутивни електроенергетски објекти (ЕЕО). У плану ЕПС Дистрибуција је и да изврши преузимање туђих ЕЕО, уколико за то буду постојали услови, односно да уз реконструкцију таквих ЕЕО обезбеди одговарајуће нове дистрибутивне ЕЕО и то све на јавној површини.

Планирање напајања предметног садржаја Комплекса „Пивара“, Комплекса „Ударник“ и комплекса код „Базена“ електричном енергијом првенствено зависи од коначних потреба за електричном енергијом односно од захтеване снаге садржаја ова три комплекса. Будући да се локација предметних комплекса налази на великој удаљености од напојних трафостаница 110/20kV, тек након утврђивања оквира потребне снаге у случају да иста премашу резервни преносни капацитет напојних трафостаница 110/20kV и средњенапонске 20kV мреже, може се указати потреба за проширењем инсталисаних капацитета у напојним трафостаницама 110/20kV као и потреба за ширим и већим обимом изградње напојне средњенапонске 20kV мреже.

Напајање зграда колективног – вишепородичног становања захтева, из разлога велике потрошње електричне енергије са великим бројем мерних места појединих функционалних целина објеката, се врши путем посебних НН кабловских извода из постојећих или нових будућих дистрибутивних ТС. Обзиром на очекиване потребе за повећањем дистрибутивне широке потрошње на предметним локалитетима и на то да се на истим сада не налазе расположиви дистрибутивни капацитети у власништву ЕПС Дистрибуција, зато се указује потреба за изградњом нових ТС, за чије напајање је једновремено потребно обезбеђивати и напојне СН каблове. Пожељно је да се локација ТС планира тако да буду свакоремено приступачне за потребе одржавања. То упућује да се ТС смештају или на јавној површини, или

изузетно на парцелама инвеститора таквих објеката првенствено уз регулациону линију, и то што чешће као слободностојеће ТС (ради превенције дејства нејонизујућег зрачења на местима на којима бораве људи). Међутим, будући да се сада све чешће планирају и граде објекти такви да се зидају у самој регулацији и то са еркерима, сигурно ту не долази у обзир лоцирање ТС у регулационој линији, него ТС да се лоцира или на јавној површини или унутар парцеле инвеститора зграда колективног становања са обезбеђењем одговарајућег и свакоременог прилаза дворишту таквог комплекса објекта путем тешких возила за потребе грађења али и каснијег одржавања ТС као и одговарајућег цевног коридора за СН и НН каблове од јавне површине до локације ТС унутар комплекса.

Где год да се лоцира ТС (на јавну површину, регулациону линију или на парцелу комплекса инвеститора колективних зграда), осим досадашњих, најчешће коришћених ТС типа монтажано-бетонске чији је капацитет снаге до 2x630kVA (чак и до 2x1000kVA), у експлоатацији се сада стичу прва искуства на коришћењу новог типа слободностојећих кабловских ТС – полуукопане ТС. Те ТС су из разлога делимичног укопавања у тло знатно мањих габарита изван тла, тако да веома мало простора заузимају. Наравно, зависно од величине и броја објеката колективног становања али и то да се сада такви објекти појављују спорадично унутар постојећих садржаја нискоградње, не захтева сваки такав објекат планирање нове ТС, него се нове ТС могу користити за већи број објеката колективног становања, или да напајају како поједине објекте колективног становања тако и околну дистрибутивну широку потрошњу постојећег дела насеља. Зато је потребно, у сарадњи са ЕПС Дистрибуција, утврдити општи интерес инвестирања у нове СН каблове и нове ТС.

Промена намене површине блока (комплекс „Ударник“) из породичног становања у вишепородично становање:

Потребно је јавном површином у надлежности Града положити нову кабловску 20kV СН мрежу, изградити нову одговарајућу дистрибутивну трафостаницу 20/0,4kV ТС (или зависно од захтеване снаге већи број ТС) и према захтеваним капацитетима будућих објеката колективног становања нову 0,4kV НН мрежу односно прикључке објеката са кабловским прикључним кутијама на фасадама

истих и орманима мерних места у улазима истих.

При томе је потребно искључити и демонтирати постојећу средњенапонску 20kV кабловску мрежу, трафостаницу 20/0,4kV “УДАРНИК”-536 као и саму инсталацију постојећег купца ЕД број 36137.

Такође је потребно искључити и демонтирати и прикључке објеката на адресама Царице Милице 35 и Војводе Петра Бојовића 2В, 4, 4А, 4Б са електродистрибутивне нисконапонске 0,4kV мреже (НН) у тим улицама.

Промена намене дела кат. парцеле 6638/2 из планиране јавне површине у вишепородично становање:

Потребно је јавном површином у надлежности Града положити нову кабловску 20kV СН мрежу, изградити нову одговарајућу дистрибутивну трафостаницу 20/0,4kV ТС (или зависно од захтеване снаге већи број ТС) и према захтеваним капацитетима будућих објеката колективног становања нову 0,4kV НН мрежу односно прикључке објеката са кабловским прикључним кутијама на фасадама истих и орманима мерних места у улазима истих.

Планирање СН мреже и ТС је потребно извршити за целокупни Комплекс „Пиваре“. Према томе, потребна је изградња нове одговарајуће дистрибутивне трафостанице 20/0,4kV са изградњом нове напојне средњенапонске 20kV кабловске подземне мреже чија локација и траса мора да у потпуности буде на јавној површини у надлежности Града. Тада би се извршило пребацивање напајања евентуалних преосталих постојећих садржаја на напајање из нове трафостанице уз демонтажу постојеће трафостанице 20/0,4kV “ЗИП”-535, постојеће напојне средњенапонске 20kV мреже као и постојећих прикључака са околне нисконапонске мреже широке потрошње. Напајање постојећих и планираних садржаја на суседним парцелама, које тангирају предметну већинску кат.парцелу број 6638/1 К.О. Зрењанин 1 је потребно планирати из једне или већег броја будућих трафостаница 20/0,4kV у склопу предметног комплекса;

При томе је потребно искључити и демонтирати постојећи део инсталације постојећег купца ЕД број 36161 који напаја постојеће садржаје на предметној парцели и та активност је у надлежности тог купца.

Такође је потребно изместити и главни инсталациони вод - надземни путем самоносивог кабловског снопа (СКС) 0,4kV -

постојећег купца ЕД број 361131274 који сада прелази објекат потририце и та активност је у надлежности тог купца.

Промена намене кат. парц. бр. 8084/2 КО Зрењанин 1 површине 3m² из саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи) у мешовито становање. Промена намене дела кат. парц. бр. 9643/3 КО Зрењанин 1 површине 20m² из саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи) у мешовито становање: Унутар предметног дела урбанистичке целине 3, кроз улице Косовска и Марка Орешковића пролази надземна НН мрежа, а делом и подземна СН мрежа.

За кат. парцеле број 8595/1 потребно је јавном површином у надлежности Града положити нову кабловску 20kV СН мрежу, изградити нову одговарајућу дистрибутивну трафостаницу 20/0,4kV ТС (или зависно од захтеване снаге већи број ТС) и према захтеваним капацитетима будућих објеката колективног становања нову 0,4kV НН мрежу односно прикључке објеката са кабловским прикључним кутијама на фасадама истих и орманима мерних места у улазима истих.

Остале измене и допуне се односе на дефинисање правила уређења и грађења, земљишта за редовну употребу и преиспитивање правила грађења у области мобилне телефоније којима ће се прецизније дефинисати услови и принципи грађења објеката мобилне телефоније на основу приспелих петиција грађана:

Место везивања прикључка ће зависити од ангажоване снаге и од услова односно могућности електродистрибутивне мреже, при чему прикључак мора да буде на јавној површини и сваковремено приступачан.

Јавно осветљење

Мрежа јавног осветљења у зони ће се постепено у потпуности каблирати како се буде и НН мрежа каблирала и светилке 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 СИЕ.

Приликом каблирања НН мреже, стубови НН мреже се не уклањају до момента изградње новог јавног осветљења на челичним стубовима. Приликом изградње нове дистрибутивне РТС и премештања дела НН

конзума на ново изграђену РТС, премешта се и припадајући део јавног осветљења. То подразумева изградњу новог типског ССРОЈО типа „Нови Сад“ у непосредној близини РТС и превезивање јавног осветљења на исти.

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

Правила грађења за мреже и објекте електроенергетске инфраструктуре

Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Објекти становања и остали објекти морају имати обезбеђено снабдевање електричном енергијом са јавне мреже индивидуално решено.

Прикључци објеката на електроенергетску мрежу граде се на основу услова прибављених од власника јавне инфраструктурне мреже и информације о локацији односно локацијских услова.

Услови за објекте ДСЕЕ

Трасе нове електродистрибутивне мреже планирати по јавној површини уз постојеће и будуће саобраћајнице коридорима уз осталу инфраструктуру са обе стране саобраћајнице. Предвидети могућност укрштања енергетских и оптичких водова са саобраћајницама према указаној потреби. Предвидети пролаз енергетских и оптичких каблова кроз објекте у оквиру саобраћајница (мостове, напутњаке, тунеле исл.). Заједно са експропријацијом земљишта за саобраћајнице потребно је спровести и експропријацију земљишта за објекте ДСЕЕ.

Средњенапонски водови се граде као подземни кабловски. У рову са подземним водовима и на стубовима надземних водова предвидети оптичке водове.

ТС20/0,4kV се планирају као засебни објекти - монтажобетонске првенствено намењене за примену у кабловској-подземној средњенапонској и нисконапонској мрежи.

Нисконапонски водови се граде као надземни и подземни. Надземни водови се граде на бетонским и гвозденорешеткастим стубовима са голим проводницима или СКС-ом, а подземни водови се граде кабловима.

У случају потребе измештања постојећих електродистрибутивних објеката сва измештања извршити трасом кроз јавну површину уз остављање коридора и резервних цеви тамо где је то потребно. Потребно је планирати измештање одређених деоница тих

објеката и то или подземно - каблирањем или надземно реконструкцијом зависно од детаљног пројектног решења. Укрштање и паралелно вођење се врши према одговарајућем пројекту, за чију израду је надлежан искључиво ОДС. Трошкове евентуалних измештања електродистрибутивних објеката сноси инвеститор. Потребно је да се, након израде пројекта конкретног објекта, инвеститор истога обрати ОДС са захтевом за уговарање израде инвестиционо-техничке документације измештања као и радова на измештању предметних електродистрибутивних објеката. У сваком случају потребно је планирати како надземне тако и подземне коридоре за пролазак будућих кабловских водова.

Приликом одређивања траса за надземне и подземне водове потребно је уважити заштитни појас дефинисан чланом 218 Закона о Енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14, 95/18). Уколико постоји потреба за изградњом објеката у заштитном појасу неопходно је од надлежног оператера дистрибутивног система исходovati посебне услове. Забрањује се садња дрвећа у постојећим и планираним коридорима електродистрибутивне мреже. Потребно је водити рачуна о постојећим и планираним објектима у непосредној околини ТС 20/0,4kV због расплета подземних и надземних водова, заштитног уземљења око ТС и потребне слободне површине земље за постављање радног уземљења.

За потребе планирања објеката инфраструктуре, услови за укрштање и паралелно вођење карактеристичних објеката инфраструктуре са електродистрибутивним објектима су дати у Техничким препорукама ЕПС.

Услови прикључења на ДСЕЕ

Услове, начин и место прикључења на ДСЕЕ дефинише надлежни оператор дистрибутивног система у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима. Напајање електричном енергијом нових купаца је могуће само са објеката у власништву ОДС. У зависности од захтеване снаге могуће је реализовати напајање са постојеће нисконапонске мреже или СН мреже уколико је потребно напајање са већом снагом. У обухвату плана, у складу са потребама будућих и постојећих корисника ДСЕЕ, предвидети изградњу објеката ДСЕЕ средњенапонских водова, расклопних постројења, трафостаница 20/0,4kV и нисконапонских водова. Прикључење корисника на ДСЕЕ се планира на

средњенапонском нивоу (20kV) и на нисконапонском нивоу (0,4kV) у зависности од захтеване снаге и потреба корисника. С обзиром да у захтеву нису дефинисане потребе за напајање електричном енергијом са максималном једновременом снагом, за потребе формирања СН и НН расплета односно за изградњу недостајуће електроенергетске инфраструктуре неопходно је предвидети трасе/коридоре за исту у регулацији постојећих и/или новоформираних јавних површина односно улица. Средњенапонска мрежа се претежно гради као кабловска 20kV кабловима типа ХНЕ-49.А 3x1x150mm². Трафостанице које трансформишу средњи напон на ниски напон се претежно граде као монтажно-бетонске (типа ЕВ 11.А до 630kVA, ЕВ 21.А до 1000kVA и ЕВ 41.А до 2x630kVA) и у новије време и као полукопане бетонске трафостанице 20/0,4kV. Нисконапонска мрежа се у центрима насеља и радним зонама гради као кабловска 0,4kV кабловима типа РР00-АS 4x150mm² са потребним бројем КПК ЕВ-1П и КПК ЕВ-2П а на периферијама насеља може и као надземна уз коришћење каблова СКС Х00/О-А 4x70+2x16mm² на бетонским стубовима. За потребе планирања капацитета недостајуће електроенергетске инфраструктуре потребно је најпре дефинисати енергетске параметре: максималну једновремену снагу по мерном месту, број и распоред купаца.

Прикључци објеката снаге преко 200kW који захтевају коришћење сопствене трафостанице (20/0,4kV) корисника се граде подземном кабловском мрежом на средњем напону уз остављање простора за трафостаницу типа монтажно-бетонска или за одговарајуће грађевинско разводно постројење (у које се смешта искључиво средњенапонско постојење 20kV са средњенапонским мерењем) које се гради уз регулациону линију парцеле корисника са могућношћу приступа просторији са средњенапонским постојењем 20kV са јавне површине (подземни кабл 20kV и постројење 20kV постају власништво оператора ЕПС Дистрибуција) и са обезбеђењем права пролаза у корист оператора на средњем напону у склопу средњенапонског постројења (тада се сопствена инсталациона трафостаница купца може лоцирати на најповољнијем месту у оквиру парцеле купца што ближе тежишту потрошње). Прикључци снаге преко 43,47 kW до 200kW са везивањем у напојној дистрибутивној трафостаници (20/0,4kV) уколико постоје довољни слободни капацитети у трафостаници се граде искључиво као кабловски подземни једноструким или

двоструким водом типа РР00-АS 4x150mm² уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПИ-1/а, ПИ-1/б и ПИ-1/ц), постављених на армирано-бетонском постољу саили без кабловске прикључне кутије у истом и са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника на граници са јавном површином. Прикључци типски снаге до 43,47 kW са прикључењем са нисконапонске мреже (трајни и привремени), уз проверу задовољења напонских прилика, се граде искључиво као кабловски подземни уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПОММ-1- за једно бројило снаге до до 43,47 kW, ПОММ-2, ПОММ-4, ПОММ-6), постављених на припадајућем армирано-бетонском постољу САБП/300, САБП/600 са или без КПК ЕВ-1П, САБП/800 са или без КПК ЕВ-2П, са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника или на јавној површини у траси мреже поред прикључног стуба надземне мреже или прикључног дистрибутивног разводног ормана подземне кабловске мреже. Напајање свих објеката на једној парцели мора бити јединствено, а када је потребно више мерних места за једну парцелу таква мерна места се групишу и гради се јединствен прикључни вод. Прикључни водови се постављају кроз јавну површину потребне дужине и пресека у зависности од потребне снаге. Из исте трафостанице је могуће напајање јавне расвете канделаберског типа или заједно у склопу нисконапонске електродистрибутивне мреже широке потрошње са самоносивим кабловским снопом на бетонским 9 m стубовима. За потребе напајања Јавне расвете, у непосредној близини постојећих и/или будућих трафостаница, на јавној површини предвидети локације за смештај ормана мерног места јавне расвете тип ПОММ-2/Х на типском слободностојећем армирано-бетонском постољу са КПК типа ЕВ-1П и разводног ормана јавног осветљења (РОЈО који је у надлежности управљача јавном осветлом).

Услови за потребе напајања будућих објеката се дају посредством надлежног органа кроз поступак обједињене процедуре као Услови за пројектовање и прикључење, у зависности захтеване максималне снаге, положаја објеката. Прикључење објеката за производњу електричне енергије из обновљивих извора се реализује у посебном поступку у складу са

Законом о енергетици и Законом о планирању и изградњи, ван обједињене процедуре.

У случају да приликом изградње нових објеката или легализације постојећих објеката исти буду на недозвољеном растојању од постојеће електродистрибутивне мреже, обавезно је измештање електродистрибутивне мреже. У случају да приликом дефинисања нових регулационих линија постојећи електродистрибутивни објекти више не буду на јавним површинама, обавезно је измештање истих на јавну површину.

Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже:

- Подземни водови се полажу у тротоару на дубини од 1,0 m, на растојању 0,5 m од регулационе линије, у зеленој површини или путном земљишту на дубини од 0,8 m, или у профилу саобраћајнице, на дубини од 1,0 m.

- Подземни водови који се не полажу у регулационом појасу саобраћајнице, полажу се на најмањој удаљености 0,5 m од подземних делова објекта, на дубини од 0,8 – 1,0 m.

- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.

- Стубови нисконапонске мреже до 1kV постављају се на 0,3 m од ивице коловоза у зеленој површини или у тротоару, с тим да не ометају улазе у дворишта и не угрожавају безбедност објеката и људи.

- Минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању треба да буде од 10-40 m у зависности од категорије пута, односно према условима надлежног предузећа за путеве.

- Минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0 m, а минимална висина најнижих проводника 7,0 m, односно према условима надлежног предузећа.

- Минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5 m при укрштању са путевима, односно према условима надлежног предузећа за путеве.

- У коридорима државних путева, каблови који се полажу паралелно са државним путем, морају бити положени минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута односно према условима надлежног предузећа за путеве.

- Минимална дубина полагања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,5 m мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви.

- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите.

- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°.

- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.

- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације.

- При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом, вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити мин. 0,5 m.

- Паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру.

- У истом рову никада не полагају електроенергетске водове и топоводе или пароводе.

- Прикључке објеката градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже и услова из плана.

- Растојање од прикључног стуба до места прикључка на објекту не треба да буде веће од 30m.

- Ако је нисконапонска мрежа подземна, кућни прикључак може бити само подземан, а ако је нисконапонска мрежа надземна, кућни прикључак може бити надземни или подземни.

- Код индивидуалних потрошача мерно место може да буде на граници парцеле у засебном орману или на фасади објекта (Техничке препоруке бр. 13 и 13а).

- Стубови и канделабри јавног осветљења се постављају уз регулациону линију или 0,3 m од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара.

Правила грађења за комплексе трансформаторских станица

- Минимална парцела за изградњу комплекса трансформаторске станице и високонапонског разводног постројења зависи од типа трансформаторских станица.

- Објекат градити од чврстог стандардног материјала: седвич зидови од опеке и блокова са хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серкљажима и одговарајућом термо и хидро изолацијом.

- За потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена. По потреби, телефонски прикључак обезбедити са најближе насељске ТТ мреже, према условима које изда надлежно предузеће.

- Обезбедити колски прилаз објекту минималне ширине 5,0 m за допрему, монтажу и одржавање опреме, као и приступ ватрогасном возилу са постојеће приступне саобраћајнице и пешачки прилаз.

- Обезбедити прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

- Колско-манипулативне и пешачке површине извести од бетона, бехатона и сл.

- Трафо станице морају бити ограђене прописаном оградом. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије. Минимална висина ограде је 2,0 m.

- Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели адекватно озеленити и хортикултурно уредити.

Правила грађења за трафо станице

- Трафо станице градити као зидане, монтажано-бетонске (МБТС) и стубне (СТС) за рад на 20 kV напонски ниво.

- Све постојеће трафо станице се задржавају и дозвољава се њихово проширење и реконструкција.

- Највећи број трафо станица градиће се у радним зонама и подручјима где је планирано становање.

- Површина парцеле за изградњу зидане или МБТС зависи од типа трафо станице, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3 m.

- СТС се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника, најмање 3 m од стамбених и других објеката.

