

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

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

Члан 1.

ДОНОСИ СЕ Измена и допуна Плана 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) 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. Карта бр. 5: Функционална подела простора на урбанистичке целине са претежном наменом простора
2. Карта бр. 6: Површине јавне намене и саобраћајно решење са регулационим линијама улица и нивелационим котама раскрсница улица
3. Карта бр. 11: План урбанистичке регулације – детаљ 1
4. Карта бр. 18: План урбанистичке регулације – детаљ 8

Члан 3.

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

- органу управе – Одељењу за урбанизам,
- "Јавно предузеће за урбанизам" Зрењанин.

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

Члан 4.

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

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

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

- Скупштини града Зрењанина - 1 (један) примерак
- 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,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" Зрењанин.

Члан 6.

Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу града Зрењанина".

Ова Одлука ступа на снагу 8 (осмог) дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА

Број:

Дана:

З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Чедомир Јањић

Образложење

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

Скупштина града Зрењанина донела је 28.02.2020. године Одлуку о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину под бројем: 06-24-6/20-I ("Службени лист Града Зрењанина број 2/20).

Сходно чл. 69. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19), образложење Предлога Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину садржи и Информацију о процедури израде и контроле Плана, Извештај о стручној контроли Нацрта плана и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана, па се исти дају у прилогу.

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

ОБРАДИО:

Младен Паскулов

ШЕФ ОДСЕКА ЗА

УРБАНИЗАМ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

Весна Цигулов

НАЧЕЛНИК

ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Љиљана Пецељ Лубурић

НАЧЕЛНИК

ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Јасмина Малинић

У ПРИЛОГУ као саставни део образложења дају се :

- Информација о процедури израде и контроле Плана
- Извештај о стручној контроли Нацрта плана
- Извештај о обављеном јавном увид у Нацрт плана

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), члана 69. став 3. тачка 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19) и члана 11. Одлуке о Градској управи града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина" бр. 29/16, 34/16, 5/17, 14/17, 37/17, 7/18 и 29/19), Одељење за урбанизам Градске управе града Зрењанина, доноси следећу

И Н Ф О Р М А Ц И Ј У О ПРОЦЕДУРИ ИЗРАДЕ И КОНТРОЛЕ

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ

І ОДЛУКА О ИЗРАДИ

Комисија за планове на седници одржаној 19.02.2020. године, разматрала је Предлог Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, заједно са Решењем о неприступању изради Стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на животну средину бр. 501-25/20-IV-05-01 од 14.02.2020. године, које је њен саставни део и дала мишљење да Предлог одлуке садржи све елементе прописане законом, стандардима и нормативима и другим прописима донетим на основу закона.

Скупштина града Зрењанина је усвојила Одлуку о изради **Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину** на седници одржаној 28.02.2020. године под бројем: 06-24-6/20-I ("Службени лист града Зрењанина" број 2/20).

У складу са чланом 5. Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, израда Плана уступљена је "ЈП за Урбанизам" Зрењанин коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

"ЈП за Урбанизам" Зрењанин израдио је у складу са чланом 37. Правилника елаборат (који се припрема у почетним фазама израде планског документа и који садржи текстуални и графички део) за излагање на раном јавном увиду и доставила Одељењу за урбанизам, Градске управе града Зрењанина на даљу процедуру.

ІІ РАНИ ЈАВНИ УВИД

"ЈП за Урбанизам" Зрењанин израдило је у складу са чланом 37. Правилника материјал за излагање на раном јавном увиду и доставило Одељењу за урбанизам, Градске управе града Зрењанина на даљу процедуру.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 45а став 2. Закона и чл. 40. Правилника огласила Рани јавни увид у материјал за израду

Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину у локалном листу "Зрењанин" дана 21.02.2020. године и дневном листу "Ало"

Рани јавни увид одржавао се у трајању од 15 дана, од 22. маја 2020. год. до 06. јуна 2020. год. Елаборат за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10 у просторији 112 и у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs).

Комисија је разматрала материјал за рани јавни увид и констатовала да је у току трајања раног јавног увида на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигла примедба и сугестија подносиоца:

- Скупштина станара, Улица Војводе Петра Бојовића од 05.06.2020. године
- "Агрорит" д.о.о. од 03.06.2020. године са допуном примедбе од 05.06.2020. године
- Золтан Јанош, Темира Јанош и Александар Куручки од 01.06.2020. године
- "Унипроп" д.о.о. од 28.05.2020. године
- "Тишма" д.о.о. од 21.05.2020. године
- Светислав Тишма од 21.05.2020. године
- Група Грађана од 08.06.2020. године
- Александар Рацков од 05.06.2020. године

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

III СТРУЧНА КОНТРОЛА НАЦРТА

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

Комисија за планове разматрала је, извршила стручну контролу Нацрта плана и формирала Извештај о обављеној стручној контроли на седници одржаној 20.10.2020. године.

О извршеној стручној контроли, на основу члана 49. став 6. Закона и члана 50. -54. Правилника, Комисија је саставила Извештај чији је саставни део Закључак које се примедбе на Нацрт прихватају и које обрађивач треба, на одговарајући начин да угради у Нацрт плана. Пошто је обрађивач поступио по Закључцима Комисије, констатује се да је Нацрт усаглашен са Законом о планирању и изградњи, са плановима ширег подручја, Одлуком о изради, стандардима и нормативима, да садржи оцену, концепцију и пропозиције развоја, заштите и уређења простора, као и друга питања од значаја за оправданост планског решења и да се Нацрт плана може упутити у процедуру јавног увида у трајању од 30 дана.

