



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

ГОДИНА XXX

ЗРЕЊАНИН

29. ЈАНУАР 2021.

БРОЈ: 2

2

На основу чл. 99. ст. 5. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС ", бр. 72/09, 81/09-испр, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон и 9/2020) и члана 36. тачка б. Статута града Зрењанина ("Сл. лист града Зрењанина" број 17/2020-пречишћен текст), Скупштина Града Зрењанина, на седници одржаној дана 29.01.2021. године, донела је

ОДЛУКУ О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

1. Предмет уређивања

Члан 1.

Овом Одлуком се уређују поступак, услови и начин:

- располагања грађевинским земљиштем у јавној својини града Зрењанина,
- прибављања грађевинског земљишта у јавну својину града Зрењанина,
- установљавања права службености и давања сагласности везаних за земљиште у јавној својини Града Зрењанина.

2. Појам грађевинског земљишта

Члан 2.

Грађевинско земљиште је земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом.

3. Коришћење грађевинског земљишта

Члан 3.

Грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом,

на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом.

4. Врсте грађевинског земљишта

4.1. Изграђено и неизграђено грађевинско земљиште

Члан 4.

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено.

Изграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти намењени за трајну употребу, у складу са законом.

Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, на коме су изграђени објекти без грађевинске дозволе и привремени објекти.

4.2. Уређено и неуређено грађевинско земљиште

Члан 5.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је у складу са планским документом комунално опремљено за грађење и коришћење (изграђен приступни пут, електромрежа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други услови).

II ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА

1. Надлежност и надлежни органи

Члан 6.

Грађевинским земљиштем у јавној својини Града (у даљем тексту: грађевинско земљиште) располаже Град, у складу са законом и овом одлуком.

Располагањем грађевинским земљиштем, у смислу ове одлуке, сматра се:

1. отуђење,

2. давање у закуп,
3. међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини,
4. улагање у капитал,
5. установљавање права стварне службености.

Град прибавља грађевинско земљиште у јавну својину града у складу са законом, овом Одлуком и посебном одлуком Скупштине Града.

Под прибављањем грађевинског земљишта у јавну својину сматра се и размена.

Члан 7.

Градско веће града Зрењанина доноси решење о располагању грађевинским земљиштем, у јавној својини Града као и друга решења и друге акте који се доносе на основу ове одлуке.

Градско веће доноси решење о отуђењу грађевинског земљишта на основу позитивног мишљења Правобранилаштва Града, датог на предлог уговора о отуђењу грађевинског земљишта.

Градско веће доноси решење о отуђењу грађевинског земљишта путем јавног огласа најкасније у року од 6 месеци од дана отварања понуда односно одржавања јавног надметања.

Скупштина Града доноси одлуку о прибављању и размени након доношења приступне одлуке, а на основу позитивног мишљења Правобранилаштва Града, датог на предлог уговора о прибављању односно размени.

Члан 8.

Уговоре о располагању грађевинским земљиштем, прибављању грађевинског земљишта као и друге правне послове који се закључују на основу ове одлуке, закључује Градоначелник, односно друго лице по овлашћењу Градоначелника.

Правни послови из става 1. овог члана оверавају се код надлежног органа, у складу са законом.

Надлежан орган овере доставља примерак овереног правног посла из става 1. овог члана Правобранилаштву града Зрењанина, а надлежна организациона јединица Градске управе надлежна за имовинско-правне послове доставља примерак овереног правног посла надлежној организационој јединици Градске управе за финансије, у року од 5 дана од дана овере.

Члан 9.

Правни послови из става 1. претходног

члана, закључују се по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва града Зрењанина, које је дужно да мишљење да у року од 30 дана од дана пријема захтева. Уз захтев за давање мишљења Правобранилаштву се доставља нацрт Уговора, као и нацрти Решења, односно Одлуке.

2. Тржишна вредност грађевинског земљишта

Члан 10.

Грађевинским земљиштем се располаже односно прибавља се и даје у закуп по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком.

Изузетно, грађевинско земљиште се може отуђити или дати у закуп по цени или закупницини нижој од тржишне вредности, односно без накнаде, у случајевима прописаним законом и подзаконским актима Владе Републике Србије.

Тржишну вредност грађевинског земљишта утврђује надлежан порески орган за процену тржишне вредности. Уколико се надлежни порески орган изјасни да није у могућности да утврди тржишну вредност грађевинског земљишта, иста ће бити утврђена од стране лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа.

Тржишна вредност се утврђује по м² грађевинског земљишта и иста важи 2 године.

Плаћање цене се врши једнократно или изузетно на рате.

У случају отуђења грађевинског земљишта када цена грађевинског земљишта прелази износ од 2.000.000,00 динара, иста се може платити на рате и то највише на 12 месечних рата.

У случају отуђења грађевинског земљишта када цена грађевинског земљишта прелази износ од 4.000.000,00 динара, иста се може платити на рате и то највише на 24 месечних рата.

У случају отуђења грађевинског земљишта када цена грађевинског земљишта прелази износ од 8.000.000,00 динара, иста се може платити на рате и то највише на 36 месечних рата.

У случају отуђења грађевинског земљишта ради изградње пословних односно производних објеката, када се плаћање цене врши једнократно, одобрава се, решењем надлежног органа, попуст од 30%, уз обавезу Инвеститора да отпочне са производњом односно обављањем делатности у року од 6 месеци од привођења земљишта намени.

Уколико се плаћање цене врши једнократно, плаћање се врши на основу решења надлежног органа, у року од 15 дана од дана доношења решења.

Уколико се плаћање цене врши на рате, плаћање прве рате у износу од минимално 30% од утврђене цене, врши се на основу решења надлежног органа, у року од 15 дана од дана доношења решења, док се преостали износ плаћа у једнаким месечним ратама након закључења уговора.

Плаћање на рате се може одобрити купцу Решењем Градског већа, уз услов да као средство обезбеђења плаћања купац, до дана закључења уговора, достави неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора, која гласи на преостали неплаћени износ и која је издата на рок који мора бити дужи од три месеца од дана доспећа последње рате.

Када се плаћање врши у ратама, висина цене, осим прве рате, прерачунава се у еврима на дан израде решења, по средњем курсу Народне банке Србије, са обавезом отплате доспелих рата у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

У случају кашњења са уплатом доспеле рате, камата се рачуна на динарску противвредност рате у еврима по средњем курсу Народне банке Србије, применом стопе законске затезне камате, од дана доспећа рате, до дана уплате.

Контролу плаћања цене, контролу плаћања рата, усклађивање рата, обрачун затезне камате и наплату средстава обезбеђења врши надлежна организациона јединица Градске управе за финансије.

III ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 11.

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта спроводи се јавним оглашавањем, у поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом.

Отуђење путем јавног оглашавања врши се ради изградње, односно ради привођења земљишта планској намени. Рок изградње је 5 година од дана потписивања уговора, у ком је лице којем је земљиште отуђено обавезно да упише употребну дозволу у регистар непокретности.

Грађевинско земљиште се отуђује непосредном погодбом у случајевима прописаним законом и овом одлуком.

1. Поступци отуђења грађевинског земљишта

1.1. Отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом

Члан 12.

Неизграђено грађевинско земљиште се отуђује ради изградње, у складу са планским документом на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

Почетни износ цене, у поступцима јавним надметањем и прикупљања понуда јавним огласом, се утврђује Одлуком Градоначелника. Почетна цена не може бити нижа од процењене тржишне вредности грађевинског земљишта које се отуђује. Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује лицу (у даљем тексту: купац, инвеститор односно лице којем је земљиште отуђено) које понуди највећу цену по метру квадратном за то земљиште.

У случају да пристигну понуде са истом понуђеном ценом, предност ће се дати понуди која је прва пристигла.

Члан 13.

Одлуку о расписивању јавног огласа у поступку отуђења грађевинског земљишта у јавној својини доноси Градоначелник.

Одлука из претходног става доноси се у складу са Програмом отуђења земљишта у јавној својини града Зрењанина и овом Одлуком.

Одлука мора да садржи опис и ближе податке о грађевинском земљишту које се отуђује, планску намену земљишта, начин јавног оглашавања, почетни износ цене, висину депозита и друге елементе битне за садржину јавног огласа.

1.2. Програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини

Члан 14.

Програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини доноси се за период од годину дана, с тим да је исти подложен изменама у складу са потребама Града.

Програм из претходног става доноси Скупштина града на основу предлога надлежне организационе јединице Градске управе која обавља послове изградње и уређења града.

Скупштина града доноси Програм

отуђења најкасније до 31. марта за текућу годину.

До доношења новог програма примењиваће се Програм из претходне године.

1.2.1. Садржина програма

Члан 15.

Програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини града Зрењанина, нарочито садржи:

- ознаку и назив планског документа ради чије реализације се Програм доноси,
- податке из јавне евиденције о непокретностима (бр. парцеле, лист непокретности, назив катастарске општине, површина парцеле),
- податке о опремљености комуналном инфраструктуром,
- друге податке битне за доношење што прецизнијег програма.

1.3. Поступак расписивања јавног огласа

Члан 16.

Поступак спроводи Комисија за грађевинско земљиште (у даљем тексту: Комисија), коју именује Градско веће на период од 4 године.

Комисија ради и одлучује у пуном саставу.

Комисија из става 1. овог члана има Председника и 2 члана, заменика председника и 2 заменика члана Комисије који се именују на период од 4 године.

Административне, стручне и техничке послове за потребе Комисије, као и припреме Одлуке о расписивању јавног огласа, обавља надлежна организациона јединица Градске управе за имовинско-правне послове.

Председник, заменик председника као и чланови Комисије не могу бити учесници у поступку јавног надметања и поступку прикупљања понуда.

1.4. Јавно надметање

Члан 17.

Јавни Оглас о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини града Зрењанина јавним надметањем објављује се у средствима јавног информисања и на сајту града Зрењанина.

Јавни Оглас из става 1. овог члана садржи:

1. податке о грађевинском земљишту

(катастарска парцела, катастарска општина, површина, по потреби друге ближе податке);

2. податке из урбанистичке, односно планске документације о земљишту као и врсту, односно намену објеката који се могу градити;
3. степен комуналне опремљености;
4. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да са надлежним комуналним и другим правним лицима уговори и плати трошкове за инфраструктуру: ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
5. почетни износ цене;
6. рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;
7. рок плаћања цене и последицу пропуштања;
8. рок привођења грађевинског земљишта намени;
9. напомену о последицама у случају одустанка, односно стављања решења ван снаге;
10. обавезан садржај пријаве и исправе које је потребно доставити уз пријаву;
11. рок за подношење пријава;
12. место и време одржавања јавног надметања;
13. одредбу да подносиоци неблаговремене и непотпуне пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања,
14. друге елементе битне за садржину јавног огласа.

Члан 18.

Пријава за учествовање у поступку јавног надметања (у даљем тексту: пријава) се доставља Комисији, у затвореној коверти са видљивом назнаком на коју локацију се односи.

Пријава правног лица мора да садржи назив и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица. Уз пријаву, односно понуду правног лица прилаже се извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Пријава физичког лица, мора да садржи име, презиме, адресу и матични број и мора бити потписана.

Пријава предузетника мора да садржи пословно име и седиште и мора бити потписана од овлашћеног лица. Уз пријаву предузетник прилаже извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Уз пријаву мора да се достави изјава подносиоца пријаве да прихвата све услове из

јавног огласа.

Пријава је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе како је то предвиђено у овом члану, односно ако не садржи све податке предвиђене јавним огласом.

Члан 19.

Председник Комисије отвара седницу комисије, саопштава податке о грађевинском земљишту које се отуђује и почетни износ цене.

Председник Комисије констатује колико је пријава примљено и по редоследу приспећа јавно отвара и чита цео текст пријаве.

Председник Комисије констатује које исправе су достављене уз пријаву.

Комисија утврђује ко су подносиоци пријаве, ко је од подносилаца пријава присутан са овлашћењем да учествује у поступку јавног надметања и које су пријаве, неблагоприятне, односно непотпуне.

Председник Комисије констатује да подносилац неблагоприятне или непотпуне пријаве, односно лице које нема уредно овлашћење подносиоца благовремене и потпуне пријаве, не може учествовати у поступку јавног надметања.

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања и објављује почетну лицитациону цену.

Учесник јавног надметања је дужан да се јасно изјасни да ли прихвата понуђену лицитациону цену.

Председник Комисије пита три пута да ли неко даје више од највишег претходно понуђеног износа и после трећег позива, констатује који је највиши понуђени износ и име понуђача.

Учесник који је понудио највиши износ потписује изјаву са знаком висине износа.

Председник Комисије објављује када је јавно надметање завршено. Записник комисије са одговарајућим предлогом доставља надлежном органу за доношење решења о отуђењу.

Сви присутни подносиоци пријава имају право увида у поднете пријаве.

Члан 20.

Уколико подносилац благовремене и потпуне пријаве не приступи јавном надметању сматраће се да је одустао од пријаве.

Услови за спровођење поступка јавног надметања су испуњени и кад истом приступи само један учесник.

Уколико јавно надметање не успе,

поступак оглашавања се може поновити по истеку рока од најмање 15 дана од дана неуспелог јавног надметања.

Члан 21.

Уколико учесник јавног надметања који је понудио највиши износ цене одустане пошто председник комисије објави да је јавно надметање завршено, а пре доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, поступак јавног оглашавања се понавља.

1.5. Поступак прикупљања понуда јавним оглашавањем

Члан 22.

Јавни оглас о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини града Зрењанина прикупљањем писмених понуда објављује се у средствима јавног информисања и на сајту града Зрењанина.

Јавни оглас из става 1. овог члана садржи:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, по потреби друге ближе податке);
2. податке из урбанистичке, односно планске документације о земљишту као и врсту, односно намену објеката који се могу градити;
3. степен комуналне опремљености;
4. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да са надлежним комуналним и другим правним лицима уговори и плати трошкове за инфраструктуру: ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
5. почетни износ цене за отуђење;
6. рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;
7. рок плаћања цене и последицу пропуштања;
8. рок привођења грађевинског земљишта намени;
9. напомену о последицама у случају одустанка, односно стављања решења ван снаге;
10. обавезан садржај понуде и исправе које је потребно доставити уз понуду;
11. рок за подношење понуда;
12. место и време отварања понуда;
13. друге елементе битне за садржину јавног огласа.

Члан 23.

Понуда за учествовање у поступку јавног оглашавања (у даљем тексту: понуда) се

доставља Комисији, у затвореној коверти са посебном назнаком: "НЕ ОТВАРАТИ".

Понуда мора да садржи понуђени износ купопродајне цене или закупнине.

Понуда правног лица мора да садржи назив и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица. Уз понуду правног лица прилаже се извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Понуда физичког лица, мора да садржи име, презиме, адресу, матични број и читану личну карту и мора бити потписана.

Понуда предузетника мора да садржи пословно име и седиште и мора бити потписана од овлашћеног лица. Уз понуду предузетник прилаже извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Уз понуду мора да се достави изјава понуђача да прихвата све услове из јавног огласа.

Понуда је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе како је то предвиђено у овом члану, односно ако не садржи све податке предвиђене јавним огласом.

Неблаговремена, односно неуредна понуда ће се одбацити.

Понуда ће се сматрати неблаговременом у случају да је поднета по истеку рока означеног у јавном огласу за подношење понуда.

Неуредном ће се сматрати понуда која је поднета у отвореној коверти, или код које није видљиво означено на коју се грађевинску парцелу понуда односи, односно која не садржи све потребне податке и уредно захтевана документа из ове Одлуке, односно понуда код које је износ понуђене купопродајне цене изражен у процентима, или је нижи од почетног износа.

Уколико се отуђује део парцеле, уз понуду се доставља и предлог парцелације са површином будуће парцеле, предложен од стране надлежног јавног предузећа за урбанизам.

Члан 24.

О поступку јавног отварања понуда води се записник.

Поступак јавног отварања понуда почиње уношењем у записник места и времена отварања јавних понуда, података о председнику и члановима Комисије и података о парцелама које су предмет јавног оглашавања.

Неблаговремене и неуредне понуде се посебно одвајају и одбацују без разматрања, а што се записнички констатује.

Понуде отвара председник Комисије и даје их на увид осталим члановима Комисије.

Председник Комисије јавно саопштава и диктира у записник садржину сваке понуде, а при том Комисија констатује да ли су понуде уредне.

Члан 25.

Поступак прикупљања понуда јавним огласом сматра се успешним ако је приспела најмање једна уредна понуда.

Члан 26.

Поступак јавног отварања понуда завршава се након отварања и разматрања свих приспелих понуда.

Поступак јавног отварања понуда могу присуствовати сва заинтересована лица.

Члан 27.

Записник потписују председник и сви чланови Комисије као и присутни подносиоци понуда, односно њихови овлашћени заступници.

Пре потписивања записника присутни подносиоци понуда, односно њихови овлашћени заступници могу захтевати да се у записник унесу и њихове евентуалне примедбе на сам поступак јавног отварања понуда.

Члан 28.

О спроведеном поступку јавног отварања понуда Комисија сачињава извештај који обавезно садржи:

1. податке о јавном огласу,
2. податке о парцели која је предмет спроведеног поступка прикупљања понуда,
3. број укупно приспелих понуда,
4. констатацију о томе које су понуде одбачене као неблаговремене, или неуредне с образложењем,
5. редослед понуђача према висини износа који је понуђен за сваку парцелу посебно,
6. предлог најповољнијег понуђача за сваку парцелу посебно.