За објекте типске трансформаторске станице 10/0,4 kV, 20/04 kV и водови напонског нивоа 10(20) kV могуће је издавање решења у складу са чланом 145. закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

3.1.5.7. Електронске комуникације

За сада се не планира изградња нових комуникационих чворова јер постојећа два покривају целу зону са постојећом густином потрошача.

Правила грађења за мреже и објекте телекомуникационе инфраструктуре
Фиксна телефонија

Целокупну ТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Општи услови и принципи грађења за телекомуникационе мреже фиксне телефоније су:

- Прикључке објеката градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже;

- Дубина полагања ТТ каблова треба да буде најмање 0,80 m на градском подручју,

- Ако постоје постојеће трасе, нове телекомуникационе каблове полагати у исте;

- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,00 m од саобраћајница или поред пешачких стаза. Ако улица нема тротоар, каблови се полажу на 0,5 m од регулационе линије;

- Уколико није могуће другачије, каблови се могу полагати и испод тротоара, али у том случају обавезно у кабловској канализацији;

- Све заштитне цеви и шахте у којима се полажу водови извести благовремено при изградњи саобраћајница и тротоара, да се накнадно не би прекопавало;

- Међусобно растојање окана кабловске канализације је до максимално 150 m;

- При укрштању са саобраћајницама, каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања да буде 90°;

- У оправданим случајевима је телефонске каблове могуће полагати и у „Микроровове“ ; Мрежу полагати у супротној страни улице од планиране или изведене електроенергетске мреже увек где је то могуће;

- Телекомуникациона подземна мрежа се може градити и са обе стране улице;

- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите;

- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове преко 10kV;

- При укрштању са гасоводом, водоводом и канализацијом, вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.

Мобилна телефонија

Општи услови и принципи грађења за телекомуникационе мреже мобилне телефоније су:

1. Постојећи објекти базне станице се задржавају уколико су усклађени са свим важећим законским прописима, уредбама и правилницима.

2. Нове базне станице, носаче антена на одговарајућим објектима као и слободностојећи антенски стубови се могу постављати у радним зонама и пословним комплексима и у зонама заштитног зеленила. Базне станице се могу постављати као главни објекат у наведеним наменама, с тим што грађевинска парцела може бити мање површине и ширине од парцеле планиране за одговарајућу намену.

3. Дозвољено је постављање базних станица у "зонама повећане осетљивости" које су на основу Правилника о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса:

- подручја стамбених зона у којима се особе могу задржавати и 24 сата дневно;
- школе, домови, предшколске установе, дечија игралишта;
- болнице, породилишта;
- туристички објекти, дечија игралишта као и површине неизграђених парцела намењених, организације,

а све у складу са условима Одељења за привреду, локални економски и рурални развој, изградњу и уређења града и заштиту животне средине – Одсека за заштиту животне средине.

Планови МТС-а су, да у овој области у складу са светским стандардима изгради већи број базних станица мале снаге које покривају мања подручја чиме се постиже равномерност у покривању, бољи квалитет и мањи утицај на животну средину.

Кабловско дистрибутивни систем

Приликом пројектовања, реконструкције, изградње и одржавања КДС-а или његових делова применити одредбе Закона о телекомуникацијама, Статута Републичке агенције за телекомуникације (Сл. гласник РС, бр. 78/2005) и Техничких услова за кабловске дистрибутивне мреже (Рател, 22.09.2009.) као и остале важеће законске одредбе.

Услови за изградњу антенских стубова и постављање антена:

- За постављање антена важе исти услови као за базне станице;

Услови за изградњу примарне КДС мреже:

- Примарна КДС мрежа повезује насељена места у Граду и за њу важе исти услови као и за мрежу фиксне телефоније на делу мреже која пролази кроз градско насеље.

Услови за изградњу дистрибутивне мреже:

- Дистрибутивна мрежа је у оквиру подручја просторне целине где водове КДС мреже треба полагати истим трасама као водове фиксне телефоније. За ове водове важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније и додатно:

- Ваздушна КДС мрежа се може постављати на постојеће стубове електроенергетске и ТТ мреже као и на стубове јавног осветљења уз сагласност власника исте односно на властите стубове на основу прибављене дозволе.

- Самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, у случају стубова јавног осветљења без бушења истих.

- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 5 m.

- На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5 m при најнеповољнијим температурним условима.

- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1 m.

- Оптичке чворове поставити у ормариће, односно слободностојеће ормане од изолационог материјала степена заштите минимално IP 54 са бравом за закључавање.

- Слободностојећи ормани се постављају на основу прибављене дозволе тако да не ометају саобраћај и прилаз објектима.

- Слободностојећи ормани се не могу постављати изнад постојеће подземне инфраструктуре.

Услови за развод КДС мреже у објектима:

- Важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

Радио дифузни системи

- За правилну изградњу радиодифузног система неопходно је:

За све радио-релејне коридоре израдити елаборат заштите слободних радио-релејних коридора.

- У свим пословним, стамбено-пословним и стамбеним објектима (са више од 3 стамбене јединице) планирати заједничке антенске системе (ЗАС).

- Инвеститор изградње ЗАС дужан је да за сваки објекат прибави услове за израду техничке документације од РДУ Радио Телевизије Србије (Закон о планирању и изградњи, Сл. Гласник РС 72/2009., члан 119.).

- За потребе техничког прегледа објеката и издавања употребне дозволе за ЗАС и КДС, мора се извршити преглед исправности

изведених инсталација, а инвеститор је дужан да обезбеди сертификат о исправности тих система (Правилник о садржини и начину вршења техничког прегледа објеката и издавању употребне дозволе (члан 11., став 2., тачка 3., Сл. Гласник РС 111/2003.).

- За постављање антена важе исти услови као за базне станице.

Радио релејне везе

- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена градити у радним зонама и ободима насеља у заштитном зеленилу.

- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у радним зонама.

- Пре изградње антенског стуба неопходно је прибавити мишљење и одобрење Директората цивилног ваздухопловства, Министарства одбране и Министарства за просторно планирање и заштиту животне средине.

- Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни.

- Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени.

- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV, односно према условима надлежне Електродистрибуције.

- До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенског стуба са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

- Слободне површине комплекса озеленити.

- Поред једног постојећег, планира се изградња 2 нова комутациона чвора ради приближавања прикључка потрошачима у циљу побољшања квалитета услуга.

- Целокупну телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

За постављање дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже могуће је издавање решења у складу са чланом 145. закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

МТС планира изградњу најмање две базне станице мање снаге у насељима 4. Јули и Ружа Шулман.

СББ планира проширење КДС мреже за ново формиране улице и зоне изградње (стамбене, пословне, мешовите) у складу са правилима изградње (уз преферирање КДС мрежа по ЕД

стубовима. Такође се планира праћење реконструкције и проширења топловодне мреже, постављањем кабловица за КДС. Дугорочно се планира траса оптичких каблова КДС-а независно од МТС. То значи изградњу посебне канализације за КДС са кабловицама малог пречника (фи 40мм) и са израдом малих кабловских шахтова. Каблови КДС-а се могу полагати у микро и мини ровове. На траси примарне мреже се могу поставити подземни шахтови за развод, укрштање и гранање каблова.

Випмобиле планира постављање још две базне станице на подручју обухвата Плана.

3.1.5.8. Термоенергетска инфраструктура

Задовољење термоенергетских потреба корисници простора могу, у складу са енергетском картом града Зрењанина, остварити коришћењем енергије из постојећих термоенергетских инфраструктура или изградњом сопствених термоенергетских објеката.

На простору радних зона могуће је градити и друге енергетске и не енергетске објекте, као што су објекти за складиштење и претакање нафте и нафтних деривата, течног нафтног, природног, атмосферских и техничких гасова и опасних и запаљивих течности.

Постојећа термоенергетска инфраструктура на подручју обухваћеног планом је следећа:

- гасовод за транспорт природног гаса 50 (bar) $\geq p_{\max} \geq 16$ (bar);

- гасоводи за дистрибуцију природног гаса 6 (bar) $\leq p_{\max} < 16$ (bar) и $p_{\max} \leq 4$ (bar);

- систем даљинског грејања (СДГ);

систем развода технолошке паре на енергетским нивоима 0.63 МПа/180 – 210° С и 1.7 – 2,7 МПа/250° С.

Сопствени термоенергетски објекти примарну енергију могу обезбедити прикључењем на системе за транспорт или дистрибуцију природног гаса или коришћењем потенцијала Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ), а нарочито енергије сунца, био масе или геотермалне енергије. Није дозвољено коришћење чврстих фосилних горива.

Развој система за транспорт и дистрибуцију природног гаса и дистрибуцију топлотне енергије на планом обухваћеном подручју ће се остваривати бољим искоришћењем расположивих капацитета, реконструкцијом или доградњом појединих деоница и изградњом пратећих објеката.

У случају недовољног капацитета постојећих мрежа за дистрибуцију природног гаса и

топлотне енергије, задовољење термоенергетских потреба будућих корисника простора вршити искључиво уз реконструкцију појединих деоница. На овим деоницама није дозвољено полагање нових водова уз постојеће водове.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетске инфраструктуре и објеката придржавати се одговарајућих одредби закона о енергетици, закона о ефикасном коришћењу енергије, закона о заштити од пожара, закона о заштити животне средине, и правилника о техничким нормативима донетих на основу ових закона.

Транспорт природног гаса $50 \text{ (bar)} \geq p_{\max} \geq 16 \text{ (bar)}$

У границама обухвата плана се налазе делови система за транспорт природног гаса. То су делови ценовода за транспорт и Главне Мерно Регулационе Станице (ГМРС) преко којих се врши њихово снабдевање великих потрошача природним гасом.

Системи за транспорт природног гаса граде се ван грађевинске зоне насељених места. Услед тога, Правила уређења и грађења система за транспорт природног гаса дефинишу се

планским документима вишег реда (Просторним планом града или Просторним планом подручја посебне намене), тако да се овим планом неће посебно обрађивати.

Обзиром да се на подручју које обухвата овај план налазе делови система за транспорт природног гаса (ГМРС „ТЕ – ТО“ и ГМРС „Градска Топлана“ и њихова веза са системом), овим планом се прописују мере заштите гасовода садржане у Просторном плану града Зрењанина. Овим мерама се постиже безбедан и поуздан рад гасовода и заштита људи и имовине, тј. спречава се могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

У појасу ширине од 200 метара са обе стране гасовода успоставља се заштитни појас гасовода. У овом заштитном појасу не смеју се изводити радови и друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 (м), без писменог одобрења енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса.

У склопу заштитног појаса успоставља се експлоатациони појас гасовода, чија ширина се одређује на основу називног пречника гасовода, према следећој табели:

Пречник гасовода (мм)	Ширина експлоатационог појаса (м)
< ДН 150	10
\geq ДН 150 < ДН 500	12
\geq ДН 500 < ДН 1000	15
\geq ДН 1000	20

Вредности у табели представљају укупну ширину експлоатационог појаса тако да се по једна половина дате вредности простире са обе стране осе гасовода.

Код паралелних гасовода чији се експлоатациони појасеви додирују или преклапају, укупна ширина експлоатационог појаса састоји се из збира растојања међу гасоводима и половина ширине експлоатационог појаса одговарајућих гасовода.

Ако експлоатациони појас једног гасовода потпуно обухвата експлоатациони појас другог гасовода укупна ширина експлоатационог појаса представља ширину експлоатационог појаса гасовода већег експлоатационог појаса.

У простору који обухвата експлоатациони појас гасовода не смеју се постављати трајни или привремени објекти или предузимати друге радње које би могле да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, осим објеката у функцији гасовода.

У експлоатационом појасу гасовода:

- могу се градити само објекти који су у функцији гасовода;
- не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујућих материјала, као и постављање ограде са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 метара без писменог одобрења оператора транспортног система;
- забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1,0 m , односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Прикључење на транспортни систем природног гаса

За прикључење на систем за транспорт природног гаса потребно је прибавити

одобрење енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса. Прикључење на систем за транспорт природног гаса врши се на основу техничких и других услова садржаних у Правилима о раду транспортног система која прописује оператер транспортног система („Службени гласник РС“, број 73/13 и 14/14).

Дистрибуција природног гаса

Дистрибуција и снабдевање природним гасом је уређена одредбама закона о енергетици (Службени гласник РС, број 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12). Јавна комунална предузећа и друга привредна друштва која врше дистрибуцију природног гаса, као и инвеститори новоизграђених објеката који се прикључују на мрежу за дистрибуцију природног гаса, дужни су да се придржавају одредби закона о ефикасном коришћењу енергије (Службени гласник РС, број 25/13) и других прописа донетих на основу закона.

Дистрибуција природног гаса на подручју обухваћеном планом врши се преко изграђених гасовода од поли етилена или челика на притиску $6 \text{ (bar)} \leq p_{\text{max}} < 16 \text{ (bar)}$ и $p_{\text{max}} \leq 4 \text{ (bar)}$.

Дистрибуција и снабдевање природним гасом врши се у складу са планом развоја енергетских субјеката који учествују у дистрибуцији и снабдевању природним гасом потрошача на територији града.

Дистрибуција и снабдевање природним гасом врши се на подручју које је енергетском картом града Зрењанина одређено као зона гасификације.

Нови и ревитализовани системи за дистрибуцију природног гаса, у зависности од величине система и у складу са законом којим се уређује заштита животне средине, морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности (минимални степен корисности и друго) према критеријумима које прописује влада Републике Србије.

За изградњу објеката за дистрибуцију природног гаса потребно је прибавити енергетску дозволу.

Уз захтев за издавање енергетске дозволе, за изградњу нових или реконструкцију старих система или делова система за дистрибуцију природног гаса, инвеститор је дужан да као саставни део техничке документације приложи и елаборат о енергетској ефикасности система, којим се доказује да ће бити испуњен захтев о прописаној минималној енергетској ефикасности система, односно да ће планирани степен корисности тих система бити већи или

једнак вредности прописаној актом надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Садржај Елабората о енергетској ефикасности, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Јавна предузећа и друга привредна друштва која врше испоруку природног гаса купцима, дужна су да у мери у којој је то технички могуће, финансијски оправдано и пропорционално у односу на потенцијалне уштеде енергије, крајњим купцима природног гаса обезбеде уградњу уређаја за тачно мерење предате количине природног гаса који пружа податке о тачном времену предаје природног гаса.

Приликом подношења захтева за добијање дозволе за изградњу објеката за дистрибуцију природног гаса потребно је приложити мишљење оператера транспортног или дистрибутивног система са условима и могућностима њиховог прикључивања.

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.

Трасу гасовода одредити 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.

На трасу мреже за дистрибуцију природног гаса потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије, као и сагласности власника других инфраструктурних система са којима се дистрибутивна мрежа природног гаса укршта или води паралелно у односу на њих.

У заштитном појасу мреже за дистрибуцију природног гаса, на непрописној удаљености од ње, не смеју се градити објекти који нису у функцији дистрибуције природног гаса, садити дрвенасте биљке и вршити друге радње које могу угрозити сигурност и функционалност система.

Забрањена је изградња објеката који нису у функцији дистрибуције природног гаса као и извођење радова испод, изнад и поред мреже за дистрибуцију природног гаса супротно закону, техничким и другим прописима.

Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе испод, изнад

или поред мреже за дистрибуцију природног гаса, без претходне сагласности дистрибутера, не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућује или угрожава рад система за дистрибуцију природног гаса.

Дистрибуција природног гаса гасоводима од поли етилена

Поли етиленске дистрибутивне гасоводе изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област, условима дистрибутера природног гаса и према следећим правилима:

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни поли етиленски гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура поли етиленске цеви не буде већа од 20 °С.

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 см, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 см.

При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20 см, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0 м.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 до 1,0 м (у зависности од услова терена). Дубина укопавања дистрибутивног гасовода може бити и 0,5 м, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са:

- 1) железничким пругама износи 1,5 м рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага;
- 2) индустријским колосецима износи 1,0 м;
- 3) путевима и улицама износи 1,0 м.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2 м, при чему морају да се предузму додатне техничке мере заштите.

Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал.

Укрштање се може извести и без заштитне цеви, односно канала, ако се претходном прорачунском провером утврди да је то могуће.

Гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. У изузетним случајевима, дистрибутивни гасовод поставља се дуж трупца пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Приликом пројектовања и градње дистрибутивних гасовода од поли етилена треба се придржавати одредби:

1. Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Службени гласник РС, број 104/09)

2. Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагања дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара (Службени лист СРЈ, број 20/92),

и других прописа које доноси министарство надлежно за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

Дистрибуција природног гаса гасоводима од челика

Челичне гасоводе притиска до 16 бара изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област, условима дистрибутера. Гасоводи се постављају у заштитне појасеве ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја. У заштитним појасевима се за време постојања гасовода не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрозити стање или погон гасовода.

Изградња нпр. паркиралишта изнад гасовода је дозвољена уз усаглашавање с надлежним предузећем за снабдевање гасом.

Ширину заштитног појаса утврђује дистрибутер у зависности од пречника вода, као и од врсте погонских мера и мера одржавања гасовода.

Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 м.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска са другим подземним инсталацијама је:

	Паралелно вођење (m)	Укрштање (m)
Нафтовод, продуктовод	0,8	0,3
Гасовод	0,5	0,3
Водовод	0,5	0,3
Вреловод или топловод	0,7	0,3
Канализација од бет.цеви	0,7	0,3
ТТ инсталације	0,6	0,3

ТВ и комуникациони каблови	0,5	0,3
Висконапонски водови	0,5	0,5
Нисконапонски водови	0,5	0,3
Вишегодишње дрвенасто растиње	1	не
шахтови	0,3	не

Изградња објеката изнад гасовода или друга врста градње, као и складиштења тешко транспортабилних материјала или садња дрвећа, који могу утицати на приступ гасоводу је недозвољена.

Надземни гасоводи су дозвољени само уз одговарајуће мере заштите.

Мин. дозвољено растојање гасовода до ближе ивице темеља објеката је 1m.

Код полагања у отворене ровове, препоручује се да минимално одстојање износи 0,2 m за паралелно положене или 0,1 m за укрштене водове с другим инсталацијама за снабдевање. При паралелном полагању минимално одстојање одговара половини спољног пречника вода с највећим пречником. Уколико се ово одстојање не може испоштовати, потребно је заштитити цеви са одговарајућим мерама.

Растојање од каблова до 1 kV

Код полагања у отворене ровове, у случају укрштања без посебних мера заштите, мора се држати одстојање од најмање 0,1 m. Код

паралелног полагања, одстојање не сме бити мање од 0,2 m. без посебних мера заштите.

Растојање од каблова преко 1 kV

Код полагања у отворене ровове у случају укрштања без посебних мера заштите, мора се држати одстојање од најмање 0,2 m, а код паралелног полагања одстојање од најмање 0,4m. У каналима – пропустима се не сме прекорачити одстојање од 0,2m без посебних мера заштите. Ако се ово одстојање не може одржати, потребно је предвидети одговарајуће мере за заштиту гасних водова, нпр. постављање у међупростор термоизолационих облога или оплата. Ове мере се усаглашавају са оператором каблова (нпр. електродистрибутивна предузећа).

Растојање од надземних водова

За одстојања при укрштању и паралелном полагању са надземним водовима треба се придржавати одговарајућих прописа за електроинсталације.

Минимално дозвољено растојање од осе подземних гасовода до осе стубова надземних водова електроенергетске мреже је:

Називни напон (kV)	Минимално растојање при паралелном вођењу гасовода и трасе надземних водова (m)	Минимално растојање при укрштању гасовода и трасе надземних водова (m)
U<1	1	
1<U<10	5	5
10<U<35	8	10

Полагање гасовода испод саобраћајница и железничких пруга или водотокова, може се изводити сходно условима надлежних институција на један од следећих начина:

- прокоповањем (са заштитном цеви или без заштитне цеви, са бетонском плочом)
- подбушивањем (са или без заштитне цеви)
- диригованим бушењем

Приликом пројектовања и градње челичних дистрибутивних гасовода треба се придржавати одредби Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Службени гласник РС, број 104/09) и других прописа које доносе министарства надлежна за

послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

Прикључење на дистрибутивни систем природног гаса

Прикључење објеката потрошача природног гаса на дистрибутивни систем природног гаса врши се према условима и на начин прописан законом, уредбом о условима за испоруку природног гаса, правилима о раду дистрибутивног система и у складу са техничким прописима који се односе на услове прикључења и коришћења уређаја или постројења.