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

IV ЈАВНИ УВИД

Јавни увид у Нацрт Плана извршен је након стручне контроле, на основу члана 50. став 1. Закона и члана 55. став 1. Правилника. Оглашавање је извршено у локалном листу "Зрењанин" и у дневном листу „Ало“ 23.10.2020. године, јавни увид је трајао од

23. октобра 2020. год. до 22. новембра 2020.год. Нацрт Плана је био изложен сваког радног дана од 9:00 до 14:00 часова у холу зграде Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10, и у просторији 112, а у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs).

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, Одсек за урбанизам и просторно планирање је на основу УРЕДБЕ О МЕРАМА ЗА СПРЕЧАВАЊЕ И СУЗБИЈАЊЕ ЗАРАЗНЕ БОЛЕСТИ COVID-19 ("Сл. гласник РС", бр. 66/20, 93/20, 94/20, 100/20, 109/20, 111/20, 120/20, 122/20, 126/20, 138/20, 141/20), на основу члана 50. Закона као и у складу са ставом Комисије за планове, одложила одржавање јавне седнице Комисије за планове која је била заказана за 25. новембар 2020. године.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 50. Закона и чланом 65. Правилника огласила термин одржавања Јавне седнице у вези нацрта Измене и допуне Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, у локалном листу "Зрењанин" дана 31.12.2020. године, и дневном листу "Ало" дана 03.01.2021. године.

ЈАВНА седница Комисије за планове одржана је у Мултимедијалној сали (просторији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе 10, дана 05.01.2021. године.

У току трајања Јавног увида у Нацрт Плана на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле су примедбе у писаном облику. На јавној седници констатовано је да су на План поднете примедбе следећих подносиоца:

- Цветане Дејановске од 18.11.2020. године
- Милана Станића од 18.11.2020. године
- Групе Грађана од 16.11.2020. године
- "Керамика Јовановић" д.о.о. од 16.11.2020. године
- "Премиум градња" д.о.о од 18.11.2020. године
- Атила Лазар од 20.11.2020. године
- "Агрорит" д.о. од 20.11.2020. године и допуна од 30.12.2020. године

У складу са чланом 67. Правилника, Комисија је одржала ЗАТВОРЕНУ седницу Комисије након одржане јавне седнице, 05.01.2021. године у Мултимедијалној сали и донела Закључак по свакој поднетој примедби.

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

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

Обрађивач:

Младен Паскулов дипл. п. планер

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Љиљана Пецељ Лубурић

На основу члана 49. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр. и 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон и 9/20, у даљем тексту: Закон), а у складу са чланом 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19), Комисија за планове (у даљем тексту Комисија), на седници одржаној 20.10.2020. године, по обављеној стручној контроли **НАЦРТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“ У ЗРЕЊАНИНУ** пре упућивања на јавни увид, доноси следећи

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

Комисија за планове на седници одржаној 19.02.2020. године разматрала је Предлог Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, заједно са Одлуком о неприступању израде стратешке процене утицаја Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на животну средину бр. 501-25/20-IV-05-01 од 14.02.2020. године, која је њен саставни део и дала мишљење да Предлог одлуке садржи све елементе прописане законом, стандардима и нормативима и другим прописима донетим на основу закона.

Скупштина града Зрењанина је усвојила **Одлуку о изради Измена и допуна плана генералне регулације "ЈУГОИСТОК" у Зрењанину** на седници одржаној 28.02.2020. године под бројем: 06-24-6/20-I ("Службени лист града Зрењанина" број 2/20).

У складу са чланом 5. Одлуке о изради Измене и допуне Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину израда Плана уступа се "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин (у даљем тексту: ЈП Урбанизам) коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Измене и допуне Плана обезбедиће се из буџета Града Зрењанина.

"ЈП за Урбанизам" Зрењанин израдио је у складу са чланом 37. Правилника елаборат за излагање на раном јавном увиду и доставила Одељењу за урбанизам, Градске управе града Зрењанина на даљу процедуру.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 45а Закона и чл. 40. Правилника огласила Рани јавни увид у елаборат за израду Измене и допуне Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину у локалном листу "Зрењанин" и дневним новинама "Ало".

Рани јавни увид одржавао се у трајању од 15 дана, од 22. маја 2020. год. до 06. јуна 2020. год. Елаборат за израду Измене и допуне Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе 10 у просторији 112 и у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs).

Комисија је разматрала елаборат за рани јавни увид на седници одржаној 10.06.2020. године и констатовала да су у току трајања раног јавног увида у Елаборат за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле следеће примедбе и сугестије подносиоца:

- Скупштина станара, Улица Војводе Петра Бојовића од 05.06.2020. године
- "Агрорит" д.о.о. од 03.06.2020. године са допуном примедбе од 05.06.2020. године
- Золтан Јанош, Темира Јанош и Александар Куручки од 01.06.2020. године
- "Uniprom" д.о.о. од 28.05.2020. године
- "Тишма" д.о.о. од 21.05.2020. године
- Светислав Тишма од 21.05.2020. године
- Група Грађана од 08.06.2020. године
- Александар Рацков од 05.06.2020. године

Комисија за планове је на својој 37. Седници, одржаној 20.10.2020. године у Мултимедијалној сали у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе 10, извршила стручну контролу Плана генералне регулације "Југоисток".

Комисија је радила у саставу:

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

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.грађ.инж., Младен Паскулов дипл.просторни планер, Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл.инж.арх. и Биљана Табачки дипл.инж.арх. Констатује се да је Владимир Солдо, дипл.инж.саоб. благовремено најавио своје одсуство и доставио своју сагласност електронским путем.