Извештај из става 1. овог члана садржи предлог надлежном органу за отуђење.

На основу записника и извештаја Комисије, надлежни орган Града доноси решење о отуђењу.

Члан 29.

Рок за подношење пријава односно понуда не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Члан 30.

Ако лице коме се земљиште отуђује или даје у закуп не приступи закључењу уговора о купопродаји у року одређеном решењем надлежног органа о отуђењу или не плати цену или се уговор раскине пре уписа у јавну књигу, решење надлежног органа којим је земљиште отуђено биће стављено ван снаге, на предлог надлежног органа за имовинско-правне послове.

Уколико најповољнији понуђач одустане од своје понуде до закључења уговора, Комисија ће без одлагања, грађевинско земљиште понудити првом следећем најповољнијем понуђачу, по цени коју је тај понуђач дао у својој понуди.

Рок за прихватање понуде лица из става 2. понуде је 3 дана од дана пријема обавештења Комисије.

1.6. Решење о отуђењу грађевинског земљишта**Члан 31.**

Решење о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: решење о отуђењу) садржи нарочито:

1. начин отуђења (јавно оглашавање, односно непосредна погодба и разлог непосредне погодбе);
2. податке о лицу коме се грађевинско земљиште отуђује;
3. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина и по потреби друге ближе податке);
4. износ цене, рок, начин и динамику плаћања са датумом доспелости, висину рате и податке о средствима обезбеђења (уколико се цена плаћа на рате), рачун на који се врши плаћање и последице пропуштања плаћања у року.
5. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње;
6. обавезу лица коме се грађевинско земљиште отуђује да у року од 30 дана од дана доношења решења о отуђењу закључи уговор о отуђењу и последицу пропуштања закључења уговора у року.

Саставни део решења о отуђењу представља и предлог уговора о отуђењу грађевинског земљишта на који је дато позитивно мишљење од стране Правобранилаштва града Зрењанина.

Члан 32.

Цена представља приход Града и уплаћује се на одговарајући рачун града.

Обавеза плаћања цене као и начин плаћања (једнократно или на рате) утврђује се решењем о отуђењу грађевинског земљишта.

Лице коме се грађевинско земљиште отуђује, уколико плаћање врши једнократно обавезно је да утврђену цену плати у року од 15 дана од дана доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, а уколико плаћање врши на рате да износ од минимално 30% од утврђене цене плати у року од 15 дана од дана доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, а преостали износ у једнаким месечним ратама, након закључења уговора о отуђењу.

1.7. Уговор о отуђењу грађевинског земљишта**Члан 33.**

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: уговор о отуђењу) се закључује са лицем коме се отуђује грађевинско земљиште, у року од 30 дана од дана доношења решења о отуђењу, а након уплате цене уколико се плаћање врши једнократно, односно уплате од минимално 30% од цене, уколико се плаћање врши на рате.

Уговор о отуђењу садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина и по потреби друге ближе податке);
2. износ цене, као и начин плаћања (једнократно или на рате);
3. средства обезбеђења, уколико се плаћање врши на рате;
4. потврду да је цена измирена у целости уколико се плаћање врши једнократно, и сагласност града да лице коме је грађевинско земљиште отуђено, у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, упише право својине на грађевинском земљишту. Уколико се цена плаћа на рате, констатацију да је исплаћена прва рата, подаци о достављеној гаранцији и сагласност града да лице коме је грађевинско земљиште отуђено, у јавној

- књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, упише право својине на грађевинском земљишту;
5. констатацију да је исплата цене у уговореном року битан састојак уговора;
 6. констатацију да је битан састојак уговора обавеза инвеститора да приведе земљиште планској намени са роком изградње од 5 година од дана потписивања уговора, у ком је исти обавезан да упише употребну дозволу у регистар непокретности; изузетно рок може бити продужен, на захтев инвеститора, у случају да је инвеститор завршио објекат у конструктивном смислу (а што ће бити утврђено на основу записника надлежног грађевинског инспектора), те да му је продужена грађевинска дозвола;
 7. обавезу инвеститора да преузме обавезу финансирања изградње недостајуће инфраструктуре, а која ће детаљније бити регулисана уговором са градом, као и обавезу да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру, електромрежу, топлификацију, гасификацију и друго.
 8. констатацију да је закључењем уговора лице коме је грађевинско земљиште отуђено уведено у посед истог;
 9. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње;
 10. права и обавезе у случају неизвршења обавеза;
 11. начин решавања спорова;
 12. елементе везане за раскид уговора;
 13. када се грађевинско земљиште отуђује ради изградње, уговор садржи и забрану отуђења неизграђеног грађевинског земљишта, до привођења истог планској намени, односно до уписивања употребне дозволе у евиденцију непокретности.
 14. друга права и обавезе.

Члан 34.

Уговор о отуђењу оверава се код надлежног органа.

Члан 35.

Учесник јавног надметања који сматра да је грађевинско земљиште отуђено супротно одредбама закона, односно ове одлуке, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора о отуђењу у року од осам дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

1.8. Стављање ван снаге решења о отуђењу

Члан 36.

Градско веће доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу у случају да лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште:

1. не плати цену у року утврђеном решењем о отуђењу;
2. одустане од отуђења после извршеног плаћања цене, а пре закључења уговора о отуђењу;
3. после извршеног плаћања укупне цене уколико се плаћање врши једнократно, односно уплате од минимално 30% од укупне цене уколико се плаћање врши на рате, не приступи закључењу уговора о отуђењу у року од 30 дана од дана доношења решења о отуђењу.

Лице из става 1. тач. 2. и 3. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име цене, у номиналном износу, умањеног за 20%.

Члан 37.

Градско веће доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу грађевинског земљишта и у случају да у парничном поступку покренутом од стране учесника јавног надметања, односно учесника у поступку прикупљања понуда, буде правоснажно поништен уговор о отуђењу.

1.9. Раскид уговора о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 38.

Уговор о отуђењу се може раскинути споразумно, у случају да лице коме је грађевинско земљиште отуђено одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је отуђено, односно не приведе земљиште намени, тј. не упише употребну дозволу у регистар непокретности, у року од 5 година, као и уколико не извршава друге обавезе из уговора о отуђењу.

Уговор о отуђењу се раскида у случају неиспуњења битних састојака уговора.

У случају из става 1. овог члана, предлог за раскид уговора о отуђењу подноси лице коме је грађевинско земљиште отуђено односно надлежна организациона јединица Градске управе за имовинско-правне послове.

Члан 39.

По предлогу за споразумни раскид

уговора о отуђењу надлежан орган доноси решење којим се ставља ван снаге решење о отуђењу и којим се овлашћује Градоначелник да са лицем коме је отуђено грађевинско земљиште закључи споразумни раскид уговора о отуђењу, у року од 30 дана од дана доношења решења.

У случају да не буде закључен споразумни раскид уговора о отуђењу, уговор се раскида, у складу са законом којим се регулишу облигациони односи.

У случају да дође до неиспуњења битних састојака уговора услед кривице купца, купац је дужан да врати отуђено земљиште, док се град обавезује на повраћај исплаћене купопродајне цене умањене за 20%.

У случају да је објекат изграђен у конструктивном смислу, уговор не мора бити раскинут, уколико лице којем је отуђено земљиште поднесе захтев за продужење рока за привођење земљишта намени, о чему ће се сачинити Анекс уговора на основу решења надлежног органа.

Потписи уговорача на уговору о раскиду уговора о отуђењу, оверавају се пред надлежним органом.

Члан 40.

Одредбе ове Одлуке које се односе на елементе поступка отуђења грађевинског земљишта, сходно се примењују на поступак прибављања грађевинског земљишта у јавну својину Града.

IV ДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЗАКУП

Члан 41.

Грађевинско земљиште се може дати у закуп ради:

1. изградње објеката за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са законом;
2. реализације пројеката од значаја за Републику Србију односно Град;
3. међусобног располагања власника грађевинског земљишта у јавној својини;
4. давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законом и
5. остваривања јавно-приватног партнерства.

1. Давање грађевинског земљишта у закуп ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола

Члан 42.

Грађевинско земљиште се даје у закуп ради изградње објеката за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, на одређено време, на рок на који се доноси привремена грађевинска дозвола (зависно од врсте објекта, односно радова), који се може продужити за онолико времена за колико је орган надлежан за издавање привремене грађевинске дозволе продужио решење о привременој грађевинској дозволи, а укупно најдуже до пет година.

У случају из става 1. овог члана, грађевинско земљиште се даје у закуп непосредном погодбом по тржишним условима, а тржишну вредност закупнине (у даљем тексту: закупнина) утврђује надлежан порески орган за процену тржишне вредности. Уколико се надлежни порески орган изјасни да није у могућности да утврди тржишну вредност, иста ће бити утврђена од стране лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа.