За прикључење објеката на дистрибутивни систем природног гаса прибавити Одобрење за прикључење које издаје енергетски субјекат на чији систем се прикључује објекат и које садржи сагласности оператера система за дистрибуцију природног гаса.

Одобрење за прикључење издаје решењем енергетски субјекат на чији се систем прикључује објекат купца природног гаса.

Одобрење за прикључење садржи: место прикључења на систем, начин и техничке услове прикључења, одобрени капацитет, место и начин мерења и друге захтеве који су дефинисани Правилима рада дистрибутивног система.

За објекте који су већ прикључени на дистрибутивни систем природног гаса и код којих се врши спајање/раздвајање инсталација/мерних места или се повећава/смањује одобрена снага/капацитет, треба прибавити ново Одобрење енергетског субјекта на чији систем је прикључен објекат.

Прикључење потрошача на поли етиленске дистрибутивне гасоводе вршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бара (Службени лист СРЈ, број 20/92).

Мерне, регулационе и мерно регулационе станице (МС, РС и МРС)

МС, РС и МРС, заједно са електронском комуникационом, информационом и другом инфраструктуром неопходном за дистрибуцију природног гаса, градити на свим тачкама испоруке природног гаса са дистрибутивног система.

МС, РС и МРС изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област, условима оператера система и према следећим правилима:

МС, РС и МРС у зависности од њихове врсте и величине, могу се поставити у:

- посебном објекту
- на отвореном простору
- под земљом

На улазном гасоводу, као и на свим излазним гасоводима из МС, РС или МРС морају се поставити против пожарне славине на најмањем растојању од 5,0 m и могу бити смештене и изван ограде.

МС, РС и МРС морају бити ограђене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима. Ограде су мин. висине 2,0 m и обухватају зоне опасности. Уколико је на отвореном простору,

са или без надстрешнице, ограда мора бити удаљена минимално 10,0m од станице. Ако се станица налази у ограђеном простору индустријског објекта, може бити и без сопствене ограде, под условом да буде видно обележена таблама упозорења и заштићена од удара возила.

Предвидети приступни пут ван или у оквиру ограде МС, РС и МРС ширине 3,5 m за ватрогасно возило осовинског оптерећења од 13 kN.

МС, РС и МРС се могу изградити и уз зид грађевинског објекта с тим што кров и зид грађевинског објекта не смеју имати отворе и морају да буду непропусни за гас у простору обухваћеном зонама опасности. Зид објекта мора имати минималну ватро отпорност од један час и мора да онемогући прескок пожара. МС, РС и МРС не сме се градити на стамбеним зградама или уз њихове зидове.

Кровна конструкција зиданог објекта станице мора бити таква да у случају над притиска попусти пре зидова објекта.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација мора бити одвојена од помоћних просторија објекта зидовима који не пропуштају гас и имају минималну ватро отпорност од један час.. Под помоћним просторијама се подразумевају просторије које су у функцији станице и у којима се не врши основно мерење и регулација притиска гаса. Ако су просторије спојене кровном конструкцијом, мора да се онемогући продор гаса у помоћну просторију.

Ако су просторије у објекту међусобно одвојене двоструким зидом, зидови који чине двоструки зид не морају бити непропусни за гас, али морају бити постављени на међусобном растојању од најмање 10cm, са природном вентилацијом међупростора.

Зидови, подови, таванска и кровна конструкција објекта морају бити изграђени од негоривог материјала и материјала без шупљина у којима би могао да се задржи гас.

Врата на спољним зидовима објекта морају се отворати према спољној страни, а браве са унутрашње стране морају се отворати без кључева.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса не сме имати стаклене површине.

Пролази цеви и електричних водова, кроз зидове непропусне за гас, између просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса и помоћних просторија морају бити непропусни за гас.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса морају имати горње и доње отворе - заштитне вентилационе решетке за природно проветравање. Отвори за проветравање морају бити постављени тако да спречавају сакупљање гаса у просторији, при чему доњи отвори морају бити смештени на висини од 15 cm, изнад пода, а горњи на највишој тачки просторије.

Величину укупне површине вентилационих отвора одредити прорачуном. Површина доњих вентилационих отвора мора бити минимално 80% од површине горњих вентилационих отвора. Површина горњих вентилационих отвора, без обзира на прорачуном добијене вредности, не може бити мања од 1% од површине пода просторије станице. Вентилациони отвори морају бити опремљени заштитном мрежицом са окцима чија величине не прелази 1cm².

Зоне опасности од експлозије станица дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против експлозивној заштити, у складу са техничким и другим прописима.

Потребно је прибавити сагласност на локацију МС, РС и МРС од Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије.

Приликом пројектовања и градње МС, РС и МРС треба се придржавати одребди:

1. Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС“, број 104/09);

2. Правилника о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт („Службени лист СФРЈ“, број 26/85),

и других прописа које доноси министарства надлежна за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

Термоенергетски објекти

За задовољење потреба за топлотном енергијом корисници простора могу градити сопствене енергетске објекте у којима се као основни енергент користи природни гас или се топлотна енергија добија коришћењем појединих облика Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ) а нарочито енергије сунца, енергије био масе и

гео термалне енергије. Није дозвољено коришћење чврстих фосилних горива.

За изградњу свих врста термо енергетских објеката морају се испунити услови у погледу коришћења земљишта, вода и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта, услови који се односе на безбедно и несметано функционисање, заштиту на раду и безбедност људи и имовине, услови за заштиту животне средине и енергетску ефикасност, односно:

- да се техничко-технолошким решењима за пројектовање, изградњу и коришћење објекта обезбеђује примена стандарда и техничких прописа којима су утврђени услови и мере за безбедност грађевина, постројења и опреме;

- да је извршена процена могућег утицаја објекта на здравље људи и да се предвиђеним техничко-технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;

- да је предвиђен начин прикључења тих објеката на дистрибутивни систем топлотне енергије у циљу обезбеђивања функционалне повезаности система;

- да су предвиђене противпожарне мере, мере заштите од експлозија, хаварија и сличних акцидентата којима се обезбеђује сигурност људи и имовине;

- да се задовоље минимални услови заштите животне средине;

- да је утврђена процена утицаја изградње енергетског објекта на животну средину ако је у смислу закона којим се уређује област процене утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати израда студије о процени утицаја на животну средину;

- да се обезбеде минимални захтеви у погледу енергетске ефикасности (предвидети савремена техничко-технолошка решења којима се обезбеђује енергетска ефикасност једнака или већа од прописаних минималних захтева енергетске ефикасности).

Провера услова у погледу коришћења земљишта и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта на локацији планираној за изградњу утврдиће се на основу Урбанистичког пројекта.

Термоенергетски објекти се могу градити и по деловима - фазама, под условом да свака појединачна фаза представља техничко-технолошку целину.

За производњу топлотне енергије у објектима-постројењима снаге веће од 1 MW потребно је прибавити енергетску дозволу. За евентуално учешће овог објекта у системским услугама потребним даљинском грејању потребно је прибавити мишљење оператера

дистрибутивног система о условима и могућностима прикључивања на систем дистрибуције топлотне енергије.

За постројења за производњу топлотне енергије снаге веће од 1 MW потребно је прибавити мишљење о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.

Нова и ревитализована постројења за производњу топлотне енергије морају, у складу са законом о ефикасном коришћењу енергије, да испуне минималне захтеве енергетске ефикасности које прописује надлежно министарство и Влада Републике Србије.

За изградњу/реконструкцију сопствених капацитета и уградњу уређаја за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса, потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије.

Опрема која се уграђује у термоенергетске објекте мора да одговара условима дефинисаним у Правилнику о техничким захтевима за пројектовање, израду и оцењивање опреме под притиском (Службени гласник РС, број 87/11)

Приликом подношења захтева за издавање дозволе за изградњу нових или реконструкцију постојећих постројења за производњу топлотне енергије, као и постројења за комбиновану производњу топлотне и електричне енергије сагоревањем фосилних горива, односно из Обновљивих Извора Енергије, подносилац захтева је дужан да приложи елаборат о енергетској ефикасности постројења, при чему елаборат постројења за производњу топлотне енергије мора да садржи и техно-економску анализу повећања енергетског степена корисности постројења који би се остварио коришћењем комбиноване производње електричне и топлотне енергије.

Елаборат о енергетској ефикасности постројења, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности постројења, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетских објеката придржавати се одговарајућих одредби Закона о ефикасном коришћењу енергије, Закона о заштити од пожара, Закона о заштити животне средине, Закона о енергетици и Правилника донетих на основу ових закона.

Објекти за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива

На подручју обухваћеном планом могуће је користити природни гас, као основно гориво, и деривате нафте, као резервно гориво. Није дозвољена употреба чврстих фосилних горива за производњу топлотне енергије.

Приликом подношења захтева за издавање Информације о локацији/ Локацијске дозволе за изградњу нових или реконструкцију постојећих постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива, снаге веће од 1 MW, подносилац захтева прилаже претходну или студију оправданости са генералним или идејним пројектом на основу којег се може утврдити врста, тип и максимална снага, број и снага појединачних генератора топлотне енергије, врста основног и резервног горива, искоришћење основног горива, максимални годишњи удео резервног горива, минималне залихе основног и резервног горива и слично.

Садржај претходне студије оправданости са генералним пројектом, као и студије оправданости са идејним пројектом морају бити у складу са законом којим се уређује просторно планирање и изградња објеката. Студије треба да садрже и мере које енергетски субјект мора да примени у случају престанка рада, односно коришћења енергетског објекта (рок, трошкови уклањања енергетског објекта, санација локације и друго).

Приликом изградње/реконструкције постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива придржавати се одредби:

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (Сл.лист СРЈ, број 10/90 и 52/90)

- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл.лист СРЈ, број 20/1992 и 33/92);

- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара (Сл.лист СРЈ, број 24/93);

- Правилник о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar (Службени гласник РС, број 37/13)

Зоне опасности од експлозије у термоенергетским објектима дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против експлозивној заштити, у складу са техничким и другим прописима.

На техничку документацију за изградњу/реконструкцију постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије

Приликом изградње/реконструкције постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса прибавити мишљење оператера транспортног или дистрибутивног система природног гаса о условима и могућностима прикључивања.

Објекти за производњу топлотне енергије коришћењем Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ)

На подручју обухваћеном планом топлотна енергије се може добијати коришћењем енергије сунца, био масе и био гаса.

Коришћење енергије сунца је могуће на свим изграђеним и неизграђеним осунчаним површинама у обухвату плана.

Месе ц	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Укупно годишње
	1,3	2,15	3,45	4,9	6,05	6,35	6,55	5,9	4,45	2,95	1,45	1,05	1419,45

Количина дозрачене енергије може се повећати постављањем пријемника енергије под нагибом у односу на хоризонталну површину. Оптимални нагиб за коришћење енергије током целе године се креће у дијапазону од 35 – 45°. Ако постоји приоритет да се енергија користи у току летњег периода, оптималан нагиб пријемника је у опсегу од 20 – 30°. У зимским месецима се највећи учинак пријемника енергије постиже при нагибу од 60°.

Пријемнике енергије оријентисати према југу, али су дозвољена и одступања према истоку или западу за макс. 45°.

За монтажу пријемника енергије на фасадне елементе зграда потребно је водити рачуна о оријентацији фасадних зидова зграде према странама света. Уколико се ради о косим фасадним елементима потребно је извршити корекцију капацитета пријемника енергије у зависности од угла под којим је дефинисан фасадни елемент.

Пријемнике енергије поставити на посебну конструкцију која мора да задовољи критеријуме стабилности и отпорности на климатске услове.

Коришћење енергије био масе могуће је на делу подручја обухваћеног планом који је намењен радним зонама. Објекте за коришћење

За постављање опреме за производњу топлотне енергије за сопствене потребе на објектима од културно-историјског значаја и објектима за које се издају конзерваторски услови у складу са одредбама посебног закона, потребно је прибавити сагласност на техничку документацију за монтажу опреме од органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара.

Коришћење обновљивог извора енергије - соларне енергије за задовољење термоенергетских потреба корисника простора могуће је на свим деловима простора обухваћеног планом, без обзира на термоенергетску зону у којој се налази објекат корисника простора.

Приликом одређивања капацитета објеката за производњу топлотне енергије треба имати у виду да просечна дневна и годишња енергија глобалног зрачења сунца на хоризонталну раван (kWh/m²) за Зрењанин износи:

енергије био масе градити према општим правилима за термо енергетске објекте из овог плана.

Коришћење енергије био гаса могуће је на простору предвиђеном за изградњу пречистача отпадних вода за град Зрењанин у којем је био гас продукт изабране технологије пречишћавања отпадних вода. Објекте за производњу био гаса и коришћење енергије био гаса градити према општим правилима за термо енергетске објекте из овог плана и према правилима уређења и грађења која ће садржати план детаљне регулације за изградњу пречистача отпадних вода.

Остали енергетски и не енергетски објекти

Остале енергетске не енергетске објекте, као што су објекти за складиштење и претакање нафте и нафтних деривата, течног нафтног, природног, атмосферских и техничких гасова и опасних и запаљивих течности градити на начин:

- да се техничко-технолошким решењима за пројектовање, изградњу и коришћење објекта обезбеђује примена стандарда и техничких прописа којима су утврђени услови и мере за безбедност грађевина, постројења и опреме;

- да је извршена процена могућег утицаја објекта на здраље људи и да се предвиђеним техничко-технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;

- да су предвиђене противпожарне мере, мере заштите од експлозија, хаварија и сличних акцидентата којима се обезбеђује сигурност људи и имовине;

- да се задовоље минимални услови заштите животне средине;

- да је утврђена процена утицаја изградње објекта на животну средину ако је у смислу закона којим се уређује област процене утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати израда студије о процени утицаја на животну средину.

Опрема која се уграђује у објекте мора да одговара условима дефинисаним у Правилнику о техничким захтевима за пројектовање, израду и оцењивање опреме под притиском (Службени гласник РС, број 87/11).

Зоне опасности од експлозије у овим објектима дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против експлозивној заштити, у складу са техничким и другим прописима.

На техничку документацију за изградњу/реконструкцију ових објеката потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије.

- Приликом градње ових објеката треба се придржавати одредби из:

- Правилника о техничким нормативима за стабилне посуде под притиском (Сл. лист СФРЈ, бр.16/83);

- Правилника о техничким нормативима за покретне затворене судове за компримирани, течне и под притиском растворене гасове (Сл. лист СФРЈ, бр.25/80, 9/86 и Сл. лист СРЈ, бр.21/94, 56/95 и 1/03 и Службени гласник РС број 21/10 и 8/12);

- Правилника о техничким нормативима за стабилне судове под притиском за течне атмосферске гасове (Сл. лист СФРЈ, бр.9/86);

- Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском за течне атмосферске гасове (Сл. лист СФРЈ, бр.39/88);

- Правилника о техничким нормативима за преглед и испитивање стабилних судова под притиском за течни угљен-диоксид (Сл. лист СФРЈ, бр.76/90);

- Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском

за течни угљен-диоксид (Сл. лист СФРЈ, бр.39/90);

- Правилника о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (Сл. лист СФРЈ, бр.26/85);

- Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о усладиштавању и претакању течног нафтног гаса (Сл. лист СФРЈ, бр.24/71 и 26/71);

- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара (Сл. лист СРЈ, бр.24/93);

- Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о усладиштавању и претакању горива (Сл. лист СФРЈ, бр. 27/71, 29/71);

- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за гасовити кисеоник (Сл. лист СФРЈ, бр.52/90);

- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за ацетилен (Сл. лист СФРЈ, бр. 6/92);

- Правилника о техничким нормативима за радове при чишћењу и одмашћивању опреме за кисеоник (Сл. лист СФРЈ, бр. 74/90);

Промене у постојећим нормативима и одредбе нових, који ће се донети у периоду важења плана, обухватиће се приликом издавања Информације о локацији и/или Локацијске дозволе за потребе прибављања грађевинске дозволе.

Дистрибуција топлотне енергије

Сопствене термоенергетске потребе корисници простора у зони топлификације могу задовољити прикључењем на систем даљинског грејања (СДГ) или систем развода технолошке паре на енергетским нивоима 0.63 МПа/180 – 210° С и 1.7 – 2,7 МПа/250° С

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом врши се у складу са планом развоја енергетских субјеката који учествују у снабдевању потрошача топлотне енергије на територији града Зрењанина. Планови развоја енергетских субјеката су у складу са планом развоја енергетике града Зрењанина.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом врши се и на подручју које је енергетском картом града Зрењанина одређено као мешовита зона, зона топлификације/гасификације. У мешовитим зонама, приликом избора начина задовољења термоенергетских потреба објеката, предност

за задовољење потреба објеката за енергијом имају системи дистрибуције топлотне енергије. Правила уређења и грађења у овом плану се примењују за топлотне мреже којима се транспортује:

- врела вода температуре $t \leq 200^{\circ} \text{C}$ до притиска НП 25 и

- пара температуре $t \leq 440^{\circ} \text{C}$ до притиска НП 64,

од извора топлоте до потрошача система централизованог снабдевања топлотом.

Цевоводе за транспорт топлотне енергије градити подземно, а где то није изводљиво или постоје други разлози (радни комплекси, укрштање са инфраструктуром и слично), могу се градити и надземно.

Дистрибуција топлотне енергије системом развода технолошке паре

Цевоводе за транспорт паре градити подземно, полагањем у бетонске канале. а где то није изводљиво или постоје други разлози (радни комплекси и слично), могу се градити и надземно.

За подземни систем развода паре важе Правила уређења и грађења из овог плана дата за систем даљинског грејања врелом водом.

За надземни систем развода паре важе следећа Правила уређења и грађења:

- Грађевинска конструкција за ношење цевовода (засебни носачи или мостови) може бити од армираног бетона или челика.

- Грађевинске конструкције топлотних мрежа треба градити према одговарајућим правилима за изградњу бетонских, армирано бетонских, челичних и других конструкција. Прорачун грађевинских конструкција топлотних мрежа мора да обухвати оптерећења до којих долази приликом стартовања, експлоатације и испитивања цевовода.

- Темелје носача димензионисати према величинама температурских зона одвајања – блоковима, према местима уградње еластичних компензатора дефинисаних главним машинским пројектом.

- На местима постављања арматуре и компензатора, при полагању цевовода на ниске носаче, треба предвидети бетонску плочу.

- На мостовима и посебним носачима, на местима укрштања са железничким пругама, рекама, каналима и другим тешко приступачним местима, треба предвидети пешачке стазе за опслуживање, најмање ширине 0,6 m.

- За опслуживање арматуре и опреме постављене на висинама 1,4 – 2,5 m треба предвидети стационарне или покретне

платформе ширине најмање 0,6 m са оградама и степеницама, а за висине преко 2,5 m само стационарне.

- Степенице, платформе и стазе морају имати ограде високе најмање 0,9 m са пуним лимом по доњој ивици ограде, висине 0,1 m Лествице са углом већим од 75° и висине преко 3 m, као и лествице преко 5 m, назависно од угла нагиба, морају имати леђобране.

- Регулацију предаје топлоте у парним мрежама треба предвидети у топлотно предајним станицама потрошача паре.

- Прикључење објеката потрошача топлотне енергије вршити преко у топлотно предајним станицама потрошача паре - редукиционо расхладним станицама у којима се параметри водене паре из паровода, притисак и температура, доводе на параметре технолошког процеса за који је потребна топлотна енергија.

- За потрошаче код којих се режим потрошње топлоте разликује од усвојеног режима централне квалитативне регулације предаје топлоте у топлотно предајним станицама потребно је предвидети допунску локалну регулацију у централној или локалним топлотно предајним станицама, а такође и на грејним инсталацијама.

- Прикључење на системе дистрибуције технолошке паре за потребе грејања и вентилације извршити преко измењивача топлоте пара – вода.