Бранка Бајовић, образлаже Нацрт Измене и допуне Плана генералне регулације "Југоисток", након чега Председник Комисије отвара дискусију.

мр Милутин Татић члан комисије има следеће примедбе на Нацрт Плана:

Примедба бр. 1.

Дозвољавањем изградње стамбених објеката са више од три стамбене јединице у зони породичног становања на парцелама већим од 2000m², поставља се питање да ли

планирани капацитети предшколских установа могу да задовоље повећан број деце. Да ли је тражена сагласнос предшколских установа да у колико дође до повећања броја деце могу да задовоље потребне за њиховим смештајем.

Примедба бр. 2.

У делу текста 3.1.7.2 Заштита културних добара наводи се максимална дозвољена спратност 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, потребно је максималну дозвољену спратност пребацити у Правила грађења за зоне вишепородичног становања.

Ђурица Доловачки члан комисије има следеће примедбе на Нацрт Плана:

Примедба бр. 1.

Нацрт измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину у уводном делу треба допунити са следећим поглављима предметом измене и допуне основног плана, описом граница измена и допуна планског документа ради испоштовања Одлуке о приступању изради измене и допуне планског документа.

Примедба бр. 2.

Потребно је јасније дефинисати да се на стр. 12 табела биланса површина грађевинског земљишта брише и да се додаје нова, тренутна формулација није најјаснија.

Комисија је мишљења да се Нацртом плана подстиче и усмерава: рационално коришћење и заштита природних ресурса и створених добара; рационална организација и уређење саобраћајне мреже и мреже техничке инфраструктуре; рационална организација и размештај привредних делатности; заштита животне средине, природних вредности и др. па се сходно наведеном закључује да Нацрт садржи оцену, концепцију и пропозиције развоја као и друга питања од значаја за оправданост планског решења.

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

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

ЗАКЉУЧАК

и даје

МИШЉЕЊЕ

- Прихватају се примедбе чланова Комисије које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана, осим примедбе бр. 1 мр Милутина Татића из разлога што актуелни демографски показатељи указују на смањење броја деце и да планирани капацитети предшколских установа могу да издрже евентуални прилив нових чланова.
- Обрађивач Нацрта је сходно чл. 53. ст. 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19) дужан да поступи по овом Закључку у року од 30.
- Због рокова за израду плана Орган ће проверити поступање обрађивача по датим примедбама и о томе обавестити Комисију.

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

Седница Комисије за планове завршила је рад у 15,30 часова.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Драган Вујовић

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

Драгана Шијак

НАЧЕЛНИК

ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Љиљана Пецељ Лубурић

На основу члана 50 став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр. и 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20, у даљем тексту: Закон), а у складу са чланом 55.-68. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19, у даљем тексту: Правилник), Комисија за планове (у даљем тексту: Комисија), на ЗАТВОРЕНОЈ седници одржаној 05.01.2021. године сачињава

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

I УВОДНИ ДЕО

Скупштина града Зрењанина је усвојила **Одлуку о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину** на седници одржаној 28.02.2020. године под бројем: 06-24-6/20-I ("Службени лист града Зрењанина" број 2/20) чији је саставни део и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на животну средину бр. 501-25/20-IV-05-01 од 14.02.2020. године.

У складу са чланом 5. Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, израда Плана уступљена је "ЈП за Урбанизам" Зрењанин коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 45а став 2. Закона и чл. 39. Правилника огласила Рани јавни увид у материјал за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину у локалном листу "Зрењанин" дана 22.05.2020. године и дневном листу "Ало". **Рани јавни увид** одржавао се у трајању од 15 дана, од 22. маја 2020. год. до 06. јуна 2020.год.

Стручна контрола Нацрта Плана обављена је на седници одржаној 20.10.2020. год. када је и састављен Извештај о обављеној стручној контроли чији је саставни део Закључак које се примедбе на Нацрт прихватају и које обрађивач треба, на одговарајући начин да угради у Нацрт плана. Констатује се да је Нацрт усаглашен са Законом о планирању и изградњи, са плановима ширег подручја, Одлуком о изради, стандардима и нормативима, да садржи оцену, концепцију и пропозиције развоја, заштите и уређења простора, као и друга питања од значаја за оправданост планског решења.

II ЈАВНИ УВИД И СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 50. Закона и чл. 55. став 1 Правилника огласила Јавни увид у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину дана 23.10.2020. године, у локалном листу "Зрењанин" и дневном листу "Ало".

Јавни увид одржавао се у трајању од 30 дана, од 23. октобра 2020. год. до 22. новембра 2020.год. Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана у холу зграде Скупштине града Зрењанина, Трг слободе 10 и у просторији 112, а у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs)

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, Одсек за урбанизам и просторно планирање је на основу УРЕДБЕ О МЕРАМА ЗА СПРЕЧАВАЊЕ И СУЗБИЈАЊЕ ЗАРАЗНЕ БОЛЕСТИ COVID-19 ("Сл. гласник РС", бр. 66/20, 93/20, 94/20, 100/20, 109/20, 111/20, 120/20, 122/20, 126/20, 138/20, 141/20), на основу члана 50. Закона као и у складу са ставом Комисије за планове, одложила одржавање јавне седнице Комисије за планове која је била заказана за 25. новембар 2020. године.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 50. Закона и чланом 65. Правилника огласила термин одржавања Јавне седнице у вези нацрта Измене и допуне Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, у локалном листу "Зрењанин" дана 31.12.2020. године, и дневном листу "Ало" дана 03.01.2021. године.