Уз захтев за давање грађевинског земљишта у закуп који се подноси надлежној организационој јединици Градске управе за имовинско-правне послове доставља се налог за достављање уговора о закупу грађевинског земљишта издат од стране организационе јединице Градске управе надлежне за издавање привремене грађевинске дозволе, који мора да садржи опис објекта који се гради, површину грађевинског земљишта коју је потребно дати у закуп и рок на који ће се издати привремена грађевинска дозвола.

Надлежна организациона јединица Градске управе за имовинско-правне послове обавештава подносиоца захтева о месечном износу закупнине, року плаћања, максималном броју рата, начину усклађивања рата и средствима обезбеђења плаћања, о могућности да укупан износ закупнине плати једнократно, као и року за једнократну уплату.

Подносилац захтева је дужан да се у року од осам дана од дана пријема обавештења из става 4. овог члана, писмено изјасни о начину плаћања закупнине и да достави средства обезбеђења уколико се определи да плаћање врши на рате. Подносилац захтева може дати изјаву и непосредно, о чему се сачињава записник.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвата закупнину или не достави средства обезбеђења (уколико се плаћање врши на рате), сматраће се да је одустао од захтева.

Закупнина представља приход града и уплаћује се на одговарајући рачун града.

Закупац грађевинског земљишта може платити закупнину једнократно или у ратама.

Обавеза плаћања закупнине, износ закупнине и начин плаћања утврђују се решењем о давању грађевинског земљишта у закуп.

Укупна закупнина је износ месечне закупнине помножен са временом (укупним бројем месеци) на које се грађевинско земљиште даје у закуп.

У случају плаћања закупнине једнократно, плаћање се врши у року од 15 дана од дана достављања решења о давању грађевинског земљишта у закуп.

У случају плаћања закупнине у ратама, плаћање се врши у онолико месечних рата на колики је рок грађевинско земљиште дато у закуп, а највише на 60 рата. Прва рата у висини од 10% утврђене укупне закупнине плаћа се у року од 15 дана од дана доношења решења о давању грађевинског земљишта у закуп, а преостали износ укупне закупнине у једнаким месечним ратама, највише 60.

Када се плаћање врши у ратама, висина цене прерачунава се у еврима на дан закључења уговора по средњем курсу Народне банке Србије, са обавезом отплате доспелих рата у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

За период кашњења у плаћању, обрачунава се затезна камата у складу са законом који уређује висину стопе и начина обрачуна затезне камате.

Ради обезбеђења плаћања закупнине, уколико се плаћање врши на рате, средства обезбеђења су неопозива банкарска гаранција "без приговора" и наплата "на први позив", која гласи на износ закупнине или извршна вансудска хипотека успостављена у корист Града, на непокретности која вреди најмање 30% више од износа укупне закупнине. Наплата средстава обезбеђења ће се вршити у корист прописаних уплатних рачуна. Контролу плаћања рата, усклађивање рата, обрачун затезне камате и наплату средстава обезбеђења врши надлежна организациона јединица Градске управе за финансије.

У случају продужења рока закупа спроводи се нови поступак давања у закуп, на начин прописан овим чланом, у ком случају се мењају решење и уговор о закупу грађевинског земљишта.

2. Решење о давању у закуп грађевинског земљишта

Члан 43.

Решење о давању у закуп грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о лицу коме се грађевинско земљиште даје у закуп;
2. податке о катастарској парцели;
3. податке о врсти, односно намени објекта;
4. висину, рок и начин плаћања закупнине (једнократно или на рате), рачун на који се врши уплата, средство обезбеђења уколико се плаћање врши на рате и последице пропуштања плаћања у року;
5. рок трајања закупа;
6. рок привођења земљишта намени, односно рок изградње привременог објекта;
7. обавезу лица коме се грађевинско земљиште даје у закуп да, у року од 30 дана од дана достављања решења о давању грађевинског земљишта у закуп, закључи уговор о закупу.

3. Уговор о закупу грађевинског земљишта

Члан 44.

Уговор о закупу грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о катастарској парцели;
2. опис и ближе податке о врсти, односно намени објекта који ће се градити;
3. висину закупнине, рок и начин плаћања закупнине,
4. средство обезбеђења уколико се плаћање врши на рате;
5. рок трајања закупа;
6. рок у коме грађевинско земљиште мора да се приведе намени, односно рок изградње привременог објекта;
7. права и обавезе у случају неизвршења обавезе;
8. обавезу закупца да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру, ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
9. начин решавања спорова;
10. поступак и услове за измену или раскид уговора;
11. друга права и обавезе.

Члан 45.

Право закупа из члана 41. ове одлуке се не уписује у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, већ се у јавној књизи постојање Уговора о закупу грађевинског земљишта.

Евиденцију о закупу из претходног

става води надлежна организациона јединица Градске управе за имовинско-правне послове.

4. Давање грађевинског земљишта у закуп у другим случајевима

Члан 46.

У случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима, грађевинско земљиште се може дати у закуп на временски период предвиђен уговором о концесији, односно на временски период на који је поверено обављање комуналне делатности.

Ради остваривања јавно-приватног партнерства, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп приватном партнеру на рок на који је закључен јавни уговор у складу са законом којим се уређује јавно- приватно партнерство и концесије, односно уносити као оснивачки улог у привредна друштва, а власник грађевинског земљишта у јавној својини може са физичким или правним лицем закључити и уговор о заједничкој изградњи једног или више објеката.

Грађевинско земљиште се може дати у закуп по закупнини која је мања од тржишне или без накнаде када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, односно Град, као и када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини.

Давање у закуп грађевинског земљишта из ст. 1, 2. и 3. овог члана врши се на начин и под условима прописаним подзаконским актом Владе Републике Србије.

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште дато у закуп супротно одредбама закона, подзаконског акта Владе Републике Србије, односно ове одлуке, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора о закупу у року од осам дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

5. Стављање ван снаге решења о давању у закуп грађевинског земљишта

Члан 47.

Градско веће доноси решење о стављању ван снаге решења о давању у закуп у случају да лице коме је решењем дато у закуп грађевинско земљиште:

1. не плати укупну закупнину у року утврђеном у решењу о давању у закуп (уколико је као начин плаћања закупнине утврђена једнократна уплата) или не плати прву рату у року утврђеном решењем о закупу (уколико је као начин плаћања закупнине утврђено плаћање на рате);
2. одустане од закупа после извршеног плаћања укупне закупнине, односно прве рате закупнине, а пре закључења уговора о закупу;
3. после извршеног плаћања укупне закупнине, односно прве рате закупнине, не приступи закључењу уговора о закупу у року од 30 дана од дана достављања решења о закупу.

У случају из става 1. тачка 1. овог члана, предлог за доношење решења о стављању ван снаге решења о закупу, подноси надлежна организациона јединица за имовинско-правне послове, одмах по протеку рока за плаћање закупнине.

У случају из става 1. тач. 2. и 3, овог члана, предлог за доношења решења о стављању ван снаге решења о давању у закуп, подноси надлежна организациона јединица за имовинско- правне послове, односно лице коме је решењем дато у закуп грађевинско земљиште.

Лице из става 1. тач. 2. и 3. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име закупнине, у номиналном износу.

Члан 48.

Надлежни орган доноси решење о стављању ван снаге решења о давању у закуп грађевинског земљишта и у случају да у парничном поступку покренутом од стране учесника јавног надметања, односно учесника у поступку прикупљања понуда, буде правоснажно поништен уговор о закупу.

6. Претварање права закупа у право својине

Члан 49.

Право закупа на изграђеном, односно неизграђеном грађевинском земљишту које је стечено уговором о закупу, закљученом у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, претвара се у право својине под условима и на начин прописан законом, по измирењу укупне закупнине, о чему о чему надлежна организациона јединица за имовинско-правне послове, након спроведеног поступка, издаје потврду.

7. Измена Уговора о закупу грађевинског земљишта

Члан 50.

Ако се промени власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који је изграђен или се гради на грађевинском земљишту у јавној својини, које се користи по основу уговора о закупу закљученом у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, закуподавац ће, на захтев закупца, изменити уговор о закупу тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити нови власник објекта, односно дела објекта.

Уз захтев за измену уговора о закупу доставља се уговор о куповини објекта или куповини објекта у изградњи, односно други правни основ којим се стиче право својине на објекту или објекту у изградњи, који је оверен у складу са законом, односно правноснажно решење о наслеђивању, са потврдом пореске управе о измирењу пореза по том правном основу или са потврдом пореске управе о ослобађању од пореске обавезе, и изјава новог власника објекта, односно дела објекта да прихвата све обавезе дотадашњег закупца из уговора о закупу.