- Системи сабирања и повратка кондензата у извор топлоте треба да буду затворени. При томе притисак кондензата у сабирним резервоарима треба да износи најмање 1,05 бара.

- Отворени системи сабирања и повратка кондензата дозвољени су за количине кондензата које су мање од 10 т/ч и за удаљеност до извора топлоте мањи од 0,5 km.

- Евентуално бацање кондензата мора имати техно-економско оправдање.

- Повратак кондензата од потрошача треба да се врши на рачун притиска иза одвајача кондензата. У случају да тај притисак није довољан, постављају се за један или групу потрошача сабирници-резервоари са пумпама за прбацивање кондензата.

- Повратак кондензата преко одвајача кондензата дозвољен је када су разлике у притиску паре испред одвајача кондензата мање од 3 бара.

- За повратак кондензата помоћу пумпи, број пумпи није ограничен.

- Није дозвољено прикључење пумпи за кондензат и одвајача кондензата на јединствену мрежу.

- Цевоводе кондензата димензионисати на максимални часовни проток кондензата (из услова рада цевовода са пуним пресеком) при свим режимима повратка кондензата. За притисак у мрежи кондензата, при свим режимима рада, треба усвојити вредност почетног притиска.

- Цевоводе кондензата и одвајача кондензата до сабирних резервоара треба рачунати као цевоводе за смесу вода-пара.

- Јединични падови притиска услед трења у цевоводима кондензата иза пумпи не смеју прећи вредност од $100 \text{ N}/(\text{m}^2\text{m})$.

- Радна запремина сабирних резервоара треба да је једнака најмање десетминутном максималном протоку кондензата. За постројења која раде непрекидно у току године, потребно је поставити најмање два резервоара, сваки са по 50% радне запремине. За постројење са сезонским радом као и за постројење са максималним часовним протоком кондензата до 5 т/ч, допуша се уградња само једног резервоара.

- За постројења са обавезном контролом квалитета кондензата, постављају се најмање три резервоара, сваки радне запремина за 30-минутни максимални проток.

- Капацитет пумпи за пребацивање кондензата одредити на основу максималног часовног протока. Напор пумпе одредити према губицима у цевоводима и урачунатом разликом у геодатским висинама осе пумпе и нивоа у резервоарима.

- У свакој пумпној станици кондензата треба поставити најмање две пумпе, од којих је једна резервна.

- Константно или хаваријско испуштање кондензата у систем кишне или фекалне канализације дозвољено је само после хлађења кондензата испод 40°C . Не захтева се хлађење кондензата приликом испуштања у систем индустријске канализације са константним протоком.

- Придржавати се осталих техничких услова за изградњу паровода, прикључака објеката корисника топлотне енергије на паровод, услова за грејне инсталације и грејну опрему објеката који ће се прикључити или су већ прикључени на паровод, који су дефинисани Правилима о раду система развода технолошке паре које утврђује енергетски субјекат на чији се систем прикључује потрошач топлотне енергије.

Дистрибуција топлотне енергије системом даљинског грејања

Дистрибуција топлотне енергије на подручју обухваћеном планом врши се преко мреже за дистрибуцију топлотне енергије (вреловода/топловода). Мреже и објекти на њима су саставни део јединственог система даљинског грејања (СДГ) града Зрењанина.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом је према закону о енергетици (Службени гласник РС, број 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12) делатност од општег интереса. Јавна комунална предузећа и друга привредна друштва која врше дистрибуцију топлотне енергије, као и инвеститори новоизграђених објеката који се прикључују на СДГ, дужни су да се придржавају одредба закона о ефикасном коришћењу енергије (Службени гласник РС, број 25/13) и других прописа донетих на основу закона, а нарочито:

- Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије (Службени лист града Зрењанина, број 9/08), и

- Одлуке о условима и начину снабдевања топлотном енергијом (Службени лист града Зрењанина, број 32/13).

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом корисника простора на планском подручју ће се остваривати бољим искоришћењем постојећих мрежа, њиховим проширењем и изградњом неопходних објеката у складу са развојним потребама корисника простора.

Технички услови за изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије, прикључака објеката корисника топлотне енергије на мрежу и топлотних подстаница дефинисани су кроз Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије. Овим правилима дефинисани су и технички услови за грејне инсталације и грејну опрему објеката који ће се прикључити или су већ прикључени на СДГ. Правила о раду садрже техничке захтеве за изградњу вреловодне мреже и топлотних подстаница као и за прикључење зграда на вреловодни систем и важе за прикључивање и рад секундарних инсталација грејања купаца, који се прикључују или су већ прикључени на вреловодну мрежу енергетског субјекта.

Мреже за дистрибуцију топлотне енергије градити подземно, првенствено испод слободних јавних површина, полагањем цеви у земљу или бетонски канал. Изузетно, поједине деонице мреже могу се градити надземно или у помоћним деловима зграда (подруми, ходници) кроз који пролазе уз адекватно обележавање и заштиту од спољњих утицаја.

Минимална дубина укопавања приликом полагања цеви у земљу износи 60 см мерено од

горње ивице цеви. На местима где постоји додатно оптерећење цеви (саобраћајно или друго оптерећење) цеви додатно заштити од тог утицаја. Висина слоја земље изнад покривне плоче канала за полагање цеви мора бити већа од 50 cm и мања од 200 cm.

Мрежу за дистрибуцију топлотне енергије градити као двоцевни систем са доводним и повратним цевоводом за називни притисак $p_n=16,0$ (bar) и називну температуру $t_n=125^{\circ}\text{C}$. Максимална температура воде у доводном воду је у функцији спољње температуре и креће се у дијапазону од 50°C - 125°C . Мрежу градити од стандардизованих пред изолованих челичних цеви опремљених сензорским водовима за детекцију цурења воде.

Дилатације пред изолованих цевовода услед промена температуре воде компензовати геометријом мреже. Уградња фиксних тачака је дозвољена у изузетним случајевима.

Поједине секције мреже развојити вентилима смештеним у подземним армирано бетонским коморама. Горња ката плоче армирано бетонских комора мора бити испод коте терена и прекривена материјалом који је исти као и околни терен на којем се налази. Поклопац

отвора улаза у комору која је смештена испод зелених површина може бити највише 10 (cm) изнад коте околног терена.

У заштитном појасу мреже за дистрибуцију топлотне енергије, на непрописној удаљености од ње, не смеју се градити објекти, садити дрвенасте биљке и вршити друге радње које могу угрозити сигурност и функционалност СДГ.

Забрањена је изградња објеката који нису у функцији СДГ као и извођење радова испод, изнад и поред мреже за дистрибуцију топлотне енергије супротно закону, техничким и другим прописима.

Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе испод, изнад или поред мреже за дистрибуцију топлотне енергије, без претходне сагласности дистрибутера топлотне енергије, не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућује или угрожава рад СДГ.

Минимална растојања мреже за дистрибуцију топлотне енергије у односу на друге објекте дата су у табели. Она могу бити и мања од наведених у случају прибављања сагласности њихових власника.

објекат	паралелно вођење (m)	укрштање (m)
полиетиленски гасовод	ван зоне температуре веће од 20°C	
челични гасовод $p_{\max} \leq 16$ (bar)	0,7	0,3
вреловод/топловод	0,4	0,3
водовод	0,4	0,3
канализација	0,5	0,3
ел.каблови напона < 30 (kV)	0,7	0,6
ел.каблови напона > 30 (kV)	1,5	1,0
нове зграде	1,0	
постојеће зграде	1,0	
други подземни објекти	1,0	

На трасу мреже за дистрибуцију топлотне енергије потребно је прибавити сагласности власника других инфраструктурних система са којима се дистрибутивна мрежа топлотне енергије укршта или води паралелно у односу на њих.

Изградњу/реконструкцију мреже за дистрибуцију топлотне енергије вршити на основу техничких услова дефинисаних правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије и координирано и усклађено са трасама других изграђених инфраструктурних системима.

У случају недовољног капацитета постојеће мреже за дистрибуцију топлотне енергије за

задовољење потреба будућих корисника простора, потребно је извршити реконструкцију појединих деоница дистрибутивне мреже у циљу повећања капацитета.

Није дозвољено да се услед повећаних потреба корисника простора за топлотном енергијом и недовољног капацитета постојеће мреже утврђују нове трасе деоница дистрибутивне мреже топлотне енергије.

Нови и ревитализовани системи за дистрибуцију топлотне енергије морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности (минимални степен корисности и друго) према

критеријумима које прописује влада Републике Србије.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу нових или реконструкцију старих система или делова система за дистрибуцију топлотне енергије, инвеститор је дужан да као саставни део техничке документације приложи и елаборат о енергетској ефикасности система, којим се доказује да ће бити испуњен захтев о прописаној минималној енергетској ефикасности система, односно да ће планирани степен корисности тих система бити већи или једнак вредности прописаној актом надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Садржај Елабората о енергетској ефикасности, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Прикључење објеката на систем даљинског грејања (СДГ)

Прикључење објеката на СДГ врши се према условима и на начин прописан законом и градским одлукама о условима и начину снабдевања топлотном енергијом, тарифним системом за обрачун инсталисане топлотне снаге и испоручене количине топлотне енергије и правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије, као и техничким прописима који се односе на услове прикључења и коришћења грејних уређаја и инсталација.

Правила о раду садрже техничке захтеве за изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије и топлотних подстанца као и за прикључење зграда на мреже за дистрибуцију топлотне енергије и важе за прикључивање и рад секундарних-грејних инсталација потрошача енергије, који се прикључују или су већ прикључени на СДГ.

Будући потрошач топлотне енергије, који планира изградњу и прикључење нове зграде и својих грајних инсталација на СДГ, односно жели да изврши измене на већ прикљученој инсталацији грејања, а које за последицу могу имати измену прикључне снаге или промену начина рада, дужан је да од енергетског субјекта прибави Решење о одобрењу за прикључење.

Решењем о одобрењу прикључења се дефинишу услови изградње и монтаже топлотне опреме, а нарочито: место и начин прикључења, услови и начин изградње прикључка на мреже за дистрибуцију топлотне енергије, топлотне подстанце, као и рок прикључења и оквирни трошкови прикључења.

Тачан садржај и потребна документација уз захтев за издавање одобрења, као и сам поступак одобрења ближе се одређују Техничким условима за прикључење и коришћење, којима ће бити одређени најбитнији потребни захтеви и то како у погледу градње и прикључења зграде на мреже за дистрибуцију топлотне енергије тако и у погледу унутрашњих топлотних уређаја и инсталација.

Објекат потрошача или произвођача топлотне енергије прикључује се на СДГ на основу одобрења енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Решење о одобрењу прикључења, поред начина прикључења на мреже за дистрибуцију топлотне енергије, садржи и техничке услове за пројектовање прикључка и топлотне подстанце према правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

На документацију за изградњу/реконструкцију објеката који се прикључује на дистрибутивни систем топлотне енергије потребно је прибавити сагласност енергетског субјекта на чији систем се прикључују објекти потрошача топлотне енергије.

За потребе прикључења објекта потрошача топлотне енергије на дистрибутивну мрежу потребно је прибавити сагласност на пројектно техничку документацију унутрашњих грејних инсталација од дистрибутера топлотне енергије.

Свака промена топлотног конзума постојећег објекта потрошача топлотне енергије мора бити пријављена и одобрена од стране дистрибутера топлотне енергије.

Објекат потрошача топлотне енергије се може прикључити на мрежу искључиво преко топлотне подстанце индиректног типа.

За потребе прикључења објеката изграђених на тлу смањене носивости или фундираних на шиповима потребно је прибавити мишљење пројектанта објекта који се прикључује. За изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије у тлу смањене носивости прибавити мишљење геомеханичара.

Пролаз цеви кроз темеље или зидове објеката који се прикључују на мрежу мора бити адекватно заштићен од продора воде.

Сваки новоизграђени објекат који се прикључује на СДГ, за потребе ефикасног коришћења енергије, мора да поседује грејне инсталације са уређајима који одговарају техничким карактеристикама дефинисаним од стране дистрибутера топлотне енергије, и то уређајима:

1. За регулацију и мерење предате топлотне енергије објекту, који аутоматски регулишу предају топлотне енергије згради и који обезбеђују тачне податке о стварно предатој количини топлотне енергије и тачно време предаје топлотне енергије згради;

2. За мерење предате топлотне енергије за сваки део објекта, и

3. За контролисану регулацију предаје топлотне енергије за свако грејно тело.

Сви остали услови и захтеви енергетског субјекта за дистрибуцију топлотне енергије, којих се треба придржавати (приликом прикључења објекта потрошача топлотне енергије на СДГ, мерење количине топлотне енергије, безбедан рад, повезивање произвођача топлотне енергије на СДГ и друго), дефинисани су Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

Топлотне подстанице (ТП)

На мрежу за дистрибуцију топлотне енергије дозвољено је прикључивати објекте искључиво преко индиректних топлотних подстаница (ТП). ТП индиректног типа функционално поделити на примарни (прикључни) и секундарни део (кућну подстанцију).

Прикључни (примарни) део ТП је место преузимања топлотне енергије а кућна (секундарна) подстанција је веза између прикључног дела и топлотних уређаја потрошача енергије.

На једну топлотну подстанцију, која је дефинисана регулатором протока, могуће је

прикључити више кућних подстаница које немају обавезу уградње регулатора протока. Свака зграда прикључена на СДГ мора имати сопствену ТП.

У зградама са више функционалних целина, свака целина мора имати сопствену ТП.

Топлотну подстанцију поставити у не стамбеном простору објекта који се прикључује на СДГ.

Простор ТП мора бити затворен и што ближе месту уласка прикључног вода у објекат. Локацију просторије ТП у објекту изабрати на начин којим се обезбеђује да утицај буке која настаје у њеном раду има минималан утицај на околни простор у којем бораве људи. Простор мора да има обезбеђене прикључке за напајање електричном енергијом, снабдевање водом и на канализациону мрежу.

Простор ТП мора да одговара грађевинско-техничким захтевима дистрибутера топлотне енергије која су дефинисана Правилима о раду система за дистрибуцију топлотне енергије. Изузетак у погледу примене грађевинско-техничких захтева за простор за смештај ТП су компактне ТП, које се могу поставити и унутар стамбеног простора индивидуалних/више породичних објеката и у радном простору пословних објеката.

Минимални захтеви у погледу димензија простора за ТП у зависности од топлотне снаге ТП и начина коришћења топлотне енергије у објекту дата је у табели.

Топлотна снага (kW)	централно грејање (ЦГ) (m)	ЦГ и вентилација (В) (m)	ЦГ и припрема Санитарне Топле Воде (СТВ) (m)	ЦГ, В и СТВ (m)
< 25	2 x 1,5	2 x 2	2 x 2	-
25 - 50	3 x 3	3 x 4	3 x 5	3 x 5
50 – 100	3 x 3	3 x 4	3 x 5	3 x 5
100 – 150	3 x 4	3 x 4	3 x 6	3 x 6
150 – 200	3 x 4	3 x 4	3 x 6	3 x 6
200 – 500	3 x 4	3 x 5	4 x 6	4 x 6
500 – 1000	4 x 5	4 x 5	4 x 6	4 x 7
1000 – 2000	5 x 5	5 x 6	4 x 8	4 x 8
2000 – 3500	5 x 5	5 x 6	5 x 6	5 x 8

Минимална корисна висина просторије за ТП износи 2,1 (m), осим у случају када се у ТП врши припрема СТВ, где минимална корисна висина треба да износи 3,0 (m).

Примарни део ТП градити за $p=16$ (bar) и $t=125^{\circ} / 70^{\circ}$ C. Елементима примарног дела треба да се обезбеде услови за безбедан пријем

топлотне енергије из СДГ и регулацију параметара грејног флуида (притисак, температура).

Примарни део, поред ових елемената, мора да садржи мерну јединицу за мерење количине топлотне енергије са ултразвучним принципом мерења протока топле воде. Обрачунске део

мерне јединице мора да омогући даљински пренос измерених података.

Секундарни део ТП садржи елементе за припрему воде за пуњење грејних инсталација у објекту, размену топлоте са примарним делом ТП, регулацију и мерење протока и температуре, транспорт топлоте до топлотних уређаја потрошача, за безбедан рад и сигурност унутрашњих инсталација и уређаја потрошача топлотне енергије, заштиту од прекорачења прописане температуре и притиска и електричне опреме и инсталација за напајање електричном енергијом појединих елемената ТП.

Електричне инсталације и опрема ТП морају да задовоље услове за постављање у влажном простору.

Кућне подстанице, поред осталих елемената, опремити уређајима за мерење количине топлотне енергије. Ови уређаји служе за интерни обрачун количине топлотне енергије појединих потрошача топлотне енергије и морају бити истог типа на једној ТП.

Елементи примарног и секундарног дела ТП морају приликом пројектовања и монтаже да задовоље минималне захтеве у погледу заштите од буке и вибрација које производе у току рада. Температурни режим у секундарном делу износи максимално $80^{\circ} / 60^{\circ} \text{C}$. Радни притисак димензионисати у зависности од карактеристика унутрашње грејне инсталације и уграђене грејне опреме.

Секундарни део ТП - кућне подстанице, према начину прикључивања на СДГ могу бити директне или индиректне.

Није дозвољена изградња и прикључење нових кућних подстанци директног типа на СДГ, осим у случају када топлотна снага нове директне кућне подстанице не прелази вредност од 10% прикључне снаге постојеће ТП на коју се прикључује. У том случају, унутрашње топлотне инсталације и уређаји-потрошачи топлотне енергије морају бити димензионисани за радни притисак $p=6 \text{ (bar)}$. У унутрашњим топлотним инсталацијама повезаним на кућне подстанице директног типа није дозвољена употреба бакра и алуминијума и елемената за аутоматско одзрачивање уређаја и инсталације.

Напајање топлотном енергијом грејних уређаја вршити преко разделног система. Свака појединачна мрежа развода топлотне енергије до грејних уређаја мора у повратном воду да има уграђен регулациони вентил за регулацију протока топлотне енергије, осим у случају када се транспорт топлотне енергије у мрежи врши са циркулационим пумпама са променљивим

бројем обртаја или када постоји могућност ограничења протока.

Прикључење других топлотних извора на СДГ Други извор топлотне енергије за снабдевање топлотном енергијом објеката потрошача прикљученог на СДГ, који је независан од топлотног извора дистрибутера топлотне енергије на чију мрежу је прикључен објекат, може се паралелно (у топлотној подстанци) прикључити на инсталације потрошача топлотне енергије, под условом да се одвоји од топлотне подстанице дистрибутера опремом којом се блокирају функционалне везе потрошача са топлотном подстанцицом дистрибутера.

За прикључење других топлотних извора на СДГ потребно је прибавити одобрење и техничке услове од енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Технички услови за прикључење произвођача топлотне енергије дефинисани су правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

За добијање Информације о локацији/Локацијске дозволе за изградњу новог објеката за производњу топлотне енергије који се прикључује на постојећи СДГ потребно је приложити Претходну студију оправданости са Генералним пројектом или Студију оправданости са Идејним пројектом. За изградњу ових објеката важе правила уређења и грађења за термоенергетске објекте.

Прикључење на СДГ за технолошке потребе

За задовољење топлотних потреба корисника који имају потребе за топлотном енергијом у технолошким процесима прикључење на СДГ вршити према посебним условима дистрибутера топлотне енергије.

Прикључење на СДГ за технолошке потребе врши се основу одобрења енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Решење о одобрењу прикључења садржи нарочито место и начин прикључења на СДГ и техничке услове за пројектовање прикључка и топлотне подстанице.

Грејне инсталације и уређаји потрошача топлотне енергије

Унутрашње грејне инсталације и уређаји у новим објектима морају бити изграђени по важећим нормативима и стандардима и у складу са правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије. На систем се могу прикључити само уз одобрење дистрибутера топлотне енергије. Одобрење дистрибутера

топлотне енергије треба прибавити и за све радове на грејним инсталацијама и грејним уређајима у већ прикљученим објектима којима се врши промена инсталисане снаге или начина рада.

У зградама са више функционалних или техничких целина, свака функционална или техничка целина мора имати сопствене инсталације развода топлотне енергије до грејних уређаја на којима мора да се угради опрема за мерење предате топлотне енергије.