ЈАВНА седница Комисије за планове одржана је у Мултимедијалној сали (просторији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе 10, дана 05.01.2021. године.

У раду седнице Комисије су учествовали следећи чланови:

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

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.грађ.инж., Младен Паскулов дипл.просторни планер, Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл.инж.арх, Биљана Табачки дипл.инж.арх, као и подносиоци писмених примедби Снежана Дејановска, Милан Станић, Милан Јованов, Драгослав Вукобрат, Стефановић Богољуб, Будимир Јовановић, Кошутић Драган, Рацков Александар, Атила Лазар, Новинарка листа "Зрењанин" Мирослава Малбашки.

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

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

- Цветане Дејановске од 18.11.2020. године
- Милана Станића од 18.11.2020. године
- Групе Грађана од 16.11.2020. године
- "Керамика Јовановић" д.о.о. од 16.11.2020. године
- "Премиум градња" д.о.о од 18.11.2020. године
- Атила Лазар од 20.11.2020. године
- "Агрорит" д.о. од 20.11.2020. године и допуна од 30.12.2020. године

Председник Комисије даје реч обрађивачу, одговорном урбанисти Бранки Бајовић дипл.прост.планер да прочита став обрађивача по свакој поднетој примедби као и подносиоцима примедби да пред Комисијом додатно образложе своје примедбе.

Комисија за планове је на ЗАТВОРЕНОЈ седници одржаној 05.01.2021. године у Мултимедијалној сали, разматрала и формирала Извештај о обављеном Јавном увиду Нацрта Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину.

У раду седнице Комисије су учествовали следећи чланови:

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

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

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.грађ.инж., Младен Паскулов дипл.просторни планер, Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл.инж.арх. и Биљана Табачки дипл.инж.арх.

Седницу Комисије је отворио и водио Председник Комисије Драган Вујовић. У складу са Пословником о раду Комисије за планове чланом 12. одговорни Урбаниста Бранка Бајовић дипл.просторни планер која је учествовала у изради Плана генералне регулације "Југоисток" се изузима из гласања по поднетим примедбама.

Председник Комисије Драган Вујовић констатује да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум.

Констатује се да је Владимир Солдо, дипл.инж.саоб. благовремено најавио своје одсуство и доставио ставове електронским путем.

Председник Комисије је приступио процедури доношења закључка по свакој примедби претходним излагањем сваке примедбе и одговора обрађивача плана и отварањем даље дискусије. Комисија је става да се примедба послата од стране "Агрорит" д.о. од 30.12.2020. године може прихватити, све у складу са чланом 67. став 2 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19).

III ПРИМЕДБЕ И ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ

ПРИМЕДБА БР. 1: Цветане Дејановске од 18.11.2020. године

"Због пројекта парцелације сам сазнала да је, по Плану генералне регулације Југоисток, на мојој парцели 9273/2 на крају следе улице предвиђена окретница. Упућујем ЗАХТЕВ да се то измени и укине у оквиру ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈУГОИСТОК

Разлог за укидање ове непотребне окретнице је тај што она нема сврху. Сви станари поседују колски улаз и имају могућност окретања.

Такође наглашавам да је моја ограда читавом дужином парцеле већ померена (увучена) управо са намером да се омогући лакше кретање и окретање возила.

Уколико је разлог за предвиђену окретницу потреба да се пут повеже са парцелом некадашње гумаре то више није могуће јер сада овде постоје њихове зграде, а они свакако имају излаз на Пожешку улицу којој и припадају.

На овом делу моје парцеле 9273/2 налази се воћњак. Дрвеће представља природну заштиту од прашине и прљавштине која свакодневно долази из правца некадашње гумаре. Мој супруг је недавно преминуо од канцера, а и сама се борим са овом опаком болешћу већ више од деценије. Сматрам да је од непроцењиве важности постојање овог природног филтера за моје здравље. "

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

"Образложење:

Измена у планираним јавним површинама након јавног увида није прихватљива. Израдом ГУП који је у изради, извршићемо анализу планираних јавних површина, тако да ћемо анализирати и ову неведену у примедби."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 1 се не прихвата уз образложење обрађивача плана.

ПРИМЕДБА БР. 2: Милан Станић од 18.11.2020. године

"Незадовољан добијеним документом Информација о локацији о могућностима и ограничењима доградње стамбеног објекта на кат. парцели бр. 6638/7 КО Зрењанин I , број: IV-05-01-353-104 од 28.09.2020. године, а увидом у изложени Нацрт урбанистичког плана генералне регулације "ЈУГОИСТОК" у Зрењанину, упућујем овај приговор.

Наиме, за постојећу катастарску парцелу бр. 6638/7 КО Зрењанин I, поштујући све важеће законе и прописе из области грађевинарства, а по Информацији о локацији (у посебним условима), није дозвољено подизање назитка и формирање поткровне етажне.

Имајући у виду да је у току Јавни увид у Нацрт измена и допуна плана генералне регулације "ЈУГОИСТОК" у Зрењанину, физичка и правна лица могу доставити примедбу на Нацрт.

Стога предлагем да се овај Приговор узме у разматрање и у складу са одговарајућим законским прописима, донесе промена посебних услова и дозволи подизање назитка и формирање поткровне етаже. Напомена: у прилогу се налази Сагласност станара зграде Војводе Петра Бојовића 2. у Зрењанину, да се пронађе Инвеститор који би био заинтересован да на згради изврши надоградњу поткровља или једног спрата.