Ако се промени власник катастарске парцеле коме је у поступку исправке граница суседних катастарских парцела дато у закуп грађевинско земљиште у јавној својини, на захтев новог власника може се изменити уговор о закупу тако што ће на место дотадашњег закупца, ступити нови власник катастарске парцеле.

Уз захтев за измену уговора о закупу из става 3. овог члана доставља се доказ о праву својине на катастарској парцели, основ стицања са потврдом пореске управе о измирењу пореза по основу стицања права својине или са потврдом пореске управе о ослобођењу од пореске обавезе и изјава власника да прихвата све обавезе дотадашњег закупца из уговора о закупу.

Уколико се утврди да је вредност дуга уговорене закупнине са пратећим каматама, једнака или већа од тржишне вредности грађевинског земљишта које је предмет закупа, нови купац се ослобађа плаћања уговорене обавезе плаћања закупнине.

Уколико се утврди да је вредност дуга уговорене закупнине са пратећим каматама мања од тржишне вредности грађевинског земљишта које је предмет закупа, обавезује се нови купац да измири остатак дуга до тржишне вредности грађевинског земљишта.

По захтеву из става 1. и 3. овог члана, надлежан доноси решење којим се мења купац, тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити, нови власник.

На основу решења из претходног става закуподавац закључује са новим власником, уговор о закупу, односно уговор о измени уговора о закупу, у року од 30 дана од дана доношења решења, који по потписивању представља основ за промену уписа закупца у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима. Права и обавезе за новог закупца настају даном уписа права закупа у јавној књизи о непокретностима и правима на њима.

8. Раскид уговора о закупу

Члан 51.

Уговор о закупу се раскида пре истека уговореног рока:

1. ако купац одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је дато у закуп;
2. ако купац не плати закупнину у висини од шест доспелих месечних рата;
3. ако купац не користи дато грађевинско земљиште за потребе изградње већ за друге намене,
4. ако купац не приведе грађевинско земљиште намени у уговореном року, односно не изгради привремени објекат у уговореном року и
5. у другим случајевима у складу са законом.

На раскид уговора о закупу сходно се примењују одредбе ове одлуке које се односе на раскид уговора о отуђењу.

Лице са којим је раскинут уговор о закупу, има обавезу да, о свом трошку, изврши брисање права закупа у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима и врати грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да Граду надокнади евентуално насталу штету.

Купац са којим је раскинут уговор о закупу, по достављању доказа да је испунио обавезе из става 1. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име закупнине, у номиналном износу, уколико је закупнина плаћена једнократно, и сразмерни део износа закупнине за период држања грађевинског земљишта у закупу.

**У МЕЂУСОБНО РАСПОЛАГАЊЕ
ВЛАСНИКА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ**

Члан 52.

Међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини је пренос права јавне својине на грађевинском земљишту између носилаца права јавне својине.

Под међусобним располагањем из става 1. овог члана, подразумева се и давање грађевинског земљишта у закуп и размена.

Међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, с тим да се грађевинско земљиште може отуђити или дати у закуп без накнаде, односно по цени, односно закупници која је мања од тржишне у складу са законом, подзаконским актом Владе Републике Србије и овом одлуком.

У случају да се међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши по тржишним условима, тржишну вредност грађевинског земљишта утврђује надлежан порески орган за процену тржишне вредности. Уколико се надлежни порески орган изјасни да није у могућности да утврди тржишну вредност грађевинског земљишта, иста ће бити утврђена од стране лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа.

**VI УЛАГАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
У КАПИТАЛ****Члан 53.**

Неизграђено грађевинско земљиште се може уносити као оснивачки улог у јавно предузеће и друштво капитала, у складу са посебним законима.

**VII УСТАНОВЉАВАЊЕ ПРАВА СТВАРНЕ
СЛУЖБЕНОСТИ****Члан 54.**

Решење о установљавању права стварне службености на грађевинском земљишту у јавној својини Града, може се донети када је према прописима којима се уређује изградња, односно другим прописима, уговор о установљавању права службености предвиђен као имовинско-правни основ.

Решење о установљавању права стварне службености из става 1. овог члана, може се донети и у другим случајевима када је то, с обзиром на околности, неопходно.

Уз захтев за доношење решења из става

1. овог члана, подносилац захтева прилаже фотокопије издатих локацијских услова и идејног пројекта односно пројекта за грађевинску дозволу, као и друге одговарајуће доказе из којих следи неопходност конституисања права службености.

Уз захтев за доношење решења из става 2. овог члана, подносилац захтева прилаже налаз вештака одговарајуће струке из ког следи неопходност конституисања права службености.

За установљавање права службености пролаза, власник повласног добра плаћа накнаду, чија висина зависи од врсте, дужине или површине оптерећења послужног добра.

За постављање инфраструктурних инсталација (водовод, канализација, електричне инсталације, птт инсталација, кабловске, топлификације, гасовода и слично) накнада се одређује по метру дужном постављених инсталација и пречнику истих.

У случајевима када инфраструктурне инсталације или на други начин оптерећење послужног добра врши јавно предузеће, установа или друго правно лице, основани од стране Града Зрењанина, иста накнаду за успостављање права службености не плаћају.

За установљено право стварне службености се плаћа накнада, и то:

1. за постављање инфраструктурних инсталација пречника до 20 цм:

- до 10 метара дужине у износу од 100,00 динара по метру дужном,
- до 50 метара дужине у износу од 30,00 динара по метру дужном,
- преко 50 метара дужине у износу од 20,00 динара по метру дужном.

2. за постављање инфраструктурних инсталација пречника преко 20цм:

- до 50 метара дужине у висини од 500,00 динара по метру дужном,
- до 1000 метара дужине, у висини од 50,00 динара по метру дужном,
- преко 1000 метара дужине, у висини од 20,00 динара по метру дужном.

3. за постављање стубова, бандера и сл, накнада се одређује по површини коју исти заузимају, и то у висини од 2000,00 динара по метру квадратном.

4. за остале службености плаћа се накнада у износу еквивалентном годишњем износу пореза на имовину за непокретност оптерећену службеношћу.

Накнада за установљено право службености плаћа се једнократно. Обавеза плаћања накнаде се утврђује решењем из става 1. овог члана и исто се плаћа у року од 15 дана

од дана достављања решења.

Уговор о установљавању права службености закључују у року од 30 дана од дана достављања решења из става 1. овог члана, стицалац права службености и Град, под условом да је плаћена накнада.

Уговор о установљавању права службености закључује се на одређено време, док трају инсталације или ствари које су постављене на земљишту у јавној својини Града, односно док траје потреба за правом службености.

Уговорено право службености се евидентира у регистар непокретности.

Уколико стицалац права службености не изврши плаћање накнаде у року из става 6. овог члана, као и уколико не приступи закључењу уговора, решење из става 1. овог члана се ставља ван снаге, а уплаћена накнада се враћа, умањена за 20%.

VIII ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА

Члан 55.

Грађевинско земљиште се прибавља у јавну својину града у складу са одредбама закона којим је уређена јавна својина које се односе на прибављање других непокретности у јавну својину.

Прибављање грађевинског земљишта у јавну својину Града спроводи се у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно непосредном погодбом, под условима утврђеним законом и овом одлуком.

Највиша купопродајна цена грађевинског земљишта које се прибавља у јавну својину Града је тржишна вредност предметне непокретности. Тржишну вредност грађевинског земљишта утврђује надлежан порески орган за процену тржишне вредности. Уколико се надлежни порески орган изјасни да није у могућности да утврди тржишну вредност грађевинског земљишта, иста ће бити утврђена од стране лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа.

Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину града непосредном погодбом, али не изнад процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева:

1. случај када грађевинско земљиште које се прибавља у јавну својину по својим карактеристикама једино одговара потребама града, односно правних лица

које је основао Град, с тим да одлука којим се прибавља грађевинско земљиште садржи образложење разлога оправданости и целисходности прибављања и разлоге због којих се прибављање не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем понуда;

2. случај када се ради о међусобном располагању између носилаца права јавне својине.

Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину Града и бестеретним правним послом (поклон или једнострана изјава воље).

Члан 56.

Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта у јавну својину града за потребе уређења површина јавне намене, може се, осим у поступку прописаном законом којим се уређује експропријација, спровести и споразумом са власником грађевинског земљишта, непосредном погодбом, по тржишним условима.

IX РАЗМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 57.

Размена грађевинског земљишта у јавној, задружној и приватној својини, врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом, подзаконским актом Владе Републике Србије и овом одлуком.

Предмет размене може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Под прибављањем грађевинског земљишта подразумева се и размена грађевинског земљишта из јавне својине, па се одредбе ове одлуке које се односе на поступак прибављања грађевинског земљишта, сходно примењују и на поступак размене изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта.

X ДЕОБА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 58.