У појединим функционалним целинама објеката у којима се користе различити типови грејних уређаја (радијатори, конвектори, уређаји за вентилацију, панелни грејачи) потребно је за сваки тип уређаја изградити посебне грејне инсталације и имати у виду њихов специфичан начин предаје топлотне енергије околном простору. У складу са тим, свака грејна инсталација мора бити опремљена елементима за регулацију максималне температуре који се подешавају према типу грејних уређаја.

За достизање пројектоване хидрауличке уравнотежености, и последично, оптималног рада грејних инсталација и уређаја, потребно је на свакој грејној инсталацији уградити арматуру за хидрауличну регулацију мреже.

Грејне уређаје димензионисати у складу са прорачуном топлотних губитака објекта, максималним режимом рада СДГ и ТП, прописима о минималној температури грејаног простора и препорукама произвођача грејних уређаја. Сваки грејни уређај мора бити опремљен уређајем за контролисану регулацију предаје топлотне енергије и елементима за одзрачивање.

Хидраулично везивање грејача треба извести на начин који спречава повећање температуре у повратном воду грејне инсталације коришћењем аутоматских регулационих вентила у комбинацији са циркулационом пумпом за заштиту грејача од смрзавања. Није дозвољена директна веза разводног и повратног вода грејне инсталације без пролаза кроз грејач.

Мере за изградњу енергетски ефикасних грејних инсталација и уређаја у објектима потрошача топлотне енергије

Увођење система за грејање, хлађење и вентилацију могуће је тек пошто се исцрпе све расположиве пасивне архитектонско-грађевинске мере за постизање топлотног и ваздушног комфора.

Системе централног грејања пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање. Резервоари у грејним системима и системима за топлу воду морају се топлотно изоловати. Разводна мрежа топле воде мора бити уграђена унутар зграде, по правилу смештена у инсталационе канале и прописно изолована.

Циркулационе пумпе разгранатих система, код којих се примењује квантитативна регулација, потребно је опремити контролером броја обртаја повезаним са системом контроле према стварним захтевима простора.

Систем механичке припреме ваздуха потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућено коришћење топлоте отпадног ваздуха. Сви објекти површине веће од 500 m² који имају принудну вентилацију протока једнаку или већу од 300 m³/ч, морају имати рекуператоре топлоте отпадног ваздуха минималног степена ефикасности:

- рекуператори вода – ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 50\%$

- рекуператори ваздух – ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 70\%$

Уградња уређаја за рекуперацију топлоте није обавезна у посебним случајевима (нпр. када постоје извори токсичних или експлозивних материја) и у случајевима када је доказано да њихова уградња није могућа.

Регенеративне размењиваче топлоте могуће је користити само у случајевима када отпадни ваздух не садржи дувански дим, непријатне мирисе и друге штетне загађиваче.

Довод ваздуха пројектовати и изводити са могућношћу промене количине свежег ваздуха према стварним потребама, са ограничењем минимума потребног за вентилацију у складу са наменом просторије. Канале за усис свежег ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом од усиса до уласка у клима комору.

Канале за дистрибуцију припремљеног ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом у делу зграде који није климатизован, као и све делове каналске мреже где може доћи до кондензације влаге из околног ваздуха.

За грејање простора зими и за делимично хлађење лети могу се користити реверзибилне топлотне пумпе.

Приликом пројектовања свих термотехничких система и расхладних агрегата који се користе за потребе хлађења у зградама потребно је предвидети опрему са степеном енергетске ефикасности који не може бити мањи од

вредности датих у Правилнику о енергетској ефикасности зграда (Службени Гласник, РС, број 61/11).

3.1.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објеката.

Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл.).

Објекти јавне намене морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Породични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Објекти у радним зонама и пословним комплексима морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

Објекти у зонама спорта и рекреације морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

3.1.7. Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне

средине и живота и здравља људи, заштита од елементарних непогода, пожара и потреса

3.1.7.1. Мере заштите природних добара

Природно добро у оквиру обухвата плана је Еколошки коридор од прекограничног значаја – река Бегеј и њен обалски појас.

Заштита природног добра, прекограничног еколошког коридора реке Бегеј подразумева очување квалитета воде и проходности еколошког коридора, као и одржавање што већег дела обале у природном и блиско природном изгледу, облик обала и корита Бегеја, што је неопходно за дугорочни опстанак заштићених врста и биодиверзитета ширег региона, а у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе бр. 03-13942/2, од 30.06.2011.г.

У складу са Законом о заштити природе, обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.1.7.2. Заштита културних добара

Постојећи споменици културе у оквиру обухвата плана су:

- Палата Дунђерски са комплексом пиваре, Житни трг 2

- Улица Петра Бојовића бр. 6 (кућа професора Борјановића)

- Улица Петра Бојовића бр.31 (кућа у којој је живео и радио књижевник Тодор Манојловић)

- Елекова вила у улици Петра Драпшина бр.9, (дело прашког архитекте Виктора

Бенеша).

То су највреднији објекти који су утврђени за непокретна културна добра.

Постојећи споменици културе

Палата Дунђерски са комплексом пиваре, Житни трг бр.2



Кућа Тодора Манојловића ул. Војводе П.Бојовића бр.31



из 1911.г. стил Сецесија



Кућа Професора Борјановића ул. Војводе П.Бојовића бр.6



из 1913.г. стил Сецесија



„Елекова вила“ у кругу шећеране



Објекти под претходном заштитом у оквиру обухвата плана су:

- Житни трг бр. 1,3,5,7
- Улица војводе Петра Бојовића бр.8
- Улица Николе Пашића бр. 5,16
- Улица Ђуре Јакшића бр.14 (Фабрика тепиха „Дунђерски“)
- Улица Тоше Јовановића бб.(Стара кланица)
- Комплекс Шећеране (комплекс је оивичен улицама Панчевачком, Петра Драпшина и Шећеранском)
- Капела на Томашевачком гробљу и гробови: Тодора Манојловића, Др. Славка Жупанског, Др. Емила Гаврила и Нестора Димитријевића.

Некадашња градска кланица у ул. Тоше Јовановића бб



Објекти под претходном заштитом

Кућа бр. 8 у ул. Војводе П.Бојовића



Некадашња фабрика тепиха „Дунђерски“ у ул. Ђуре Јакшића бр.4



Заштита културних добара

Сви захвати на заштићеним објектима ће се предузимати уз контролу и према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин бр. I-68-5/11.

За ове објекте је карактеристично очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа као и основних вредности функционалног склопа и ентеријера. У будућим интервенцијама треба инсистирати на очувању или рестаурацији изворног изгледа,

стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката.

На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењавање објеката у циљу бољег коришћења, што подразумева одређене интервенције које се могу извести само уз услове и под надзором службе заштите.

За објекте високе вредносне категорије, евидентиране споменике културе и неке од објеката са листе претходне заштите који ће у будућности добити статус споменика културе, Комплекс старе кланице у улица Тоше Јовановића бб. (дело чувеног архитекте из Темишвара Секељи Ласла из 1913.год.) мере заштите, обнове и ревитализације радиће се по посебним конзерваторским пројектима и условима службе заштите, увек на начин који тежи да се сачува целовита оригиналност стила, конструктивног склопа и креативног духа пројектанта.

За објекте који се налазе под режимом претходне заштите, мере заштите, обнове и ревитализације ограничиће се на враћање првобитног изгледа, чување габарита и кровова, уз могуће интервенције захтеване променом намене објеката.

За споменике културе, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом утврђују се мере заштите:

-Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа;

- Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног материјала и сл.);

- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката;

- На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењавање објекта (нпр. Увођење савремених инсталација) у циљу бољег коришћења споменика културе;

- Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом;

- Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према Условима надлежне установе заштите;

За споменике културе, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом

утврђују се мере заштите заштићене околине споменика културе:

- Забрана градње и постављање трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;

- Забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштићене околине;

- Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;

- Забрана извођења радова којима се врши промена облика или намене терена;

- Забрана постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова преко заштићених парцела, њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање;

- Урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

Неопходно је поштовати и услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин I-91-5/14 који се односе на Комплекс „Пиваре“, односно, Палату Дунђерски са комплексом пиваре, Житни трг 2, којима су прописани општи услови заштите: санација, рестаурација и адаптација и услови за изградњу нових пословних објеката у заштићеној околини споменика културе.

У урбанистичкој целини 1 за кат. парц. бр. 6630, 6631, 6632, 6633, 6634/1, 6634/2, 6634/3, 6634/4, 6634/5, 6635 и 6638/2 КО Зрењанин I важе услови:

- дозвољава се повећање спратности на свим наведеним парцелама.

Археолошка налазишта су:

- Бивши биоскоп „Војводина“ Житни трг

- Простор пиваре, Улица Војводе Петра Бојовића - 1953.г. приликом копања темеља за зграду пиваре, нађени остаци керамике неолитског и енеолитског периода (старчево, енеолит);

- Обала Бегеја код насеља Руже Шулман – 1953.г. пронађено је четири скелета са гробним даровима из сарматског периода;

- Фабрика кожа-локалитет јужно од центра града на високој левој обали Бегеја. Налази керамике потичу из прелаза са бронзаног у гвоздени период.

- ТЕ-ТО (Термо-топлана) приликом сондажних истраживања откривени су археолошки налази из сарматског периода;

- ИНХЕМ – на простору који заузима Делхим на левој обали Бегеја нађен је бронзанодобни материјал;

- Детелиниште- са десне стране пута Зрењанин – Београд ка обали Бегеја откривен је рекогносцирањем сарматски материјал;

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, као и да предузме мере да се налази не би оштетили или уништили и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

Обавезује се инвеститор да у складу са Законом о културним добрима и чланом 120. Закона о планирању и изградњи, пре почетка радова обавести Завод ради благовременог упућивања стручних сарадника Завода за вршење конзерваторско-археолошког надзора при извођењу земљаних радова.

3.1.7.3. Основне мере заштите животне средине
Стратешком проценом утицаја на животну средину врши се поступак процене утицаја планских решења из Плана на животну средину ради обезбеђивања заштите животне средине и унапређивање одрживог развоја интегрисањем основних начела заштите животне средине.

Мере заштите животне средине преузете су из Стратешка процена утицаја генералног плана Зрењанин 2006 – 2026. на животну средину.

Заштита животне средине треба да се огледа у тражењу баланса између квалитета животне средине и просторно функционалне структуре града тј. као креативан процес успостављања равнотеже између природних ресурса и функција града у партнерском односу свих интересних функција.

Мере за заштиту квалитета ваздуха

- спровођење континуалног мониторинга како би се обезбедиле информације за катастар загађивача;

- контролисати рад индустријских постројења и стимулисати коришћење гаса у радним зонама;

- заштиту ваздуха спроводити гасификацијом, топлификацијом и коришћењем обновљивих извора енергије;

- мере које би допринеле побољшању квалитета ваздуха су и промовисање употребе гаса као погонског горива за моторна возила.

Мере заштите од комуналне буке

- садња високог зеленила између стамбених насеља и саобраћајница, железничких пруга и индустријских постројења;

- израдити карту буке за град Зрењанин и свести ниво буке на вредности дефинисане Правилником о садржини и методама израде стратешких карата буке и начину њиховог приказивања јавности (Сл.гласник РС, бр. 80/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Сл.гласник РС, бр. 75/10)

- поштовање Одлуке о буци као и спровођење мера за умањење буке, а број мерних места за вршење мониторинга сукцесивно повећавати, реконструисати јавно и заштитно зеленило као значајне амортизере комуналне буке, реконструисати саобраћајнице и санирати ударне рупе, санирати буку насталу радом индустријских постројења, ефикасно и континуирано спроводити инспекцијски надзор.

Мере заштите вода

- изградња пречистача отпадних вода;

- изградња и реконструкција канализационе мреже;

- изградња и реконструкција атмосферске канализације;

- реконструкција и санација „Александровачког канала“;

- индустријска постројења треба да спроводе примарно пречишћавање, ремонтом или изградњом нових уређаја;

- заштита подземних вода одговарајућим режимима заштите.

Мере заштите земљишта

- праћење квалитета земљишта;

- смањење отпада и повећање степена рециклирања;

- извршити уклањање и санацију дивљих депонија.

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 и 72/09).

Уколико се планирана изградња налази на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину (Сл. гласник РС, бр.144/2008) мора се урадити Студија о процени утицаја на животну средину, у складу са одлуком надлежног органа.

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.

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.

3.1.7.4. Заштита од елементарних непогода, пожара, техничко-технолошких несрећа и потреса

Подручје простора обухваћеног планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака и земљотреса.

Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са са Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, број 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима и стандардима:

- морају имати добру оријентацију,
- морају бити предвиђени на максимални удар ветра,
- градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра,
- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти,
- зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда.

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође.

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара у многоме зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих

инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба.

Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности).

Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/09), Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

На територији града Зрењанина присутна је могућа стална опасност од могуће хаварије већих размера у хемијској индустрији, производњи и промету нафте, нафтних деривата и гаса као што су експлозија, ерупција нафте и гаса, неконтролисано ослобађање, изливање и растурање штетних гасовитих, течних или чврстих хемијских и радиоактивних материјала.

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, правилном избору технологије, постројења и опреме, посебан опрез у руковању са опасним материјама. Инвеститори су у обавези да ураде План заштите који обухвата: Снаге и средства плана, шему одговора на удес, програм обуке и тренинга, програм контроле и остала упутства и обавештавања.

Севесо постројења – надлежно Министарство идентификовало је постројења која подлежу обавезама Севесо II директиве у којима се обављају активности где може бити присутна опасна материја у једнаким или већим количинама од прописаних, и објавило је прелиминарни списак, међу којима се налазе и постројења на територији града Зрењанина.

Постројења нижег реда на територији обухвата плана су:

- Д.о.о. Друштво за производњу, промет и услуге „ДАФАР“, Зрењанин
- Постројења вишег реда на територији обухвата плана су:
 - Панонска термоелектрана-топлана Зрењанин
 - за производњу термоелектричне енергије
 - „Делта аграр“ Фабрика за формулацију пестицида Зрењанин
- Ова постројења морају израдити Политику превенције удеса или Извештај о безбедности и План заштите од удеса.

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8 MCS° скале. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990) и другим законима и прописима.

3.1.8. 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 приступачности (Сл. гласник РС, бр. 46/2013).

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика,
- елементи приступачности кретања и боравка у простору – стамбене зграде и објекти за јавно коришћење,
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

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 (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима.

Објекти за јавно коришћење јесу: банке болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа аутономне покрајине, локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.

Објекти високоградње и пословни објекти морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старима омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старима омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

3.1.9. Правила уређења зелених површина

Зелене површине треба тако планирати да остваре два основна циља, а то су еколошки и естетски. Еколошки циљ је стварање повољнијих санитарно хигијенских и микроклиматске услове, а може се постићи планским повезивањем свих видова зеленила, преко дрвореда, у једну целину. Естетски квалитет градског пејзажа постиже се планском садњом, избором квалитетног и високо декоративног садног материјала, на местима где је потребно осмишљеном реконструкцијом и интезивним одржавањем.

Планирати и уређивати зелене површине у свим зонама, израдом идејних и главних пројеката озелењавања за одређене категорије зеленила, како би се одредио прецизан избор начин садње, неге и заштите.

За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

У односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености:

- водовода	1,5 m;
- канализације	1,5 m;
- електрокабла	2,0 m;
- гасовода	1,5 m;
- коловоза	2.50 m;
- објекта	5.00 m.

Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости.

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у будућности нужно је поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом.

Планиране категорије зелених површина унутар обухвата Плана, подељене су на:

- Јавне зелене површине;
- Зелене површине за остале намене.

3.1.9.1. Јавне зелене површине

Јавне зелене површине представљају површине за јавне намене и обухватају:

- јавно зеленило;
- заштитно зеленило.

3.1.9.1.1. Јавно зеленило

Парк

Шећерански парк се простира на површини од 3,41 ha, то је други парк по величини на територији града. Налази се у оквиру Урбанистичке целине 5. Од велике важности је

задржати овај зелени коридор који представља тампон зону и одваја радну зону од околних намена, рекреације и становања. Да би у потпуности испунио своју улогу он мора остати у континуитету сачињен од високог зеленила, због тога га треба допунити листопадним дрвећем у више редова и шибљем у низу. Ободном парковске површине потребно је засадити шири појас како би парк био изолован од саобраћајница у Петра Дрпшина и др Лазе Костића.

У наредном планском периоду потребно је постићи виши естетски квалитет парка, планском допуном, избором квалитетног и високо декоративног дендроматеријала и интезивним одржавањем. Постојеће инвазивне врсте дендроматеријала потребно је заменити аутохтоним врстама. Планира се заливни систем због промене климатских услова и лакшег одржавања.

На целокупној парковској површини не планирају се нови објекти изузев објекта јавног тоалета као објект трајног карактера.

Парк треба опремити као и одржавати постојећи мобилијар као и пешачке и трим стазе.

Уређење слободних површина (скверови и сл.)

Сквер у улици Доситеја Обрадовића, треба да се базира на поставци декоративне вегетације, уз неопходно постављање урбаног мобилијара. Остављени слободни простори могу се формирати и у виду малих атрактивних места за одмор (урбани џепови). Композицијски, то је простор покривен групацијама листопадног дрвећа декоративних форми и четинара, као и жбуња. Ове просторе је потребно опремити урбаним мобилијаром (клубама, скулптурама), како би добили на вредности.

Линеарно зеленило - дрвореди

Основни задатак линеарног зеленила је да изолују пешачке токове и ободне објекте од колског саобраћаја. Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од инсолације у летњем периоду, буке и атмосферских гасова. Неопходно је створити повољније услове за сагледавање пејзажа у току кретања.

Формирати једностране и двостране дрвореди или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

У ширим уличним профилима могуће је формирати дрвореди са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између

коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5 m. У улицама чија је регулације од 15-10 m, могу се подизати дрвореди са садницама малог хабитуса, углавном калемљене форме кугластих и пирамидалних облика.

Цветњаци се могу формирати само на појединим деловима улица како би се нагласио пешачки прелаз, станица јавног саобраћаја, раскрсница.

Код реконструкције и подизања новог линеарног зеленила, придржавати се следећих услова:

- постојеће дрвореди у улицама обнављати врстом дрвећа која доминира, уз редовно одржавање (санитарна сеча, нега стабала са корекцијом крошње);

- код нових дрвореди, избор врста прилагодити висини и намени објеката у улици, са најмањим растојањем између садница од 5 m, а садњу усагласити са планом инфраструктуре у улици.

При избору саднице за дрвореди треба водити рачуна да сем декоративних својстава (густа, разграната крошња), врста буде отпорна на неповољне услове раста у уличним профилима и инфраструктурним коридорима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове и др).

Зеленило у оквиру заједничких блоковских површина вишепородичног становања

Пешачке стазе које повезују стамбене блокове, уз неопходне елементе партерне архитектуре, могу да садрже солитерна декоративна стабла или озелењене жардинијере. Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања треба да је минимуму 20%, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација.

По потреби, зелене површине заштити подизањем ивичњака, садњом живих ограда или постављањем гвоздених, бетонских стубића. Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима. Приликом садње нових површина однос лишћара и четинара треба да буде 70% према 30%.

Зеленило предшколских установа и школа

Предшколска установа треба да пружи услове за безбедан боравак деце и да задовољи две основне функције: санитарно-хигијенску и фискултурно-рекреативну услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од 10

m² по детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања, трим стазу), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и башту за гајење цвећа и поврћа.

Зелене површине најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог 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 потчињене архитектури и 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 децу упознао са биљним богатством.

Спортско рекреативни центри

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило. Зелене површине са приступним стазама треба да буду заступљене до 70%. Ободно формирати густе засад (70% лишћара и 30% четинара). Под слободним травњацима треба да буде заступљено око 40% површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. Зеленило спортско рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална.

Постојеће спортско-рекреативне површине треба уредити у складу са овим условима.

Планиране спортско-рекреативне површине озеленити ободом комплекса, а за озелењавање изабрати аутохтоне врсте (јасен, топола и врба).