Ми доле потписани станари зграде Војводе Петра Бојовића 2 у Зрењанину, сагласни смо да се пронађе Инвеститор који би био заинтересован да на нашој згради изврши надоградњу поткровља или једног спрата. Пре почетка радова Инвеститор би био у обавези да потпише уговор са Скупштином станара зграде и да на увид достави сву потребну документацију, почев од идејног решења, грађевинске дозволе, као и комплетне пројектно - техничке документације.

По завршетку радова, Инвеститор би стекао право власништва на новоизграђеном делу, док за узврат од Инвеститора тражимо да :

- Уради изолацију зграде и постави демит фасаду;
- Замени улазна врата и постави интерфон;
- Замени поштанске сандучиће;
- Замени прозоре у ходницима зграде;
- Поправи степениште (замена плочица, фарбање гелендера);
- Поправи инсталације у згради и осветлу;
- Уреди подрумски простор;
- По завршетку радова отклони сва настала оштећења на згради и око ње."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

" Образложење:

У делу текста правила грађења за вишепородичне стамбене објекте у поднаслову Услови за доградњу и реконструкцију објеката за објекте са равним кровом дозволиће се подизање надзита и подкровне етаже.

"

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 2 се ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.

ПРИМЕДБА БР. 3: Група Грађана од 16.11.2020. године

"Поштовани,

Обраћамо се као грађани једне од најлепших и најмиријих улица у граду Зрењанину, подржаних од стране грађана из осталих суседних улица. Имамо примедбе на део Плана гералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину који се односи на Правила грађења за зоне породичног становања, где је наведено да:

У зони колективног становања на катастарским парцелама преко 2000 м² 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. Тражимо да се наведено правило стави ван снаге и избрише тако да се у зони породичног становања, могу градити три стамбене јединице на једној грађевинској парцели.

Изменом би се сачувала аутентичност једном краја, где су махом живела пољопривредна газдинства, и где још увек живе у мањем броју, те су и поједини објекти грађени у банатском стилу и представљају право културно блага ширег језгра Града Зрењанина. Тражимо да се одбрани и сачува форма породичног становања и не ремете хумани услови становања.

Наведена спорна формулација да се урбанистичким пројектом у зони породичног становања могу градити више станова је контрадикторна са самим значењем породично становање. Она је непрецизна, површна и подложна манипулацијама и због тога трежимо њено укидање и брисање из ППР „Југоисток“.

Поготову са сазнањем да је урађен урбанистички пројекат у ул. Тоше Јовановића, где се дозвољава изградња око 50 станова на једној грађевинској парцели. Пошто се ради о зони породичног становања, за породичне куће, градња од 50 станова, по свим правилима градње не спада у породично становање, ту се не ради о индивидуалној породичној згради-кући већ стамбеној згради вишепородичног становања и као таква не сме да се налази у зони породичног становања.

Исто тако, предлагемо да се обустави израда урбанистичких пројеката, уколико су поднети захтеви, да би се спречиле манипулације, злоупотребе и угрожавање животног простора грађана.

Затим, за парцеле које су у време куповине имале мање површине од поменутих 2000м² накнадно парцелацијом, односно утапањем више мањих парцела у једну велику, не може се примењивати наведени спорни члан израде урбанистичког пројекта.

Самом изградњом великог броја станова, угрожава се стабилност инфраструктурних инсталација (водовод, електро мрежа, канализација фекална и др) што директно утиче на услове живота и рада грађана овог дела Зрењанина.

Сматрамо да је непотребно урбанистичким пројектом уређивати изградњу великог броја станова у зони породичног становања јер ППР су већ предвиђене зоне за колективно, односно вишепородично становање. Прилог: Списак грађана са потписима који подржавају ову иницијативу

Ми, доле потписани грађани тражимо да се изврше измене ППР ЈУГОИСТОК у Зрењанину, из разлога што се са урбанистичког аспекта, угрожава форма породичног становања, односно да стамбени објекти буду објекти за породично становање, са максимално 3 стамбене јединице. (ТРИ СТАНА)

Пошто се вашим правилом који се тренутно налази на јавном увиду дозвољава да се у зони породичног становања на катастарским парцелама преко 2000 м² могу градити стамбени објекти са већим бројем станова и то са 50 и више стамбених јединица.

Молимо да се не ремете хумани услови становања и врате, доскорошњи услови од 3 стамбене јединице по грађевинској парцели."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

"Образложење:

Да је наведена примедба достављена током раног јавног увида могли смо је уградити у план, а током јавног увида сви заинтересовани који су уложили средства у реализацију овакве изградње имали би могућност да се изјасне о промени правила за породично становање.

Уколико је Комисија мишљења да се наведена примедба може прихватити, сматрам да би требало поновити јавни увид. "

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 3 ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА уз образложење обрађивача Планског документа.

ПРИМЕДБА БР. 4: "Керамика Јовановић" д.о.о. од 16.11.2020. године

"Примедба 1:

Примедба подразумева измену текста, стр 90, први члан - избацити текст „П+6", односно задржати прописану висину објекта-висина венца 26m. Текст Плана, стр 90, први члан : „Изузетно се у оквиру намене вишепородичног становања, у блоку "Ружа Шулман" - планира комплетирање постојећег вишепородичног становања у циљу заокруживања просторно временске целине у делу насеља према „Gomex"-у, изградњом вишепородичног, пословног, комерцијалног објекта, изградња објекта спратности до П+6, висине венца до 26m, .."

Како је дата ограничавајућа спратност, оваква формулација текста онемогућава примену чланова који се односе на повучену спратну етажу и поткровље (Стр 90, став 4 и 5) :

„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."