Деоба грађевинског земљишта у сувојини Града Зрењанина и других носилаца права својине врши се сходно одредбама закона којим се уређују основе својинско-правних односа и ове одлуке, непосредном погодбом, по тржишним условима.

Деоба се врши у циљу развргнућа сувласничке заједнице.

Деоба из става 1. овог члана, спроводи се и у случају да је на грађевинском земљишту

уписана јавна својина града и право коришћења лица за које ће право и услови за претварање права коришћења у право својине бити уређено посебним законом, у ком случају се врши развргнуће сувласничке, односно сукорисничке заједнице.

Деоба из става 1. овог члана, спроводи се и у случају да је на грађевинском земљишту уписана јавна својина града и право дугорочног закупа које је стечено на основу ранијих закона о планирању и изградњи.

Предмет деобе може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које је предмет деобе, утврђује надлежан порески орган за процену тржишне вредности. Уколико се надлежни порески орган изјасни да није у могућности да утврди тржишну вредност грађевинског земљишта, иста ће бити утврђена од стране лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа.

Уколико је ради деобе грађевинског земљишта потребна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, подносилац захтева обезбеђује израду пројекта.

Члан 59.

Ради развргнућа сувласничке или сукорисничке заједнице, односно деобе грађевинског земљишта на коме је уписано право дугорочног закупа, прибавља се мишљење надлежног јавног предузећа о могућностима и ограничењима градње на грађевинском земљишта које је предмет деобе, а по потреби и извештај о могућностима парцелације, односно препарцелације.

Уколико је ради доношења решења о деоби грађевинског земљишта потребна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, подносилац захтева обезбеђује израду пројекта, у складу са извештајем из става 1. овог члана и сноси трошкове израде.

У случају да је грађевинско земљиште које је предмет деобе, или део тог земљишта, више катастарских парцела, од којих су неке постојеће или планиране јавне површине, критеријум који је опредељујући приликом процене оправданости и целисходности деобе је стицање права искључиве својине Града на грађевинском земљишту јавне намене.

У случају да је предмет деобе грађевинско земљиште на више катастарских парцела, од којих су неке изграђене, а неке неизграђене, критеријум који је опредељујући приликом процене оправданости и целисходности деобе је стицање права

искључиве својине града на неизграђеном грађевинском земљишту.

Члан 60.

Грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити другом сувласнику, непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са одредбама ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта у случају:

1. да постоји сувласништво на катастарској парцели за коју нема урбанистичких услова за формирање две или више грађевинских парцела;

2. да идеални део грађевинског земљишта у јавној својини прерачунат у реални део не испуњава услов за формирање посебне грађевинске парцеле;

3. да се грађевинска парцела састоји од више катастарских парцела од којих су неке у јавној, а неке у приватној својини, с тим да грађевинско земљиште у јавној својини не испуњава услов за посебну грађевинску парцелу, а нису испуњени други услови за отуђење непосредном погодбом у поступку исправке границе суседних катастарских парцела.

У случајевима из става 1, тач. 1. и 2, овог члана, идеални део грађевинског земљишта у јавној својини, може се отуђити и јавним оглашавањем ради изградње, под условом да је катастарска парцела неизграђено грађевинско земљиште које испуњава услове грађевинске парцеле и које је намењено за изградњу, и под условом да такав захтев поднесе други сувласник, у ком случају се примењују одредбе ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта јавним оглашавањем.

У случају из става 1, тачка 3. овог члана, катастарске парцеле у јавној својини које чине део грађевинске парцеле могу се отуђити јавним оглашавањем ради изградње у складу са одредбама ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта јавним оглашавањем, под условом да такав захтев поднесу власници преосталих катастарских парцела које чине грађевинску парцелу.

У случају из ст. 2. и 3. овог члана, други сувласник, односно власници катастарских парцела које чине део грађевинске парцеле, дају сагласност граду да спроведе поступак отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, путем јавног оглашавања.

Члан 61.

Одредбе ове одлуке којима је уређена деоба грађевинског земљишта, сходно се примењују и на деобу неизграђеног грађевинског земљишта у заједничкој својини Града и других носилаца права својине, односно корисника, под условом да се на основу уверења органа надлежног за упис права на непокретностима, или других доказа, може утврдити реални удео сувласника, односно сукорисника, с тим да уколико реални удео не може да се утврди, претпоставка је да су сувласнички, односно сукориснички удели једнаки.

XI СТАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ВАН СНАГЕ**Члан 62.**

Уколико се утврди да је у поступку располагања грађевинским земљиштем, услед непотпуног или погрешно утврђеног чињеничног стања, односно услед погрешне примене материјалног права, грађевинским земљиштем располагано супротно закону, односно одлуци, надлежни орган ће изменити, односно ставити ван снаге акт о располагању, у ком случају се примењују одредбе ове одлуке које се односе на раскид уговора, с тим да последица акт о измени може бити и закључење анекса уговора.

Надлежни орган ће донети акт као у ставу 1. овог члана, и у другим случајевима када је то потребно ради усаглашавања са новим чињеничним стањем.

XII САГЛАСНОСТИ**Члан 63.**

Градоначелник доноси закључак којим власнику објекта изграђеног без грађевинске дозволе, даје сагласност за легализацију односно озакоњење објекта, када је таква сагласност услов прибављања грађевинске дозволе у поступку легализације односно озакоњења, осим у случају када је могуће озакоњити поступак у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта.

У случају из претходног става подносилац уз захтев прилаже налог за достављање сагласности издат од стране органа надлежног за послове легализације објекта. Уз захтев се прилаже и доказ да је надлежна организациона јединица Градске управе за послове озакоњења по поднетом захтеву утврдила могућност легализације односно

озакоњења, као и геодетски снимак ситуације.

Уколико је услов за озакоњење, сагласност и других лица, подносилац захтева прилаже доказ да су друге сагласности дате.

Приликом процене испуњености услова, односно целисходности и оправданости давања сагласности из овог члана, посебно ће се ценити да ли ће услед озакоњења објекта, бити онемогућено или отежано привођење грађевинског земљишта намени у складу са планским документом, односно реализација плана, као и да ли се услед озакоњења објекта у знатној мери угрожава право јавне својине Града на грађевинском земљишту на коме је изграђен бесправни објекат, у ком случају неће предложити доношење сагласности из овог члана.

Закључак којим се констатује да нису испуњени услови за давање сагласности из овог члана, мора бити посебно образложен.

Члан 64.

Градоначелник доноси закључак којим даје сагласност за изградњу другом сувласнику, сукориснику, односно заједничару на грађевинском земљишту у сусвојини, односно заједничкој својини града и другог лица, када је таква сагласност услов прибављања решења о одобрења за извођење радова, односно грађевинске дозволе, у случају да није целисходно извршити деобу односно развргнуће сукорисничке заједнице.

У случају из става 1. овог члана, подносилац уз захтев прилаже налог за достављање сагласности издат од стране органа надлежног за послове издавања решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, као и доказ да је дата сагласност и других сувласника, односно заједничара на катастарској парцели.

Приликом процене испуњености услова, односно целисходности и оправданости давања сагласности из става 1. овог члана, поступа се на исти начин као у претходном члану.

XIII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**Члан 65.**

Поступци за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини Града, односно прибављање грађевинског земљишта у јавну својину Града, као и други захтеви који су поднети до дана ступања на снагу ове одлуке, окончаће се по општем акту који је важио у време подношења захтева.

Члан 66.

На основу ове Одлуке надлежан орган ће именовати Комисију из чл. 16. Одлуке, у року од 8 дана од дана ступања на снагу Одлуке.

Члан 67.

Програма отуђења грађевинског земљишта, донет на основу Одлуке о грађевинском земљишту („Сл. лист Града Зрењанина“, бр. 5/17,14/17 и 29/18) остаје на снази до доношења новог програма по овој Одлуци.

Члан 68.

Ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту („Сл. лист Града Зрењанина“, бр. 5/17,14/17 и 29/18).

Члан 69.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
Број: 06-19-1/21-І
Дана: 29.01.2021. године
ЗРЕЊАНИН

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Чедомир Јањић, с.р.

3

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 29.01.2021. 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 kotaма 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: 06-19-2/21-І
Дана: 29.01.2021. године
З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Чедомир Јањић, с.р.

- ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД

Изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину бр. 06-24-6/20-І (Сл. лист града Зрењанина бр. 2/20).

За Измену и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину донето је 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 (Сл. лист града Зрењанина бр. 2/20).

Оквирна граница измена и допуна Плана се поклапа са границом основног плана..

Правни основ за израду измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину је Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр.72/09, 81/09-исправка, 64-10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13–Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС, бр.32/19), Одлука о изради измена и допуна плана генералне регулације „Југоисток“ (Сл. лист града Зрењанина, број 2/20), као и са свим законима и прописима који посредно или непосредно регулишу предметне области или су од значаја за планска решења.