3.1.9.1.2. Заштитно зеленило

Заштитно зеленило је планирано у зони приобаља Бегеја. Садња треба да је гушћа 5m x 3m или 5m x 5m. Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима.

Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове. Препоручује се садња аутохтоних лишћарских врста и то: јасен, топола, врба, јавор, граб, црвена зова.

У намени заштитно зеленило у зони приобаља канала Бегеј, могућа је изградња објеката у његовој функцији уз обавезну израду урбанистичког пројекта, а на основу прибављених услова ЈВП „Воде Војводине“.

У зонама заштитног зеленила могуће је постављати антенске стубове.

Зелене површине за остале намене

3.1.9.2. Зелене површине у оквиру мешовитог становања

У оквиру мешовитог (породичног и вишепородичног) становања, неопходно је обезбедити мин. 20%, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација.

По потреби, зелене површине заштитити подизањем ивичњака, садњом живих ограда или постављањем гвоздених, бетонских стубића. Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима. Приликом садње нових површина однос лишћара и четинара треба да буде 70% према 30%.

Зелене површине у оквиру породичног становања

Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Процент зелене површине грађевинских парцела треба да буде најмање 20%.

Потребно је валоризовати ове просторе и донети посебну градску одлуку о њиховој заштити.

Зелене површине у оквиру пословних комплекса и радних зона

Зелене површине радних зона и пословних комплекса треба да чине минимум од 20-30%. Слободни простори уз улаз у пословне и радне објекте, треба да су наглашени декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардинијере, солитерна стабла, цветни стубови и сл.) у комбинацији са партерним уређењем. Ободом ових парцела потребно је формирати заштитну (тампон) зону, од спратног зеленила које треба да чини лишћарско и четинарско дрвеће и обавезан спрат жбуња.

Расадници

Не може се утицати никаквим правилима градње на производни процес у једном расаднику.

3.1.10. Мере енергетске ефикасности изградње
Повећање енергетске ефикасности постиже се информисањем заинтересоване јавности о енергетској ефикасности у зградама и мерама којима се постижу значајне уштеде свих типова енергије.

Полазећи од чињенице да су највећи потрошачи енергије зграде, наводимо следеће мере за побољшање енергетске ефикасности у зградарству:

- побољшање термичких карактеристика омотача зграде (крова, пода, зидова);
- замена столарије код постојећих објеката, односно, уграђивање енергетски ефикасне столарије у нове објекте;
- употреба штедних сијалица за осветљавање простора;
- коришћење апарата у домаћинству енергетског разреда "А";
- коришћење обновљивих извора у циљу грејања објеката и припрему потрошне топле воде (соларни колектори, котлови на пелете, топлотне пумпе и др.);
- модернизација и/или замена котлова и котловске опреме и топлотних подстаница;
- регулација, мерење и управљање коришћењем топлотне енергије за загревање објеката;
- вентилацију објекта где год је то могуће вршити принудним путем са рекуперацијом;
- код изградње нових објеката, тежити изградњи пасивних објеката од еколошких материјала.

Што се тиче индустријских објеката следеће мере су неопходне:

- за производњу топлотне енергије или енергије за коришћење у технолошке или производне сврхе користити обновљиве енергенате;
- реконструкција, модернизација и замена постројења у котларницама и енерганам;

коришћење отпадне топлоте из технолошких процеса и помоћних система;

- рационализација или замена технолошких процеса у смислу увођења енергетски ефикасне опреме и технологије;

- рационализација коришћења електричне енергије (електромотори са промењивим бројем обртаја, осветљење, компензација реактивне снаге и др.);

- управљање грејањем хала, магацина и пословних објеката.

Увођењем мера енергетске ефикасности могу се постићи значајне уштеде свих типова енергије, а посебно мере које не захтевају веће инвестиционе трошкове (регулација термостата на радијаторима, регулација термостата на бојлерима, коришћење природног осветљења, искључивање расвете и уређаја када се не борави у просторији, правилно коришћење кућних уређаја и сл.).

У складу са Правилником о енергетској ефикасности (Сл. гласник РС, бр. 61/11) бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљине термоизолације преко 5 cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm уз постизање, правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС, бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС, бр. 69/12).

3.1.11. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле

Правила парцелације и препарцелације дефинишу се овим планом.

Пројектом препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом и уколико се налази у оквиру исте намене.

Пројектом парцелације на једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом.

Приликом израде пројеката парцелације и препарцелације придржавати се правила грађења дефинисаних планом.

Код постојећих грађевинских парцела на којима су изграђени двојни стамбени објекти, могуће је пројектом парцелације формирати две грађевинске парцеле мање површине и ширине од дате планом.

У поступку легализације, уколико се објекат налази на више делова катастарских парцела, могуће је пројектом препарцелације формирати грађевинску парцелу мање површине од површине планиране за одређену зону.

У случају када постојећи објекат и елементи објекта (рампе, степеништа и сл.) прелазе преко границе парцеле, а не угрожавају функционисање јавне површине и инфраструктуре, што стручне службе и јавна предузећа утврђују у сваком појединачном случају, утврђује се да је регулациона линија по граници објекта у ширини парцеле. На овако формираним парцелама код будуће изградње грађевинска линија утврђује се на основу већине изграђених објеката у зони (преко 50 %).

Грађевинска парцела мање површине од утврђене овим планом може се формирати за грађење, односно постављање инфраструктурних, електроенергетских и електронских објеката или уређаја, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

Земљиште за редовну употребу објекта одређује се у складу са законом о планирању и изградњи. Катастарске парцеле које су мање површине од површине за минималну грађевинску парцелу утврђену планом може се одредити за редовну употребу објекта

За редовну употребу објекта могуће је формирати парцелу испод објекта уколико се објекат налази у отвореном блоку или уколико има више власника објеката или етажних власника на парцели.

Приликом формирања нових грађевинских парцела у поступку парцелације, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте уз поштовање свих осталих правила грађења.

Приликом формирања грађевинских парцела за редовну употребу објеката, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте.

3.1.12. Ограничена изградња унутар инфраструктурних коридора

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно условима прибављеним од надлежних институција.

У складу са условима ЕМС ЈП Електромрежа Србије у коридорима далековода 110kV укупне ширине 50 m (по 25 m са обе стране осе далековода) није дозвољено засађивање средње и високо растућег дрвећа и воћки, нити изградња нових објеката (објеката за рад или становање и сл.) без знања и одобрења ЈП „ЕМС“, Погона „Нови Сад“.

Транспорт природног гаса 50 (bar) $\geq p_{max} \geq 16$ (bar) представља зону ограничене градње у коридорима постојећих траса гасовода високог притиска у појасу ширине од 200m са обе стране гасовода (од осе цевовода).

У овом заштитном појасу не смеју се изводити радови и друге активности, без писменог одобрења енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса.

У склопу заштитног појаса успоставља се експлоатациони појас гасовода, чија ширина се одређује на основу називног пречника гасовода.

У простору који обухвата експлоатациони појас гасовода не смеју се постављати трајни или привремени објекти или предузимати друге радње које би могле да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, осим објеката у функцији гасовода.

У складу са условима „Железница Србије“ у заштитном пружном појасу ширине 200 m се може се планирати грађење стамбених, пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25 m, рачунајући од осе крајњег колосека.

У заштитном пружном појасу се може планирати паралелно вођење трасе каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8 m рачунајући од осе крајњих колосека. Уколико због просторних ограничења, постоји потреба да се трасе воде по железничком земљишту треба их планирати тако да буду постављене по граници железничког земљишта.

У складу са Решењем о издавању водних услова од стране Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство у коридору "Александровачког канала" треба оставити слободан појас ширине мин. 5 m за тешку грађевинску механизацију која ради на одржавању канала.

Заштиту еколошког коридора реке Бегеј је у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе бр. 03-13942/2, од 30.06.2011.г.

Изграђени објекти у заштитним појасевима могу се адаптирати, санирати, реконструисати или доградити само уз услове надлежних предузећа.

На основу добијених услова Министарства одбране делом обухвата плана у зони сигурности око аеродрома „Ечка“, дозвољена висина објекта не сме бити већа од 45m изнад референтне тачке аеродрома.

Заштитни појасеви представљени су у графичком прилогу бр. 9 Начин спровођења плана и режими заштите простора

3.2. МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

3.2.1. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације са прописаном забраном изградње до њиховог доношења

У складу са планском концепцијом, планом детаљне регулације разрадиће се:

1. Део урбанистичке целине бр.6 – претежне намене радна зона. Обухват плана је простор између улице Панчевачке, Александровачког канала, државног пута ИБ бр.13 и Индустријске улице.

2. Делови урбанистичке целине бр. 7 – претежне намене радна зона.

У оквиру простора који се разрађују, могуће је радити више планова детаљне регулације.

Тачна граница обухвата планова детаљне регулације је приказана на графичком прилогу бр. 10 - Начин спровођења плана.

При формирању нове регулације омогућити колски и пешачки приступ парцелама и могућност изградње инфраструктуре.

Правила уређења и грађења утврђена овим планом су основ и смерница за израду плана детаљне регулације.

За побољшање услова живота и рада могуће је реконструисати постојеће објекте.

3.2.2. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс

Урбанистички пројекти разраде се обавезно израђују за делове урбанистичке целине бр.1, а то су комплекси „Пиваре“ (за кат. парцеле број: 6638/1, 6638/8, 6638/9, 6638/2-део) и „Ударника“ (за кат. парц. бр. 6630, 6631, 6632, 6633, 6634/1, 6634/2, 6634/3, 6634/4, 6634/5,

6635 и 6638/2 КО Зрењанин I, а за које је 20.09.2019. објављен јавни оглас у листу Зрењанин да је покренут поступак утврђивања заштићене околине просторно културно-историјске целине „Старо језгро Зрењанина) . За реконструкцију, адаптацију или санацију постојећих објеката на наведеним катастарских парцелама није потребна израда Урбанистичког пројекта.

У урбанистичкој целини 6 два урбанистичка пројекта у намени радне зоне и пословни комплекси уз државног пута ИБ бр.13. У урбанистичкој целини 7 за комплекс Постројења за пречишћавање отпадних вода – Пречистач. Тачна граница обухвата израде Урбанистичких пројеката, приказана је на графичком прилогу бр. 10 – Начин спровођење плана

За потребе спровођења плана израђују се и урбанистички пројекти приликом изградње објеката јавне намене у свим облицима својине, тржног центра у зонама становања, комплекса спорта и рекреације, верске објекте, термоенергетске објекте, као и изградњу станица за снабдевање моторних возила горивом.

За изградњу објеката на комплексу аутобуске станице које не служе за њено функционисање (услугне, трговачке, угоститељске, туристичке објекте), неопходна је израда Урбанистичког пројекта.

Правила уређења и грађења утврђена овим планом су основ и смерница за израду урбанистичких пројеката.

За потребе спровођења плана за изградњу објеката из домена социјалног становања, а у складу са важећим Законом и Уредбом из ове области за изградњу објеката социјалног становања, расписује се урбанистичко-архитектонски конкурс.

3.2.3. Урбанистички планови који престају да важе

Ступањем на снагу овог Плана стављају се ван снаге следећи Урбанистички планови и пројекти:

- ДУП комплекса индустрије пива, алкохолних и безалкохолних пића из 1970.г. (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 2/70, 11/03)

- Измена и допуна ДУП-а комплекса индустрије пива, алкохолних и безалкохолних производа „ЗИП“ из 1986.г. (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 4/86, 11/03)

- УП комплекса „Зип“ индустрија пива Зрењанин из 1997.г. (Сл. лист општине Зрењанин, бр.4/97, 11/03)
- УП комплекса ДД „Ударник“ из 1996.г. (Сл. лист општине Зрењанин, бр.3/96, 11/03)
- ДУП стамбеног блока „Д-2“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 4/70, 11/03)
- Измена и допуна ДУП-а дела стамбеног насеља „4. Јули“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 1/90, 11/03)
- УП стамбеног насеља „4.Јули“ гараже, (Сл. лист општине Зрењанин, бр.2/93, 11/03)
- ДУП стамбеног насеља "Д-1/А", (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр. 13/70 и 11/03)
- ДУП стамбеног блока „Д-3“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 12/70, 11/03)
- УП стамбеног блока "Д-3", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 19/77 и 11/03)
- Измена и допуна дела УП-а стамбеног блока "Д-3", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 3/92 и 11/03)
- ДУП комплекса ПП „Криптон“ (Сл. лист општине Зрењанин, бр.3/94, 11/03)
- ДУП комплекса „Ауто сервис“ са пратећим садржајима (Сл. лист општине Зрењанин, бр.4/92,11/03)
- ДУП комплекса предузећа „Нафта-гас“ Нови Сад, заједница радних јединица производње нафте и гаса радна јединица Монтажа (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 1/74, 11/03)
- Измена и допуна ДУП-а комплекса „Нафта-гас“ ООУР „Одржавање“ из 1986.г. Зрењанин (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 14/86, 11/03)
- ДУП Аутобуске станице Зрењанин, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.9/74 и 11/03)
- Измена и допуна ДУП-а комплекса ГИК-а „Банат“ ГРО „Пионир“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 19/83)
- УП ДД „Термика“ (Сл. лист општине Зрењанин, бр.6/96, 11/03)
- УП комплекса МД „Тегум“ (Сл. лист општине Зрењанин, бр.6/2001, 11/03)
- ДУП комплекса "Електровојводина", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.8/70 и 11/03)
- Измена и допуна ДУП-а комплекса „Електровојводина“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 6/86, 11/03)
- Измена и допуна ДУП-а комплекса ИПК „Серво Михаљ“ - фабрика шећера (Сл. лист општине Зрењанин, бр.7/92, 11/03)

- УП комплекса „Југоремедија“ фабрика лекова (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 11/86, 11/03)
- ДУП комплекса ПП “Електрик“ и ДП „Уни-пресс“ (Сл. лист општине Зрењанин, бр.11/93, 11/03)
- УП ПП „Електрик“ и ДП „Уни-пресс“ 1994.(Сл. лист општине Зрењанин, бр.4/94)
- ДУП комплекса Радне организације за производњу термоелектричне енергије „Термоелектрана Топлана“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 21/80, 11/03)
- Измена и допуна ДУП-а комплекса ИПК „Серво Михаљ“ - „Ипок“ за потребе индустрије уља „Дијамант“ Зрењанин (Сл. лист општине Зрењанин, бр.7/92, 11/03)
- ДУП комплекса Фабрике кожа „Тоза“ и заштитне радионице ДЕС у Зрењанину (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 3/82, 11/03)
- ДУП комплекса Кожарског комбината "Југокожа" из -Суботице-стовариште у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.2/87 и 11/03)
- УП комплекса фабрике "Делхем" АД, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 5/2000 и 11/03)
- Ставља се ван снаге и Одлука о изради плана детаљне регулације комплекса постројења за пречишћавање отпадних вода града Зрењанина (Сл. лист града Зрењанина, бр. 22/11).
Ступањем на снагу Плана генералне регулације „Југоисток“, престају да важе одредбе генералног плана које се односе на просторну целину број V „Југоисток“, односно површину обухваћену планом.

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.3.1. Правила грађења за зоне породичног становања

- Врста и намена објеката који се могу градити
У зони породичног становања могу се градити:
- стамбени објекти;
 - пословни објекти;
 - пословно-стамбени објекти (више од 50% објекта пословна намена);
 - стамбено-пословни објекти (више од 50% објекта стамбена намена);
 - објекти јавне намене (јавни објекти);
 - објекти јавних функција.

Стамбени објекти су објекти породичног становања са максимално 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

Пословни објекти су они објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:

- трговине;
- тржни центри;
- комерцијални објекти;
- занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл.;
- угоститељске делатности;
- услужни сервиси - аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл. на пацелама мин. површине 600 m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15 m.

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и у јавној су својини. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

- здравствене делатности;
- васпитно-образовне делатности;
- социјалне заштите;
- културе;
- ветеринарски објекти;
- спортски садржаји;
- комунални објекти;
- остале делатности (објекти органа управе, правосуђа, министарства унутрашњих послова и сл.).

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у свим облицима својине. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

- здравствене делатности;
- васпитно-образовне делатности;
- социјалне заштите;
- културе;
- ветеринарски објекти;
- спортски садржаји;
- комунални објекти;
- верски објекти.

Уколико се граде објекти здравствене делатности, медицински отпад складиштити у складу са важећим законима и прописима.

На парцели може бити више главних објеката различите намене, уз поштовање правила грађења.

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

Кат. парцеле бр. 6828/1, 6778 и 6779 КО Зрењанин I су парцеле у породичном становању са могућношћу изградње вишепородичних стамбених објеката до 8 станова, спратности П+1+Пк.

На катастарским парцелама бр. 7553, 7260/1, 7260/2, 7261/1 и 7259 КО Зрењанин I могу се градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта.

У зони породичног становања на катастарским парцелама преко 2000m² могу се градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта.

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

По врсти, објекти могу бити :

Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.

Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објеката -дуж целе улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

Прекинут низ подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока и објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, дрвара, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, директно или индиректно преко друге катастарске парцеле, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте у зони породичног становања је 225 m², минимална ширина парцеле је 9 m.

Минимална површина парцеле за објекте у непрекинутом низу у је 180 m², минимална ширина парцеле је 7 m.

Минимална површина парцеле за објекте у прекинутом низу у је 240 m², минимална ширина парцеле је 12 m.

За грађевинске парцеле породичног становања – пољопривредног домаћинства минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 1000 m², минимална ширина парцеле је 18 m. За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони породичног становања минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000 m².

За изградњу породичних стамбених објеката у зони мешовитог становања минимална површина парцеле је парцеле 225 m², минимална ширина парцеле 9 m.

На постојећим грађевинским парцелама, када су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине за изградњу једног породичног објекта са једним станом или једног стамбено-пословног објекта са једном станом на парцели. У зони породичног становања за изградњу услужних сервиса (аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл.) минимална површине парцеле је 600 m² и ширине уличног фронта мин. 15 m.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, а удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. За објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму минимално растојање између грађевинске и регулационе линије објекта је до 7 m.

У делу улице Змај Јовина према мосту (обе стране), грађевинска линија главног објекта на парцели је удаљена од регулационе линије за 6 до 10 m.

Положај објеката у односу на регулациону линију за комплекс „Ударника“ дефинисаће се израдом Урбанистичког пројекта.

За изградњу јавних објеката у свим облицима својине када израђује урбанистички пројекат за планирану изградњу, може се дозволити већа удаљеност грађевинске линије од регулационе линије.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле одређује се на основу прописаних удаљења и положаја постојећих објеката:

- слободностојећи објекти морају бити удаљени min. 0,6 m бочне границе парцеле, односно min. 2,4 m од наспрамне бочне границе парцеле;

- објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле min. 3 m;

- за објекте у улицама где преовладава изградња објеката у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана.

- главни објекат, објекат производног занатства и магацини за пословне услуге који се граде у дну парцеле мора бити удаљен min. 0,6 m бочне границе парцеле, односно min. 2,4 m од наспрамне бочне и задње границе парцеле.

- помоћни објекти који се граде у дну парцеле морају бити удаљени min. 0,6 m од задње границе парцеле и бочних граница парцеле;

- на парцелама пољопривредног домаћинства мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа, за економске и помоћне економске објекте удаљеност слободностојећих објеката мора бити мин. 0,6m од бочне границе парцеле и 4,50m од наспрамне бочне границе парцеле, а мин. 1m од задње границе парцеле.

- уколико се граде економски објекти – сточне стаје у непосредној близини парцеле јавних објеката, условљава се удаљеност мин. 50 m од границе парцеле на којој се налазе или планирају јавни објекти.

Објекти се могу постављати на мањој удаљености од граница суседних парцеле уз сагласност власника суседних парцела.

Уколико се постојећи објекат који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од прописане, могућа је изградња новог објекта на међи или на удаљености мањој од планом прописане, исте спратности, у дужини постојећег зида.

Уколико у зони (улица, блок) не постоје изграђени објекти, нови објекти постављају уз десну бочну границу парцеле.