Такође, чланом 31. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), став 5, прописано је да се у оквиру правила грађења Планске документације, прописује „највећа дозвољена висина и спратност објекта“

Из горе наведеног призилази да је потребно јасно формулисати текст, а како је дата висина венца која је обавезујућа, предлажемо да се прописана спратност „П+6" избаци из текста.

Примедба 2:

Примедба се односи на формулацију појма „повучене спратне етаже" Изменом и допуном Плана генералне регулације "Југоисток" ("Службени лист града Зрењанина" број 32/14, 24/18) дата је дефиниција повучене спратне етаже, стр 103, у тексту Објашњење појмова :

„Повучена спратна етажа (Пс) може се градити уместо поткровља. То је последња етажа, повучена од предње и задње фасадне равни објекта min. 1,8m. 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.”

Овако дефинисан појам повучене спратне етаже онемогућава наткривање последње етаже, правилну засену и заштиту од атмосферских утицаја. Такође, битно утиче на обликовање и архитектонски склоп.

Предлог је да се појам повучене спратне етаже формулише :

„Повучени Спрат - послелња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини михимално 1.5m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.“ *

* ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине 1—XIX) — („Сл. лист града Београда" бр. 20/16) стр 33

Сугестија 1:

За предметни локалитет предлажемо да се изврши провера могућности формирања саобраћајног прикључка из улице Панчевачка, односно формира колски и пешачки прикључак са парцеле 12895/1 КО Зрењанин 1."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба бр. 4-1

"Део примедбе који се односи на спратност или висину прихватамо, тако да ћемо за овај локалитет дефинисати висину 26m."

Примедба бр. 4-2

"Део примедбе за дефиницију повучене спратне етаже не прихватам и задржавамо правило дато у нашим планским документима."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 4-1 ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.

Примедба бр. 4-2 ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.

Сугестија бр.1 НИЈЕ ОСНОВАНА

ПРИМЕДБА БР. 5: "Премииум градња" д.о.о од 18.11.2020. године

"Према Идејном решењу ИДР - 03/2020 од априла 2020. које се састоји од пројекта бр. 1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ и 0- ГЛАВНА СВЕСКА израђен је пројекат Вишепородичног стамбеног објекта са продавницама - П+3+Пк. Идејно решење је израђено на основу претходно добијене Информације о локацији о могућностима и ограничењима изградње бр. IV-05-01-353-189 од дана 12.11.2019.

Објекат је пројектован као објекат у **прекинутом низу** као што је и постојећи стамбени објекат на кат. парцели бр. 6812 К.О. Зрењанин I који се руши. Пројектовани објекат је мањег габарита дуж леве бочне границе парцеле и мањег габарита на регулационој линији од постојећег стамбеног објекта.

Правилима уређења и грађења бр. 1015/1-75/I од 29.5.2020. године за изградњу стамбено-пословног објекта која је израдило "Јавно предузеће за урбанизам" Зрењанин, ул. Раде Кончара ББ, на основу ПГР "Југоисток" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина" бр. 32/2014, 24/2018 и 32/2019), за зону у којој се налази предметна парцела, дефинисано је да:

- Према ПГР Југоисток: "Слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 3 m."

У датим Правилима грађења за зоне вишепородичног становања пише следеће:

За изградњу објекта на међи и на удаљености мањој од 0,60m односно 3m, потребно је обезбедити сагласност суседа.

У међувремену је добијена сагласност суседа тј. власника катастарске парцеле 6813 К.О. Зрењанин I у ул. Коче Коларова бр.17 у Зрењанину, којом је дата безусловна сагласност власнику катастарске парцеле 6812 К.О. Зрењанин I, у ул. Коче Коларова бр.19, да може на истој изградити објекат Вишепородични стамбени са продавницама, спратности П+3+Пк, који ће се налазити на удаљености од 60cm од заједничке границе парцела. Објекат који ће се градити не сме да има на страни окренутој ка парцели 6813 стандардне прозорске отворе, нити терасе, а дозвољени су само прозори димеизија највише 60cm x 60cm и то са парапетом минимум 180cm од пода просторије у којој се налазе.

Комплетна иввестиција је планирана на основу предходних информација, те су генерисани значајни трошкови (куповина објекта и парцеле, уклањање објекта и припрема, геодетске услуге, израда техничке документације ...) Све до сада уложено је конципирано према идејном решењу.

Молимо Вас да за кат. парцелу бр. 6812 К.О. Зрењанин I, уважавајући све горе наведено омогућите изградњу објекта на растојању од 0.6m од границе суседне парцеле уз сагласност."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

"Прихвата се примедба да се само за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парцели бр. 6812 КО Зрењанин I дозволи изградња вишепородичног стамбеног објекта на удаљењу мањом од прописане, уз сагласност суседа."

Комисија је донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба број 5. ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.