Плански основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину (у даљем тексту "План") је План генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 32/14 и 24/18).

Општи циљеви израде Плана се односе на:

- Преиспитивање планираних површина јавне намене;
- У урбанистичкој целини I промена намене блока породичног становања у намену вишепородично становање;
- Исправка регулационих линија;
- Преиспитивање и усклађивање планираних намена површина и дефинисаних урбанистичких параметара;
- Стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја;
- Преиспитивање правила уређења и грађења;

Услови који су добијени од надлежних предузећа, институција и завода Плана и то:

- ЕМС „Електро mreжа Србије“, ад Београд, број 130-00-UTD-003-830/2020-002, од 25.06.2020.
- ЕПС дистрибуција, Огранак „Електродистрибуције Зрењанин“, 8Б.1.0.0.-Д.07.13- 165185/2-20 од 09.07.2020.
- ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин, број 10/118 од 16.06.2020.
- ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад, број П-746/3 од 07.09.2020.
- VIP d.o.o наш број 760/13, примљено 16.07.2020.
- „Транспортгас Србија“, доо Нови Сад РЈ

- „Транспорт“, Зрењанин, број 02-04—10/145-1 од 24.06.2020.
- Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, бр. 03-1456/2, од 25.06.2020.
- СББ, број 0008/ТП од 26.06.2020.
- Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај, број 140-310-223/2020-03, примљено дана 03.07.2020.
- Покрајински секретаријат за пољопривреду, водoprивреду и шумарство, број 140- 325-480/2020-04-1, од 19.06.2020.
- Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље одељење у Зрењанину, број 138-53-00325-2/2020-10, од 23.06.2020.
- Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе упрва за инфраструктуру, број 9843-2, од 22.06.2020.
- Министарство унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације 09.12.1 број 217-

8900/2020. од 19.06.2020.

- Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, број I-18-12/18, примљено 18.08.2020. града Зрењанина, бр. 527/20, примљено дана 02.07.2020.
- Град Зрењанин, Градска управа, Одељење за привреду, Одсек за заштиту и унапређивање животне средине, број 501-4/20-52-IV-08-04, од 16.06.2020.
- Туристичка организација града Зрењанина, број 527 од 30.06.2020.
- Телеком Србија, број: а335-179151/2-2020 од 01.07.2020.
- Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, број 140-501-659/2020-05, примљено 22.07.2020.
- ЈП „Пошта Србије“, број 2020-104051/2од 23.07.2020.

2. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

На стр. 12 табела биланс површина грађевинског земљишта брише се и додаје се: Табела: Биланс површина грађевинског земљишта

	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	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 У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
1	површине за остале намене	345.442	64.6532	345.684	64.6985
2	површине за јавнее намене	188.858	35.3468	188.616	35.3015
	УКУПНО	534.300	100.000	534.300	100.000

У наслову 3.1.2.1 Зона становања у поднаслову Зона породичног становања, у трећем ставу, у наслову 3.3.1 Правила грађења за зоне породичног становања у поднаслову Врста и намена објеката који се могу градити, у другом ставу и у наслову 3.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања- у поднаслову Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена, у првом ставу, уместо "27,5 m²" пише се "26 m²".

У наслову 3.1.2.3 Пословни комплекси у петом ставу брисати „МИП“, а у наслову 3.1.2.2 Радне зоне, у шестом ставу додати МИП“.

У наслову 3.1.3 Регулација и нивелација површина јавне намене у етвртом ставу додаје се текст за „детал 1“, који гласи:

„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)“.

У наслову 3.1.3 Регулација и нивелација површина јавне намене у четвртом ставу мења се текст за „детал 8“, и гласи:

„Детал 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“;

У наслову 3.1.5.1 Саобраћајна инфраструктура - Инфраструктура друмског саобраћаја, у

поднаслову Паркирање, брише се текст који гласи:

„Паркирање у оквиру парцела које се налази у зонама осталих намена:

-за становање: један паркинг на један стан;

-за пословне објекте: један паркинг на 70m² корисног простора“

У наслову 3.1.5.6 Електроенергетска инфраструктура мења се текст и гласи:

Конзум зоне ће се напајати 20 kV напоном из ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“ и резервно из реконструисане - дограђене 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 Михал“ 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 измештања 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 Михал“, 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 измештања електродистрибутивних објеката, сва измештања извршити трасом кроз јавну површину. Трошкове евентуалних измештања 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 20/0,4kV „УДАРНИК“-536 (ТС) и инсталација постојећег купца ЕД број 36137 (потрошња на средњем напону). Та ТС се не

налази у основним средствима ЕПС Дистрибуција. Део СН 20kV 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 20kV као и само мерно место на средњем напону 20kV, 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 0,4kV 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) 0,4kV - 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 20kV извода из напојне ТС 110/20 kV „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 грађања, 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 премаши резервни преносни капацитет напојних трафостаница 110/20kV и средњенапонске 20kV мреже, може се указати потреба за проширењем инсталираних 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 сваковремено 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 сваковременог 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 монтажно-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 – полукопане 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 монтажу 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 потрирнице 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 I 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 СЕ. 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 саобраћајницеу 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 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-AS 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 крисника 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-УАС 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 са или 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 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 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.

У наслову 3.1.5.7. Електронске комуникације на крају текста у поднаслову Мобилна телефонија, додаје се текст који гласи:

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.

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 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;

У наслову 3.2. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс у првом ставу иза речи „Ударник“ у загради додаје се текст који гласи: (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 наслову 3.3.1 Правила грађења за зоне породичног становања у поднаслову Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру, мења се осми став и гласи:

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.

У наслову 3.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања у поднаслову Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле мења се четврта алинеја и гласи:

„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“.

У наслову 3.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања у поднаслову Највећа дозвољена спратност у другом ставу у реченици „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 спратности до П+6, висине венца до 26m, брише се „изградња објекта спратности до П+6“.

У наслову 3.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања у поднаслову Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање, десети став се мења и гласи:

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 заштитити металном решетком.

У зонама вишепородичног становања може се дозволити изградња надстрешница за возила паркирана у парцели.

У наслову 3.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања у поднаслову Услови за доградњу и реконструкцију објеката из последњег става додаје се текст који гласи:

- на објектима са равним кровом могуће је подизање надзетка и доградња једне поткровне

етаже (претварање равнoг 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 наслову 3.3.8 Посебни услови, последњи став се мења и гласи:

"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."

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА

Измене и допуне у графичком делу плана обухватају карте:

- БР. 4: ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА

- БР. 5: ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

- БР. 11: ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (ДЕТАЉИ 1,8)

1. Промена намена површина - карте бр. 4, 5 и 10

1.1. Промена намене дела парцеле кат. бр. 6638/2 КО Зрењанин I из намене јавне површине у намену вишепородично становање;

1.2. Промена намене кат. парц. бр. 6630, 6631, 6632, 6633, 6634/1, 6634/2, 6634/3, 6634/4, 6634/5, 6635 и 6638/2 КО Зрењанин I из породичног становања у вишепородично становање;

1.3. Промена намене дела кат. парц. бр. 9219/1 КО Зрењанин I из намене радне зоне у намену вишепородично становање;

1.4. Промена намене кат. парцеле. бр. 8346/23 КО Зрењанин I из намене јавне површине у намену породично становање;

1.5. Промена намене кат. парцеле. бр. 9269/1 КО Зрењанин I из намене породично становање у намену пословни комплекси.

2. Исправка регулационих линија - карте бр. 6 и бр. 11 (деталји 1)

2.1. Парцела кат. бр. 9643/3 КО Зрењанин I,

према постојећем стању објеката чији су делови изграђени на јавној површини;

2.2. Парцеле кат. број 8084/2 КО Зрењанин, према постојећем стању објекта чији су делови изграђени на јавној површини.

4

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 29.01.2021. године, донела

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

Члан 1.

ДОНОСИ СЕ Измена и допуна Плана 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) 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. Карта бр. 4: План претежне намене простора
2. Карта бр. 5: План саобраћаја, регулације и нивелације
3. Карта бр. 8: Начин спровођења плана са заштитом културног наслеђа

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: 06-19-3/21-I

Дана: 29.01.2021. године
З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Чедомир Јањић, с.р.

- ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Измена и допуна плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину, приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину бр. 06-129-10/19-I од 18.12.2019. године ("Службени лист града Зрењанина" бр 32/19).

Одлуком Одељења за урбанизам, Одсека за урбанизам и просторно планирање Градске управе града Зрењанина бр. 501-139/19-IV-05-01 од 10.12.2019. године, одлучено је да се не израђује Стратешка процена утицаја Измена и допуна плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину на животну средину, а на основу претходно прибављеног мишљења Одељења за привреду, Одсека за заштиту и унапређивање животне средине бр. IV-08-04-501-135 од 10.12.2019. године.

Правни основ за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/20) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/19).