За угаоне парцеле: објекти у дну парцеле су они објекти посматрани у односу на улицу на коју се води предметна парцела.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости износи max. 60%. На грађевинским парцелама на којој је индекс заузетости већи од дозвољеног, може се дозволити реконструкција постојећих објеката.

Највећа дозвољена спратност

Максимална спратност објеката у зони породичног становања је П+1+Пк, По+П+1+Пк и Су+ВП+1+Пк.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

Најмања међусобна удаљеност објеката.

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели условљена је наменом, али не сме износити мање од 3 m. У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу у складу са правилима грађења овог плана.

Објекти који се граде уз задње границе парцеле, могу се градити на мин. удаљености од 0,60 m од границе суседне парцеле. Изградња на мање од 0,60 m, може се дозволити, ако се обезбеди писмена сагласност власника суседне парцеле.

Сви објекти се могу постављати на мањој удаљености од суседне границе парцеле уз сагласност власника суседне парцеле, уз напомену да заједнички обезбеде све противпожарне услове обе парцеле.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели се може дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта.

Поред јавних, стамбених и пословних објеката, могу се градити:

- Производни објекти су они објекти у којима се одвија производна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:

- објекти производног занатства - све оне занатске делатности које својим радом не могу угрозити основну функцију становања, уз поштовање максимално прописаног индекса заузетости парцеле,

- на парцелама пољопривредног домаћинства мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа;

- Укупна површина објекта производног занатства и магацина пословних услуга на парцели не може бити већа од површине главног објекта.

- Отворени базени, непокривени спортски терени, рекреациона игралишта, дечија игралишта и сл. и они се не урачунавају у индекс заузетости парцеле;

- Покривени спортски објекти и базени и они се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели;

Спортски терени и базени морају бити удаљени мин. 3 m од бочних граница и задње границе парцеле.

У зони изградње спортских терена и базена поред оградног зида могу се предвидети и транспарентни оградни зидови до висине 3 m, као и заштитне мреже до висине 5 m. Уколико се ове ограде постављају на мање од 1 m од границе суседне парцеле, потребна је сагласност суседа.

- Економски објекат је објекат који може да се гради у оквиру пољопривредног домаћинства и служи за обављање пољопривредне делатности и налази се у оквиру економског дворишта, које је организовано у дубини парцеле и обухвата садржаје: објекат за смештај пољопривредне механизације, сточне стаје и сл. Економски објекти се могу градити за пољопривредна домаћинства на парцелама преко 1000 m². Висина објекта треба да је усклађена са висином потребном за организовањем планираног садржаја, али висина венца објекта не сме бити већа од 6 m.

На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број економских објеката.

Економски објекти – сточне стаје могу се дозволити на парцелама пољопривредног домаћинства, а у складу са Градским одлукама о броју и начина држања стоке у градском насељу Зрењанин.

Економски објекти – сточне стаје који се граде за пољопривредна домаћинства морају бити удаљени од сопственог и суседног стамбеног објекта мин. 20 m, као и 50 m од јавних објеката. Спратност објеката максимално може бити П+1.

- Помоћни економски објекат је објекат који служи за обављање пољопривредне делатности као што су надстрешница за смештај пољопривредне механизације, магацин хране за сопствене потребе и потребе исхране стоке, пушнице, сушнице, кош, амбар и сл. до површине која не може бити већа од површине економског објекта; На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних економских објеката. Спратност објеката максимално може бити ВП (високо приземље). Ови објекти се лоцирају у дну парцеле уз поштовање услова удаљења од суседних парцела.

- Помоћни објекат је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели

и обухвата садржаје: гаража за путничко возило, летња кухиња, остава, и сл.

На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних објеката. Гаража се може градити у зони главног објекат или на регулацији. Сви остали садржаји помоћног објекта лоцирају се у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

Спратност помоћних објеката је П или ВП.

- Надстрешница је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: терасе улазних простора, летње терасе, надстрешница за путничка возила и сл. које су саставни део главног објекта или се дограђује уз главни објекат. Ако се објекат гради као слободностојећи, важе прописана удаљења, као и за главни објекат. Максимална површина је 30 m² и урачунава се у заузетост парцеле.

Надстрешница се може постављати на регулацији и зони главног објекта, као у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

- Магацини пословних објеката - спратности П, висина венца објекта је максимално 4m. Граде се на парцелама на којима је главни објекат пословни, пословно-стамбени, стамбено-пословни или уз пратеће садржаје становања.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентнооградом. Висина уличне ограде може бити 1,80 m и капијом са отварањем у оквиру сопствене парцеле.

Бочне стране парцеле се ограђују зиданом или транспарентном оградом, висине до 1,80 m

У оквиру пољопривредног домаћинства ограда се може поставити тако да подели парцелу на стамбено и економско двориште, са висином ограде до 1,80 m.

Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду и ограду на својој бочној међи и ½ ограде према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела.

Може се дозволити и посебна врста ограђивања уколико се на грађевинској парцели планира изградња или се налази више објеката различитих намена или за јавне или пословне објекте.

Грађевински елементи објекта

Приликом изградње породичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) могу

прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;

- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;

- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљености мањој од 2,50 m од суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености.

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,30 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од изнад 3 m;

- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађ. линија удаљена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90 cm. Свако степениште које савлађује већу висину од 90 cm улази у габарит објекта.

Степениште се не може постављати ван регулационе линије, а изузетно може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта висине 15 cm и ширине 30 cm, за реконструисани објекат – промену намене у пословни, на ширини тротоара већој од 3 m;

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара – подземне етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;

- стопе темеља, хоризонталана пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;

- у случају изградње објеката у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори;

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је

извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду – забату. Ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.

На фасадама објекта који је удаљен од суседне границе парцеле од 0,-мање од 2,4 m, могу се предвидети отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степеништвог простора.

Изузетно се уз сагласност суседа могу постављати отвори на другим просторијама са парапетом 1,80 m од готовог пода или мање.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари;

- манипулативне саобраћајне површине,

- паркинзи за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Тротоаре у овом парцели предвидети са бетонским растер пуним коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за објекте инфраструктуре- саобраћајне површине.

Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава могу имати директан или индиректан приступ са јавног пута.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m (изузетно ширина колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3 m, али не мања од 2,4 m уз услове и сагласност управљача). Остале елементе колског приступа-прикључка

прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња: стамбених објеката пољопривредних домаћинстава, пословних објеката, пословно-стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, објеката јавне намене и објеката јавних функција морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m. Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

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

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

За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу – једна стамбена јединица-једно паркинг место или гаражно место.

Паркинге за транспортна возила и пољопривредне машине предвидети у оквиру парцеле, тј не могу се предвиђати на јавној површини. Приликом изградње објеката који имају потребу за паркирањем ових возила потребно је обезбедити потребан број паркинг места за ову врсту возила, у складу са важећим правилима и стандардима из ове области.

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

- пословна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;

- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;

- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;

- стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Поред колског приступа-саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут парцели, испред: пословног, стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза могу се формирати паркинг места за пословне садржаје у складу са условима из плана и условима управљача.

За изградњу ових паркинга потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а исте градити према следећим правилима:

- паркинг места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005;
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
- паркинг места се израђују од растер плоча;
- растер плоче се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштитити металном решетком.

За изградњу ових паркинга потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а исте градити према следећим правилима:

- паркинг се формира испред парцеле уколико постоје просторне могућности;
- паркинг се израђује од растер коцки;
- растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити металном решетком.

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

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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.

Озелењавање парцела

Процент учешћа зеленила је мин. 20%.

Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

Приликом изградње водити рачуна да се ради о еколошки чистим материјалима, који имају све потребне термичке слојеве, како за столарске и браварске позиције, тако и за зидове, кровне равни, подове и др.

Водити рачуна приликом градње, о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора, а не његова деградација.

У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици и зони, мора се водити рачуна о архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката
Објекти у зони породичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим Планом.

Реконструкција и доградња се могу врши у циљу:

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони породичног становања;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;
- на објектима спратности до П+1: доградња једне поткровне етажне уз израду статичког

прорачуна стабилности објекта и носивости тла, уз прикључење на постојећу инсталацију у оквиру објекта.

Реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа на објектима са косим кровом –поткровна етажа уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле и статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

3.3.2. Правила грађења за зоне мешовитог становања

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

Као главне објекте на парцели, могуће је градити:

- стамбене објекте (вишепородичне и породичне стамбене објекте)
- пословне објекте
- словно стамбене објекте (више од 50% објекта пословна намена)
- стамбено пословне објекте (више од 50% објекта стамбена намена)
- објекти јавне намене

На парцели може бити више главних објеката различите намене, уз поштовање правила градње.

Стамбени објекти могу бити објекти вишепородичног становања или објекти породичног становања.

Пословни објекти су они објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:

- трговине
- услужног занатства
- услужних делатности
- угоститељске делатности
- услужни сервиси - аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл. на пацелама мин. површине 600m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15m;

Објекти јавне намене то су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у јавној својини и у свим облицима својине. Објекти се граде према условима датим за објекте јавне намене и правилима грађења претежне намене простора.

Забрана изградње објеката

У намени мешовито становање забрањена је изградња индустријских производних објеката, лимарских, аутолимарских радњи, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл. објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

По врсти, објекти могу бити :

- Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.

- Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објеката -дуж целе улице или блока и прекинут низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока.

У зонама мешовитог становања, не могу се фомирати парцеле за породично становање, али се дозвољава препарцелација парцела ради кориговања границе парцеле, као и укрупњавање парцела.

У зони мешовитог становања намена објекта зависи од величине парцеле, тако да за све парцеле које су мање од 600 m² и чија је ширина мања од 16 m важе правила грађења за породично становање.

За грађевинске парцеле веће од 600 m² и ширине веће од 16 m важе правила грађења за вишепородично становање.

За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони мешовитог становања минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000 m².

3.3.3. Правила грађења за зоне вишепородичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

У оквиру намене вишепородичног становања могу се градити јавни, вишепородични стамбени објекти, вишепородични стамбено – пословни објекти и пословни објекти.

Објекти могу бити слободностојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

Као пратеће функције становања могу се градити: објекти васпитања и образовања,

здравствене и ветеринарске делатности, социјалне заштите, културе, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, спортски објекти, верски објекти, комерцијални објекти, тржни центри, услужни севиси, трговина, угоститељство, занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл.

Објекти јавне намене који су у јавној својини као и објекти јавне намене у свим облицима својине могу се градити у зони вишепородичног становања.

Уколико се граде објекти здравствене делатности, медицински отпад складиштити у складу са важећим законима и прописима.

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне вишепородичног становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, аутомеханичарских радионица, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл. објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом који задовољава услове за изградњу прописане планом и који је намењен за грађење.

Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине.

За слободно стојеће објекте минимална површина парцеле 800 m^2 , минимална ширина парцеле 18 m .

За објекте у непрекитном низу минимална површина парцеле 600 m^2 , минимална ширина парцеле 16 m .

За објекте у непрекитном и прекинутом низу минимална површина парцеле 600 m^2 , минимална ширина парцеле 16 m .

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања минимална површина парцеле је парцеле 600 m^2 , минимална ширина парцеле 16 m .

За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони вишепородичног становања

минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000 m^2 .

У зависности од величине парцеле, на парцели блока, односно на појединачним грађевинским парцелама, може се градити више објеката вишепородичног становања са заједничким коришћењем дворишта за станаре уз поштовање свих правила грађења утврђених овим Планом.

За допуна постојећих блокова вишепородичног стамбеног насеља, могу се формирати парцеле у величини предвиђеног објекта са заштитним тротоаром уколико се остали делови парцеле одреде као заједничке блоковске површине и формирају јавну површину са осталим јавним површинама у блоку.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти вишепородичног становања :

- удаљеност грађевинске линије објекта је $0-5 \text{ m}$ од регулационе линије. Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 7 m , због изградње паркинга испред објекта;

- објекти се могу градити као објекти у низу или атријумски и полуатријумски објекти, при чему се под објектима у низу подразумева градња објекта од међе до међе;

- две и више парцела могу формирати атријумске или полуатријумске објекте, који се могу постављати од међе до међе, уз сагласност суседних власника;

- „Слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 3 m .

При изградњи вишепородичног стамбеног објекта и вишепородично стамбено-пословног објекта на кат. парцели 6812 Зрењанин I и пословних објеката на кат. парцели, удаљеност од бочне и задње границе парцела може бити и мања уз сагласност власника суседних парцела.

- уколико се објекти реализују као атријумски истовремено, атријуми могу бити делимично или потпуно наткривени, тако да укупна површина наткривеног дела објекта и изграђеног објекта не пређе 40% , односно 50% ;

- уколико се на две или више парцела истовремено граде атријумски или полуатријумски објекти може се предвидети заједнички улаз, заједничке блоковске површине намењене за дечје игралиште, зеленило, саобраћајне површине и др.

За објекте који су допуна постојећи блокова вишепородичног становања, где се парцела формира испод објекта са заштитним

тротоаром, објекат се поставља у односу на границе парцеле, према условима из Плана.

Највећи дозвољени индекс заузетости

У зони вишепородичног становања максимални индекс заузетости је максимално 40%.

Уколико се граде објекти који су допуна постојећих блокова, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, индекс заузетости парцеле је мах. 90%.

За изградњу пословних објеката у зонама вишепородичног становања највећи дозвољени индекс заузетости под објектима и саобраћајним површинама је 75%, а проценат учешћа зеленила је min. 25%.

Највећа дозвољена спратност објекта

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је: П+4+Пк, По+П+4+Пк, Су+ВП+4+Пк.

Изузетно се у оквиру намене вишепородичног становања, у блоку "Ружа Шулман" - планира се 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%, 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.

Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етаже где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања, максимална висина објекта је 12 m, а уколико се гради високо приземље и сутерен 16 m. Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни.

Под поткровном етажом се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља, (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора, не могу се предвидети кровне баце. Горњи ниво поткровне етаже се не рачуна у предвиђени индекс изграђености. Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност вишепородичних слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Ова удаљеност не може бити мања од 6 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење, као и заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама.

Вишепородични стамбени објекти на грађевинској парцели се могу градити у низу уколико на наспрамним фасадама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред стамбених или пословних основних објеката, могу се градити гараже, као заједничке гараже-низови, гараже у оквиру заједничких блоковских површина у складу са условима надлежног предузећа и Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005), као и спортски терени-покривени или непокривени, под условом да укупна заузетост на парцели не може прећи укупну планирану заузетост на парцели.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле. Покривени спортски објекти се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели.

Спратност гаража је до П+2, а покривених спортских терена је П.

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

- ограда на регулационој линији може бити зидана или траспарентна. Ако је ограда зидана, висина је до 1,6 m, док је транспарентна ограда може бити до висине 1,8 m,

- ограда на бочним границама парцеле може бити зидана или транспарентна висине до 1,8 m,

- објекти који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са

заштитним тротоаром, ограде се не могу поставити.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

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

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

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

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

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

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг место.

Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

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

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

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора;

- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
 - угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
 - хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
 - позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
 - спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- а све 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 Републике Србија, бр. 22/2015).“

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

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

У зонама вишепородичног становања може се дозволити изградња надстрешница за возила паркирана у парцели.

Уколико се испред своје парцеле не може обезбедити потребан броја паркинг места, иста или део њих решити у складу са одговарајућом градском одлуком.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара-подземне етаже –могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;
- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом, не смеју - прећи границу суседне парцеле.

У случају изградње објеката у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат потребно је извршити геомеханичка испитивања тла на којем се гради објекат, провера стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта, уколико се ради о заједничком зиду-забату. Исто тако, ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област. За изградњу објекта на међи и на удаљености мањој од 0,60 m односно 3 m, потребно је обезбедити сагласност суседа.

Уколико се за потребе изградње новог објекта руши постојећи објекат, нови објекат се може градити по постојећим габаритима без сагласности суседа, уз поштовање осталих услова изградње. За отварање отвора на фасади према суседу, за изградњу објекта на постојећим габаритима, потребно је обезбедити сагласност суседа.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 2,50 m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;

- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи, грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта, до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,30 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;

- степениште се не може постављати ван регулационе линије. Изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15 cm, ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од 3 m;

- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m;

- спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 2.50 m од суседне парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија померена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90 cm. Свако степениште које савлађује већу висину од 90 cm, улази у габарит објекта.

За постављање фиксних светларника на другим просторијама објекта мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине мин.2 m, са попречним падом од 1%;

- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3 m, са попречним падом 2.5%;

- паркинг за путничка возила изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са бетонским коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

Паркинг површине предвидети од шупљих растер бетонских коцки.

Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима приступачности.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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.

Одржавање објекта

За објекте који се граде у зони вишепородичног становања за изградњу вишепородичног објекта, потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП «Чистоћа и зеленило» и градским одлукама о комуналном одржавању.

Зелене површине у оквиру зоне мешовитог и вишепородичног становања:

- min. 20%, зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за одмор, дечја игралишта и травњаке.

- до 15% унутрашњих саобраћајних површина и паркинга изведених од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве, рачунају се као зелене површине.

Сва правила за озелењавање парцеле дата су у правилима уређења за зелене површине у оквиру овог Плана.

Архитектонско и естетско обликовање објекта (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

За градњу објекта предвидети савремене материјале.

За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици, зони и блоку, мора се водити рачуна о архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама.

Приликом изградње водити рачуна да се ради о еколошки чистим материјалима, који имају све потребне термичке слојеве, како за столарске и браварске позиције, тако и за зидове, кровне равни, подове и др.

Водити рачуна, приликом градње, о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора, а не његова деградација.

У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

Код допуне постојећих насеља и блокова вишепородичног становања, водити рачуна да се новим објектима не наруши постојећи архитектонски израз, како у погледу материјала, тако и у погледу колорита, детаља, акцената и сл.

Услови за доградњу и реконструкцију објекта
Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, изградње лифтовског постројења, изградње и

доградње рампи за особе са посебним потребама у простору, као и :

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони вишепородичног становања и

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

У зонама мешовитог становања доградња стамбених етажа у смислу изградње, изнад 12 m, односно 16 m уколико постоји високо приземље и сутерен, није могућа.

Уколико се дограђују постојећи објекти вишепородичног становања где су парцеле формиране испод површине објекта, индекс изграђености је max 6. и индекс заузетости 100% уз поштовање свих осталих правила грађења дефинисаних планом.

Реконструкција у смислу, интервенција на фасади, односно, затварање постојећих тераса, лођа и балкона није могућа. Изузетно се може дозволити ова реконструкција уколико се предвиди заједничка интервенција на целој фасади једнообразно и у смислу извођења, истовремено.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа:

- на постојећим вишепородичним стамбеним објектима са косим кровом-претварање таванског простора у стамбени простор-поткровна етажe уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

Претварање заједничких просторија станара у стамбени простор је могућа у складу са условима из Плана.

Претварање стамбеног простора у оквиру вишепородичног стамбеног објекта који користи унутрашње стамбено степениште, дозвољава се за делатности које су прописане за вишепородично становање и које не ремете услове становања и за које постоје просторно-технички услови.

- на објектима са равним кровом могуће је подизање надзетка и доградња једне поткровне етажe (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности

објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

3.3.4. Правила грађења за радне зоне и пословне комплексе

Врста и намена објеката који се могу градити

У радним зонама могу се градити објекти намењени за производне погоне индустрије, објекти и/или постројења за производњу ел енергије и/или топлотне енергије употребом обновљивих извора енергије (ОИЕ), малу привреду, трговину, угоститељство, изложбено-продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пословни садржаји, сервиси, складишта и магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом објекти, комунални објекти, антенски стубови и сл. објекти за складиштење секундарних сировина и објекти за третман секундарних сировина чврстог неопасног материјала.

У пословним комплексима се могу лоцирати сви објекти наведену за изградњу у радним зонама, сем производни погони индустрије.

Уз поштовање свих техничко-технолошких и еколошких фактора, постоји могућност лоцирања и других делатности.

Објекти могу бити слободно стојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик и површину који омогућава изградњу објеката, као и могућност да прими све садржаје условљене технолошким процесом и пратеће садржаје уз обезбеђење довољног индекса заузетости.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину.

Код формирања парцела, тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалније и рационалније искоришћен.