ПРИМЕДБА БР. 6: Атила Лазар од 20.11.2020. године

" На оглашен јавни увид на Нацрт урбанистичког плана стављам следеће:

ПРИМЕДБЕ

Да се парцела кат. бр. 9269/1 од 3536 м² у ул. Камничка уместо породичног становања предвиди за радне зоне или комплексе, а ако је то прихватљивије и парцела поред моје кат. бр. 9270/2 на којој су већ изграђени пословни објекти фирме АД „Термос“ евентуално и парцела иза моје кат. бр. 9272/1 која припада ДОО „Нагрон“ на којој се сигурно неће градити стамбени већ пословни објекат. Односно, пошто је цела лева страна улице Камничка (гледајући од уласка у улицу из Панчевачке) у намени „Радне зоне“ и улицу „затвара“ велики комплекс ГИКа од 8ха, такође у намени „Радне зоне“, било би најцелисходније да и цела десна страна улице ширине у дужини парцела тј. блок између Камничке, Панчевачке до комплекса Гика буде предвиђен за радне зоне.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

У улици Камничка, када се само баци поглед на гоогле мапу из Гиса (коју прилажем), се у целом окружењу моје парцеле налазе ИЗГРАЂЕНИ пословни комплекси као што су поред моје парцеле АД „Термос“, преко пута Електровојводина, у продужетку Електровојводине неколико комплекса ГИКа, на крају улица „излази на велики комплекс ГИКа од 81.546 м², три парцеле у продужетку моје је доо „Интертрон са изграђеним великим објектом, повезан са парцелом 9225/5 која је у власништву доо „Интертрон-а“. Дакле цела лева страна улице Камничка је у намени „Радне зоне“ и улицу „затвара“ велики комплекс ГИКа од 8 ха, такође у намени „Радне зоне“, туда веома често тутње камиони што је веома, веома неповољно за становање, а са те десне стране од моје парцеле па до ГИКа налази се само 7 веома старих и дотрајалих стамбених зграда и још 2 које „излазе“ на Панчевачку. Купио сам плац кат. бр. 9269/1 на овом локалитету пре пар година наменски, да бих градио производно-складишну радионицу за (суву) машинску обраду метала, у

време када је био на снази Гуп од 2006-2026 са наменом становање са пословањем (и сада је овај ГУП на снази), па ме је то навело да плац купим. Ова парцела кат. бр. 9269/1 је била дивља депонија са старом кућом насељеном ромима. Ја сам је очистио од смећа, изнео око 40 камиона ђубрета, кућу порушио и иселио роме, и све ме је то, са ценом плаца коштало близу 40.000 Е.

Моја парцела је прибл.димензија 60х60м, близу 36 ари, погодна за пословни а не за изградњу стамбеног објекта због величине и пре свега велике буке од камиона. У њу сам пуно уложио да би било исплативо да је продам, чак ни парцелацијом те паре не могу да повратим. Морам да нагласим да су све напред описане стамбене зграде веома старе и дотрајале, њени станари су принуђени да у њима станују јер их за ту намену не могу продати по некој прихватљивој цени за коју би могли купити – одговарајуће зграде које би задовољиле хигијенске услове становања, па би зато промена намене у радне зоне подигла вредност ових стамбених зграда и земљишта, за које би се у том случају могла исплатити правична накнада.

И на крају желим да вас упознам са пореским задужењем, где се у Решењу пореске администрације види да је овај орган, као надлежан за процену вредности непокретности утврдио вредност овог плаца 2412,91дин/м², што би за цео плац износила садашња вредност 8.532.049,76 дин или у еурима 72.923.5 еура. На основу свега изнетог и образложеног молим Комисију за планове да моје примедбе размотри и као оправдане прихвати било појединачно за моју парцелу или и парцелу Термос-а или да цела десна страна Камничке улице ширине у дужини парцела тј. блок између Камничке, Панчевачке до комплекса Гика буде предвиђен за радне зоне, као што је лева.

Прилозу : -Извод из ГИСа Зрењанина

- Извод из нацрта ППР-а

- Пореско Решење"

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Образложење:

"Прихвата се примедба да се само за кат. парцели бр. 9269/1 КО Зрењанин I, промени намена из породичног становања у пословни комплекс, а не у радну зону. Сматрамо да је наведена парцела окружена породичним становањем и да не треба дозволити изградњу производних погона индустрије."

Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 6 се прихвата уз образложење обрађивача плана, чланови Комисије напомињу да је потребно преиспитати намену целе зоне у којој се налази ова парцела при изради следеће измене и допуне Планског документа.

ПРИМЕДБА БР. 7: "Агрорит" д.о. од 20.11.2020. године

"Овим путем подносимо примедбе у току јавног увида у Нацрт Плана генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину, која се односи на услове изградње на парцели 6630 КО Зрењанин I (бивша фабрика чарапа Ударник) и парцели 6638/2 КО Зрењанин I, а које су у нашем власништву. Примедбе се односе на услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин..

Примедба бр. 1.

Да се парцеле бр. 6630, 6631, 6632, 6633, 6634/1, 6634/2, 6634/3, 6634/4, 6634/5, 6635 и 6638/2 КО Зрењанин I, НЕ СМАТРАЈУ ЈЕДНИМ ГРАЂЕВИНСКИМ КОМПЛЕКСОМ.

Текст из плана:

„У наслову 3.1.7.2 Заштита културних добара на крају текста у поднаслову Заштита културних добара, додаје се текст који гласи: У урбанистичкој целини I 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;
- све наведене парцеле се сматрају једним грађевинским комплексом.“

Образложење:

Наведене парцеле никада нису представљале део фабричког комплекса Ударник, и налазе се у власништву 8 различитих власника. Већина працела је у власништву физичких лица која на парцелама имају изграђене стамбене објекте у којима живе. Није јасно која је намера постављањем овог услова, али из текста произилази да је за будућу изградњу потребно радити један Урбанистички пројекат за цео „комплекс“. Локацијски услови се издају за грађевинску парцелу, а планом је већ дат урбанистички услов који прописује минималну парцелу за изградњу објеката вишепородичног становања.

Примедба бр. 2.

Да максималне дозвољене спратности на парцелама бр. 6630, 6631, 6632, 6633, 6634/1, 6634/2, 6634/3, 6634/4, 6634/5, 6635 и 6638/2 КО Зрењанин I буду као и у осталим зонама вишепородичног становања у граду, односно П+4+Пс или Су+4+Пс , уз могућност да се ка Бегеју спратност повећа за још једну повучену спратну етажу, односно Су+4+Пс1+Пс2

Образложење:

На свим парцелама које се налазе у зони вишепородичног становања у обухвату плана је дозвољена већа спратност него на овим парцелама, а разлог томе су услови Завода за заштиту споменика културе, којима се наводно штити комплекс Пиваре. Према Одлуци о проглашењу просторних културно-историјских целина од великог значаја („Службени лист АПВ“, 25/91) дефинисана је просторно културно-историјска целина „Старог језгра Зрењанина“ у оквиру које се НЕ налазе предметне парцеле. Такође се предметне парцеле не налазе ни у заштићеној околини. Комплекс Пиваре није под заштитом, нити под претходном заштитом, а предметне парцеле нису проглашене за заштићену околину комплекса Пивара. Мишљења смо да Завод за заштиту споменика културе Зрењанин није надлежан у складу са Законом о културним добрима да прописује мере заштите простора који није под заштитом, нити је под претходном заштитом, и не представља заштићену околину културног добра. У прилогу овоме иде и чињеница да се за саму парцелу пиваре, 6638/1 КО Зрењанин I не прописују никакви ограничавајући услови у погледу спратности за изградњу вишепородичних објеката, и да се приликом претходне измене плана када је ова парцела проглашена за вишепородично становање, Завод за заштиту споменика културе није бавио условима изградње на овој парцели.

Овакво ограничење изградње је тенденциозно умањење вредности предметног земљишта, где нам се ускраћује изградња од око 4000м² стамбеног простора. Такође се умањује и приход града кроз наплату доприноса за уређење грађевинског земљишта и пореза на имовину.

Примедба бр. 3

Да се избрише услов на стр. 15 који гласи:

„уколико је спратност максимална, слемена, атике и венци објекта (или објеката), са оријентацијом према кат. парц. бр. 9417/1, 6629, 9650 и на делу парцеле 6630 према 6638/1 КО Зрењанин I, морају бити у приближно истој висинској равни, односно на приближно истој апсолутној висинској коти (имајући у виду постојеће денивелације терена водити рачуна да варијације у висини наведених елемената не смеју прелазити једну спратну висину), али се дозвољавају лифтовска и степенишна језгра и излази за кров који могу бити већих висина“

Образложење:

Наведени услов није јасан. Осим тога парцеле нису под заштитом и не представљају заштићену околину.

"Агрорит" д.о. допуна од 30.12.2020. године

У току траја јавног увида у Нацрт Плана генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину поднели смо примедбе које се односе на услове изградње на парцели 6630 КО Зрењанин I (бивша фабрика чарапа Ударник) и парцели 6638/2 КО Зрењанин I, а које су у нашем власништву. Примедбе су се односиле на

услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин. Овим путем подносимо допуну примедбе која се односи на обавезу израде урбанистичког пројекта у бившем фабричком комплексу „Ударник“.

На страни 14 се наводи обавеза израде урбанистичког пројекта 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. С обзриом да се намена парцеле мења у вишепородично становање, треба размотрити могућност да се не пропише обавеза израде урбанистичког пројекта већ да се то остави као могућност уколико Инвеститор има потребе да урбанистички разрађује локацију. У зонама вишепородичног становања за изградњу вишепородичних стамбених објеката није предвиђено да се израђује урбанистички пројекат, па сходно томе сматрамо да и овде не треба да стоји та обавеза."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

"Образложење:

Добијене услове од Завода за заштиту споменика културе, Зрењанин смо имплементирали у измене и допуне ПГР „Југоисток“.

Закон о планирању и изградњи чл. 2, тачка 20а дефинисао је шта је грађевински комплекс – „грађевински комплекс представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену“.

По овој дефиницији Урбанистички пројекат се не мора радити за све наведене кат. парцеле, већ за парцеле које испуњавају услов за грађевинску парцелу, у складу са Планом.

Спратност за наведене кат. парцеле је дефинисао Завода за заштиту споменика културе, Зрењанин."

Комисија је донела ЗАКЉУЧАК:

Примедба бр. 7-1 Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК да СЕ ПРИМЕДБА ПРИХВАТА

Примедба бр. 7-2 Комисија је донела ЗАКЉУЧАК да се ПРИМЕДБА ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА. Дозвољава се максимална спратност на парцелама бр. 6630, 6631, 6632, 6633, 6634/1, 6634/2, 6634/3, 6634/4, 6634/5, 6635 и 6638/2 КО Зрењанин I да буде као и у осталим зонама вишепородичног становања, док се део примедбе који се односи на могућност да се ка Бегеју спратност повећа за још једну повучену спратну етажу, односно Су+4+Пс1+Пс2 НЕ ПРИХВАТА.

Примедба бр. 7-3 Комисија је донела ЗАКЉУЧАК да СЕ ПРИМЕДБА ПРИХВАТА

Примедба бр. 7-4 (допуна од 30.12.2020. године) Комисија је донела ЗАКЉУЧАК да СЕ ПРИМЕДБА НЕ ПРИХВАТА

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Драган Вујовић

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Љиљана Пецељ Лубурић

ЗАМЕНИК ПРЕДСЕДНИКА
Бранка Бајовић

СЕКРЕТАР
Драгана Шијак

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Бошко Гаврић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Владимир Солдо

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
мр Милутин Татић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Ђурица Доловачки

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Душко Јанковић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
др Сања Симеунчевић Радуловић