У оквиру радних зона за изградњу производних погона индустрије, теретних терминала, великих складишта, минимална ширина парцеле је 20 m, а површина парцеле минимум 1000 m², док за изградњу осталих објеката у овим зонама и у пословним комплексима, ширина парцеле може бити минимално 15 m, а површина парцеле минимално 800 m².

Максимална величина грађевинске парцеле није прописана.

За изградњу станице за снабдевање друмских возила погонским горивом минимална ширина парцеле је 20 m, а површина парцеле минимално 1500 m² уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Просторна целина у радној зони и пословном комплексу која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену представљају грађевински комплекс и за њега се може издати локацијска дозвола.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5 m, с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе ако то захтева технолошки процес или закони и прописи који се морају поштовати при изради техничке документације.

При изградњи управних, репрезентативних простора и портирница, регулациона и грађевинска линија могу да се поклопе.

Приликом замене (изградње) и доградње постојећих објеката у зонама пословања, удаљеност грађевинске линије од регулационе линије може бити и мања од 5 m, уколико су постојећи објекти на мањој удаљености од 5 m од регулационе линије.

Минимална удаљеност грађевинске линије од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а за приземне објекте не може бити мања од 2 m, уколико су задовољени противпожарни и други услови дефинисани планом.

Индекс заузетости

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба. Процент учешћа зеленила је 25 %.

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 60% у пословном комплексу. Процент учешћа зеленила у пословном комплексу је 20%.

За изградњу трговина, тржних центара и сл. на грађевинским парцелама преко 5 ha заузетост под објектима и саобраћајним површинама може бити до 70%, а проценат учешћа зеленила је 30%, а испод 5 ha заузетост под објектима и саобраћајним површинама може бити до 80%, а учешћа зеленила је 20%.

Спратност или висина објекта

За објекте намењени индустрији, складишта и магацине планирана спратност је високо

приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк).

Могућа је већа висина из технолошких разлога (изградња силоса, сушара, антенских стубова и сл.).

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Дозвољена је изградња мезанина.

За пословне објекте планирана спратност је приземље (П), приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк), као и

приземље+спрат+спрат+поткровље (П+2+Пк).

Висина надзатка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

На кровним конструкцијама могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

Међусобна удаљеност објеката

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката рада и пословања износи половину висине вишег објекта, с тим да она не може бити мања од 4 m.

У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу у складу са правилима грађења овог плана.

Хоризонтални габарити објекта

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20 m, поставља се на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 4 m по целој ширини објекта, са висином изнад 3 m на грађевинским парцела за садржаје уз јавне путеве (станице за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног објекта рада и

пословања са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

На свакој грађевинској парцели поред објеката који су у функцији рада и пословања, могућа је изградња породичног стамбеног објекта, односно изградња пословно-стамбеног објекта. Када се у оквиру пословног комплекса гради породични стамбени објекат мора се водити рачуна да буде лоциран у мирнијем делу парцеле и да се обезбеди одвојен прилазу објекту.

На парцелама намењеним за рад и пословање могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта.

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе радни и пословни објекти може се извести у виду живе или металне транспарентне ограде (не сме бити жичана), висине до 2,20 m, сем у случају када је потребна другачија врста ограде ради заштите објеката или начина коришћења.

Ограда и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4 m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1.50 m.

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

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Потребе за паркирањем возила решити у оквиру парцеле. Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

У случају изградње тржних центара у склопу паркинг простора могуће је постављати транспарентне надстрешнице за корпе за куповину

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.
За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње и формирања градилишта своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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.

Архитектонско и естетско обликовање објеката
Услови за архитектонско обликовање објеката морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката
На простору обухвата Плана унутар радних зона и пословних комплекса, може се вршити изградња, доградња и реконструкција, поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дате овим Планом.

Дозвољава се доградња и реконструкција постојећих објеката применом чистих технологија које немају негативан утицај на животну средину.

Услови озелењавања

Приликом подизања заштитног зеленила појаса неопходно је следеће:

- зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста;
- спратовност вегетације је обавезна и то 5-7 m траве, 13-15 m комбинација жбуња и дрвећа;
- забрањено је коришћење инвазивних врста (циганско перије (*Asclepias syriaca*),

јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailantus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилванијски длакави јасен (*Eleagnus angustifolia*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна срезма (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*) и јестивих врста, а неопходно је обезбедити учешће аутохтоних врста трава, жбуња и дрвећа.

Одлагање отпада

На грађевинским парцелама намењеним раду и пословању потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада.

3.3.5. Правила грађења за комплекс аутобуска станица

Врста и намена објеката који се могу градити
Аутобуска станица је објекат који има јавну функцију. У комплексу аутобуске станице, осим садржаја за њено функционисање, могуће је градити станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, услужне, трговачке, угоститељске, туристичке и сличне садржаје које употпуњују основну намену.

Уз поштовање свих техничко-технолошких и еколошких фактора, постоји могућност лоцирања и других делатности.

Објекти могу бити слободно стојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

Услови за формирање грађевинске парцеле
Аутобуска станица се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина и представљају грађевински комплекс и за њега се може издати локацијска дозвола.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије мора бити таква да не угрози функционисање аутобуске станице.

Индекс заузетости

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Парковско-пејзажно зеленило и заштитно зеленило заузима минимум 25% површине парцеле.

Спратност или висина објекта

Планирана спратност је приземље (П) и приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк), као и приземље+спрат +спрат + поткровље (П+2+Пк). Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Могућа је већа висина из технолошких разлога (антенских стубова и сл.).

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

На кровним конструкцијама могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

Најмању дозвољену удаљеност објеката од граница суседне парцеле

Минимална удаљеност од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а за приземне објекте не може бити мања од 3 m, уколико су задовољени противпожарни и други услови дефинисани планом.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На комплексу може бити изграђено више од једног технолошког објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

Грађевински комплекс се може ограђивати, уколико то није забрањено неким посебним законом и прописом.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

Задржава се постојећи колски и пешачки прилаз грађевинском комплексу. Уколико је потребан другачији прилаз комплексу, неопходно је прибавити услове надлежног предузећа.

Потребе за паркирањем возила решити у оквиру парцеле. Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.

За складишни и магацински објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Услови заштите суседних објеката

Приликом формирања градилишта и изградње своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова.

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Изградња објеката у комплексима аутобуске станице може започети само под условом да је задовољено минимално опремање грађевинског земљишта, да је могућ одговарајући саобраћајни приступ парцели, прикључак електричне енергије и довод воде.

Уколико се објекти предвиђају у оквиру постојећег комплекса на коме су већ изграђени објекти и задржава се постојећа намена, прикључци се оставарују у оквиру парцеле уколико су капацитети довољни.

Уколико капацитети нису довољни за предвиђену намену или се гради нови објекат на парцели, потребно је прибавити техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану мрежу које одређује надлежно предузеће.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Услови за архитектонско обликовање објеката морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На простору комплекса може се вршити изградња, доградња и реконструкција, поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дате овим планом

Дозвољава се доградња и реконструкција постојећих објеката.

Озелењавање парцеле

Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како би се смањили негативни утицаји на животну средину.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све слободне површине затравити.

Одлагање отпада

На грађевинском комплексу намењеном за аутобуску станицу, потребно је предвидети и

уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

3.3.6. Правила грађења за зоне спорта и рекреације

Објекте спорта и рекреације могуће је градити на основу следећих урбанистичких норматива:

- индекс заузетости парцеле макс. 30%, осим код затворених спортско-рекреационих објеката, комерцијалних, трговинских и угоститељских објеката, када заузетост може бити до 50%;

- спратност објекта макс. П+1+Пк;

- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;

- за комерцијалне, трговинске и угоститељске објекте 1 паркинг место/ 70 m² корисног простора;

- 10% места за паркирење обезбедити за лица са инвалидитетом;

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле.

Неопходно је обезбедити приступне саобраћајне површине, колске и пешачке, као и неопходан број места за паркирање визила (за спортске хале 1 паркинг место на користан простор за 40 гледалаца). Потребне за паркирањем решити на сопственој парцели или на паркиралишту у непосредној близини.

На стадионима и спортским објектима планирати посебна места за смештај инвалидских колиџа, димензија 90 x 140 cm. Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина у зонама спорта и рекреације применити Правилнику о техничким стандардима приступачности (Сл гласник РС, бр.46/13).

Дозвољена је изградња угоститељских објеката, смештајних капацитета, трговина, пословне и услужне делатности.

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4 m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1,50m.

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на

безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

За сва прикључења на комуналну инфраструктуру неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.

Уколико се изводи ограда висина може бити до 2 m, осим ако није неопходна посебна врста ограђивања, када ограда може бити веће или мање висине.

Планирани комплекс озеленити у складу са просторним могућностима. Сва правила за озелењавање парцеле дате су у правилима уређења за зелене површине у оквиру овог Плана.

Све постојеће објекте спорта и рекреације могуће је дограђивати, реконструисати, адаптирати и санирати у складу са условима и правилима грађења овог плана.

3.3.7. Правила грађења за верске објекте

Изградња верских објеката могућа је у зонама становања. Индекс заузетости парцеле је до 40%. У складу са врстом верске грађевине одредиће се висина нових објеката изразом Урбанистичког пројекта.

За пратеће објекте који се граде уз верски објекат, планирана спратност је максимално приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк). Висина надзатка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

3.3.8. Посебни услови

Посебни услови утврђени Планом генералне регулације „Југоисток“ важе за све планиране намене.

За изградњу објеката у зонама заштите и зонама ограничења приказане у графичком прилогу бр.10 Начин спровођења плана и режими заштите простора неопходно је прибавити услове надлежних органа.

Приликом изградње могућа је фазна односно етапна изградња и локацијском дозволом се може предвидети таква изградња.

Просторна целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену представљају грађевински комплекс и за њега се може издати локацијска дозвола.

Привремена грађевинска дозвола ће се издавати за објекте у складу са Законом о планирању изградњи.

За сваку појединачну градњу у складу са наменом, на простору обухвата плана,

неопходно је прибавити услове надлежних предузећа, органа и организација које су Законом овлашћене да их прописују.

Уколико инвеститор гради кровне вртове, може се дозволити мањи проценат под зеленим површинама од минимума 10%, с тим да под зеленим површинама мора бити минимум 20% површине од површине парцеле, а преостале површине резервисане су за колске и пешачке комуникације.

На кровним конструкцијама објеката могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

За уређење и изградњу објеката дозвољава се постављање слораних колектора за припрему топле воде и/или грејање /догревање простора на свим објектима, као и припадајућим парцелама.

Ако се катастарска парцела налази својим деловима у различитим наменама, тада важе правила уређења и правила грађења за намену која има непосредан приступ са јавне површине, а за разграничавање између површина појединих намена израђује се пројекат парцелације.

У зонама породичног становања када грађевинска парцела нама директан излаз на улицу, а постоји изграђен стамбени објекат, могуће је остварити приватан пролаз, чија ширина мора бити минимум 2,50 m.

Приликом формирања грађевинске парцеле као и издавања информације о локацији и локацијске дозволе, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10% мање од утврђене планом.

Изградња помоћних објеката мора почети истовремено или после изградње главног објекта.

Постојеће и планиране гараже не могу променити намену без обезбеђења довољног броја паркинг места на истој грађевинској парцели.

За све постојеће стамбене објекте који су грађени до усвајања плана, а новим планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити реконструкција и доградња објекта за побољшање услова живота и рада, односно коришћења објекта, што подразумева повећање стамбене јединице – стамбеног простора за једну собу и помоћног простора за купатило. За све остале објекте који су грађени до усвајања плана, а новим планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити доградња, реконструкција адаптација и санација објекта.

За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних утврђених правилима грађења, а налазе се у одговарајућој намени, немају директни излаз на јавну површину, већ индиректно преко друге грађевинске парцеле не важе правила грађења прописане за зону којој припадају која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција и замена постојећих објеката, доградња поткровне етаже и доградња објекта за побољшање услова становања и рада до 30% од укупне површине постојећег објекта, у складу са постојећом наменом објекта.

За постојеће парцеле које су мање од минималних утврђених правилима грађења и налазе се у одговарајућој намени, али немају директни излаз на јавну површину већ индиректно преко друге грађевинске парцеле, не важи правила градње прописане за зону којој припадају која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција или замена постојећих објеката као и претварање таванског простора у стамбени у складу са постојећом наменом објекта.

За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних од утврђених правилима грађења које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекс заузетости, може се дозволити реконструкција целог или дела објекта, претварање таванског у поткровну етажу. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

За постојеће парцеле које су мање од минималних од утврђених правилима грађења, које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекса заузетости, може се дозволити реконструкција објекта, претварање таванског у поткровну етажу, без подизања назитка. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

За реконструкцију дела објекта који је дефинисан као посебна етажа, уколико се врши промена намене објекта, потребно је добити сагласност суседа који се наслања на етажу на којој се врши реконструкција.

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

За трасу гасовода ниског притиска (до 4 бара) могуће је издавање решења у складу са чланом 145. закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

Градске Одлуке чија се регулатива односи на планирање и уређење простора и комуналне делатности донете од стране Скупштине града Зрењанина и надлежних органа локалне самоуправе потребно је ускладити са овим планом.

Промене које настану доношењем нових Закона и прописа после усвајања Плана генералне регулације, обухватиће се приликом издавања локацијских услова.

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

У зонама мешовитог становања могуће је озакопити помоћне објекте – гараже, оставе, летње кухиње и сл.

4. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај план је основ за спровођење и издавање локацијске и грађевинске дозволе.

План је израђен у четири примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику.

Графички део донетог плана у аналогном облику, својим потписом оверава овлашћено лице органа који је донео план. Два радна оригинала у аналогном облику, оверена чувају се у Градској управи – Одељење за урбанизам, један у ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина", а један примерак плана у Скупштини града Зрењанина.

План се објављује у "Службеном листу града Зрењанина"

План генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

5. ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

- Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је укопана min. 0,5 m испод коте терена и има прописану висину за одређену намену (min. 2,2 m, за становање min. 2,4 m). Дозвољено је укопавање више етажа уколико то режим подземних вода дозвољава.

За стамбену и пословну намену етажа мора имати отворе за дневно

осветљење и услове за прикључење на мрежу фекалне канализације.

- Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, max.50 cm испод коте терена, прописане висине за одређену намену, мин.висине 2.4 m, у којој је дозвољено становање, уколико има услова за прикључење етаже на фекалну канализацију;

- Приземна етажа (П) је надземна етажа, која је целом површином изнад земље и налази се на коти 0.15-1.2 m од коте терена, прописане висине за одређену намену, мин висине 2.4m за становање;

- Високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума и налази се на коти 1.2 m -2.4 m, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2.4 m за становање;

- Спратна етажа-спрат(1,2,..) је свака етажа изнад приземне етаже, прописане висине за одређену намену, мин. 2.4 m, за становање;

- Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода до тачке прелома кровне косине и прописану висину за одређену намену (min. 2,4 m за становање).

У поткровљу је дозвољено постављање кровних прозора и формирање

кровних баца и тераса/лођа. Максимална спољна висина кровне баце мора

бити нижа од висинске коте сломена крова.

- Под поткровљем се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове.

Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора и не могу се предвидети кровне баце.

- Повучена спратна етажа (Пс) може се градити уместо поткровља. То је последња етажа, повучена од предње и задње фасадне равни објекта min. 1,8 m. Уколико се објекат налази на углу две улице, етажа се повлачи од предње и задње фасадне равни објекта у односу на грађевинску линију обе улице.

Овај простор користи се као тераса, без могућности затварања и наткривања. Спратна висина може бити max. 3 m. Стреха повучене спратне етаже може прећи линију повучене фасаде max. 0,5 m.

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

- Мезанин (М) је међуетажа која се налази се у оквиру простора етаже са којом чини функционалну целину. Етажа је отворена, тј. не пружа се изнад целе површине етаже испод. Површина мезанина не може бити већа од $\frac{1}{2}$ површине етаже испод.

6. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД И ГП-а ЗРЕЊАНИН 2006-2026 – Подела на просторне целине и урбанистичке подцелине

2. ИЗВОД И ГП-а ЗРЕЊАНИН 2006-2026 – Намена површина

3. ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОСТОЈЕЋОМ ФУНКЦИОНАЛНОМ ОРГАНИЗАЦИЈОМ И ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА – по планским карактеристикама-

4. ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

5. ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА

6. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА РЕГУЛАЦИОНИМ ЛИНИЈАМА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И НИВЕЛАЦИОНИМ КОТАМА РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

7. ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8. ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА

9. ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ХИДРОТЕХНИЧКЕ И ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

10. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА И РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

11.1 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 1"

11.2 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 2"

11.3 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 3"

11.4 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 4"

11.5 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 5"

11.6 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 6"

11.7 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 7"

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ КОНЦЕПТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

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

- ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад, бр. I-251/5-18, примљено дана 17.05.2018.

- Електропривреда Србије огранак „Електродистрибуција Зрењанин“, Зрењанин, бр. 8Б.100.-Д.07.13-35340/2-18 примљено 01.03.2018.

- ЈП ЕПС БЕОГРАД – ОГНАК ПАНОНСКЕ ТЕ-ТО, ТЕ-ТО ЗРЕЊАНИН, број 06-03-89626/1-18 од 20.02.2018.

- "Телеком Србија", Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Зрењанин – Кикинда, број А335-49727/2-2018, примљено дана 28.02.2018.

- VIP d.o.o наш број 311/1, примљено 14.02.2018.

- SBB, Српске кабловске мреже д.о.о., број 175/2018, примљено дана 11.05.2018.

- ЈКП Градска топлана, Зрењанин, број 2949/1 примљено 12.03.2018.

- ЈП "Србијагас", РЈ „Дистрибуција“ Зрењанин, Зрењанин, бр. 02-02-2/23 примљено 09.02.2018

- Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, бр. 03-239/2 примљено 21.02.2018.

- Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, број 140-501-273/2018, примљено дана 08.02.2018.
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд, број 458-4 од 26.03.2018.
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину – Одсек за превентивну заштиту, број 09/13/2број 217-1675/2018, примљено дана 07.03.2018.
- ЈКП „Водовод и канализација, Зрењанин, број 10/38, од 08.03.2018.
- Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље одељење у Зрењанину, број 138-53-00203-1/2018, од 08.02.2018.
- Акционарско друштво Електромрежа Србије“, Београд, број 130-00-UTD-003-106/2018-002, дана 22.02.2018.
- РТС, Дирекција РТС, Сертификационо тело РТС, Развој и сертификација, број 13137, примљено 23.02.2018.
- Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, број I-18-4/18, примљено 23.02.2018.

- Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај, Нови Сад, број 143-310-56/2018-03, примљено 19.02.2018.
- ЈП Склоништа, број 42-2/18-1, примљено 14.02.2018.
- Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре – Сектор за водни саобраћај и безбедност пловидбе – Лучка капетанија Тител, број 342-154/18 II, примљено 14.05.2018.
- Туристичка организација града Зрењанина, бр. 325/18 примљено дана 27.04.2018.

Члан 7.

Овај пречишћен текст Одлуке објавити у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
КОМИСИЈА ЗА ПРОПИСЕ
Број: 06-35-3/21-I
Дана: 24.02.2021. године
З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
КОМИСИЈЕ ЗА ПРОПИСЕ
Јована Ердељан, с.р.

САДРЖАЈ

Редни број	ПРЕДМЕТ	Страна
21.	Одлука о доношењу Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" у Зрењанину (пречишћен текст)	85
22.	Одлука о доношењу Плана генералне регулације "ГРАДНУЛИЦА" у Зрењанину (пречишћен текст)	141
23.	Одлука о доношењу Плана генералне регулације "ЈУГОИСТОК" у Зрењанину (пречишћен текст)	208

"СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"

Издавач: СКУПШТИНА ГРАДА ЗРЕЊАНИНА, Зрењанин, Трг слободе 10

Главни и одговорни уредник: Светлана Грујић, секретар Скупштине града Зрењанина

"СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА" излази по потреби

Штампа: "МИС КОМЕРЦ" ДОО – Зрењанин, Змај Јовина бр. 26