Плански основ за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину је Просторни план града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина" бр. 11/11 и 32/15).

Граница обухвата измена и допуна плана поклапа се са границом обухвата основног плана.

Општи циљеви израде измена и допуна плана односе се на:

- Исправке регулационе линије и намене површина;
- Преиспитивање правила уређења и грађења и највећих дозвољених висина објеката према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

За израду измена и допуна плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину прибављени су следећи услови ималаца јавних овлашћења:

- Град Зрењанин, Градска управа, Одељење за привреду, локални економски и рурални развој, изградњу и уређење града и заштиту животне средине
- "ЈП ЗА УРБАНИЗАМ" Зрењанин;
- ЕПС Дистрибуција, огранак "Електро-дистрибуција Зрењанин";
- "Телеком Србија" Извршна јединица Зрењанин;
- ЈП "Пошта Србије"
- ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин;
- ЈВП "Воде Војводине";
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину, Одсек за превентивну заштиту
- Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине;
- Покрајински секретаријат за здравство, Одељење за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Зрењанину;

- Покрајински завод за заштиту природе;
- Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

Измене и допуне плана подразумевају измене у текстуалном и графичком делу.

2. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА

Стране 4, 5, 6 и 7 - у наслову 5.1 *Подела на урбанистичке целине*, ставови са целокупним текстом "Културна добра и добра под претходном заштитом у овој целини су:" се бришу.

Страна 8 - у наслову 5.2 *Концепција уређења са претежном наменом земљишта*, десети став се брише.

Страна 10 - у поднасловима *Породично становање* и *Вишепородично становање*, у другом ставу, и на страни 49 - наслову 7.1 *Врста и намена објеката који се могу градити*, у другој и трећој алинеји другог става, уместо "27,5 m²" пише се "26 m²".

Страна 11 - табела *Биланс површина* се брише и додаје се табела:

намена површина		површина постојеће (ha)	%	површина планирано (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

Страна 12 - наслову 5.4 *Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене*, трећи став се мења и гласи: "Изградња нових објеката јавне намене могућа је на основу услова за уређење и изградњу објеката

јавне намене уз израду урбанистичког пројекта."

Страна 14 - у поднаслову *Основно образовање*, у петој алинеји првог става, уместо "40 %" пише се "50 %".

Страна 15 - у поднаслову *Остали објекти јавне намене*, додаје се поднаслов:

"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."

Страна 16 - текст испод наслова 5.5.1 *Саобраћајна инфраструктура*, осим поднаслова *Водни саобраћај*, мења се и гласи:

"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 престројавање;
- 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 Булевар 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 изграђене су бицикличке стазе у оквиру попречног профила Булеvara Милутина Миланковића.

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

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 обухваћеним 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, бицикличке стазе, паркиралишта и сл) који чине мрежу друског 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 4822 и 4824/1 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 учтано 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 поменути стандардом и Правилником о техничким стандардима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. 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."

Страна 23 - у наслову 5.5.6 *Електроенергетска инфраструктура*:

– У последњој реченици уместо "Тачна" пише се "Оквирна".

– После четвртог става додају се поднаслови са текстом:

"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 – монтажано-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 оператора 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 РР00-УAS 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 са или 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 расветом).

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.

Страна 23 - у поднаслову *Правила грађења за трафо станице:*

– Први став се мења и гласи: "- Трафо станице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС), стубне (СТС) или полуукопане за рад на 20 kV напонском нивоу."

– Трећи став се мења и гласи: "- 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."

Страна 24 - у поднаслову *Јавно осветљење* додаје се став: "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."

Страна 35 - текст испод наслова *5.7.2 Мере заштите културног наслеђа* мења се и гласи:

"ОПШТА ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

Услове 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; надозивање 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 урбаног 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 (СВЕТОСАВСКА 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 киосци 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 етажне 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 објектата 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 објектата без споменичке вредности постоји неколико објектата 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 објектата 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 објектата

Висине објектата 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 нивовима који обликују амбијенталну целину улице, блока или трга, предвидети нагиб крова приближан преовлађујућим у оквиру целине (max. 40°). 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 наилазили 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)."

Страна 47 - наслову 5.1.1 *Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле:*

– Осми став се мења и гласи. "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 %)."

– Додају се ставови:

"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."

Страна 48 - у наслову *6.1 Локације за које се израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс*, први став се мења и гласи:

"За потребе спровођења плана, односно за потребе урбанистичко - архитектонске разраде, урбанистички пројекат израђује се за изградњу:
- објеката јавне намене;
- јавних паркинг гаража;

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

- објеката вишеопородичног 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."

Страна 48 – у наслову *7.1 Врста и намена објеката који се могу градити*:

– У шестој алинеји првог става додаје се: "(ТС, МРС и сл)".

– Друга алинеја петог става мења се и гласи:

"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. Објекти који се граде иза главног објекта на регулационој линији, могу се градити на међи или као слободностојећи. За постојеће објекте на грађевинским парцелама у наведеним улицама који нису изграђени као објекти у низу, дозвољена је реконструкција, доградња и замена објекта."

– У другој реченици седмог става брише се израз "различите намене".

Страна 50 – текст испод наслова *7.3 Највећа дозвољена висина објеката* мења се и гласи:

"Највеће дозвољене спратности, односно висине објеката

Улица/Булевар/Трг

max. спратност

Булевар Милутина Миланковића

П+4, П+4+Пс

Улица др Зорана Камнковића (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

мах. 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
 П+1+Пс
 П+1
 П+Пк

венац 9,5, слеме 12,5
 фасадно платно 8,5, атика Пс 11,5
 венац 8,5, слеме 11,5
 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."

Стране 52 и 61 - у поднаслову *Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:*

– После првог става додаје се став: "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."

– Четврта алинеја другог става мења се и гласи: "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."

– Додају се ставови:

"Изградња објеката на међи, осим 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."

Стране 52, 56 и 62 у поднаслову *Највећи дозвољени индекс заузетости*, други став се мења и гласи: "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."

Стране 52 - у поднаслову *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели*, други и трећи став се мењају и гласе:

"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 мах. 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 мах. 4 m. Граде се на удаљењу од min. 0,6 m од граница грађевинске парцеле. Површина надстрешница урачунава се у заузетост парцеле."

Стране 53 и 63 – текст испод поднаслова *Грађевински елементи објекта* се мења и гласи:

"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 Булеvara Милутина Миланковића и реке Бегеј дозвољени су испади на објекту који прелазе регулациону линију мах. 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 ван регулационе линије објекта, висине 20 cm и ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 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:

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

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

- 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 степеништог 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;

- Отвори на фасадама не могу се постављати на регулационој линији према површинама јавне намене за јавне објекте и 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."

Страна 54 - текст испод поднаслова *Саобраћајне површине у оквиру парцеле* мења се и гласи:

"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 одвојење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских kota сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвојење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом."

Страна 54 - поднаслови и текстови испод поднаслова *Услови и начин обезбеђења простора за паркирање* и *Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру*, мењају се и гласе:

"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.

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 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).

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

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

Страна 56 - у поднаслову *Услови за формирање грађевинске парцеле*, додаје се став: "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."

Страна 56 - у поднаслову *Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле*:

– После првог става додаје се став: "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."

– У првој, трећој и четвртој алинеји другог става уместо "min. 3 m" пише се "min. 3,5 m"

– Додају се ставови:

"Изградња објеката на међи, осим 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."

Страна 57 – текст испод поднасловa *Најмања међусобна удаљеност објеката*, мења се и гласи:

"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."

Страна 57 - у поднаслову *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели*, први, други и трећи став се мењају и гласе:

"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 и њихова површина не урачунава се у максимални индекс заузетости парцеле."

Страна 57 – текст испод поднасловa *Грађевински елементи објекта* се мења и гласи:

"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 ван регулационе линије објекта, висине 20 cm и ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 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:

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

- У случају изградње објеката на међи, на фасадама које додирују бочне линије грађевинске парцеле не смеју се постављати отвори за дневно осветљење, светларници или вентилациони отвори;
- 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 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;
- Отвори на фасадама не могу се постављати на регулационој линији према површинама јавне намене за јавне објекте и 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 3,5 m од граница суседних парцела."

Страна 59 – текст поднаслова *Саобраћајне површине у оквиру парцеле* мења се и гласи:

"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 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 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."

Страна 59 - поднаслови и текстови испод поднаслова *Услови и начин обезбеђења простора за паркирање* и *Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру*, мењају се и гласе:

"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).

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

Страна 61 – у поднаслову *Услови за формирање грађевинске парцеле*, у првој алинеји другог става уместо "350 m²" пише се "300 m²".

Страна 62 - у поднаслову *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели*, други, трећи и четврти став се мењају и гласе:

Гараже

Висина венца је мах. 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 мах. 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 мах. 5 m."

Страна 64 – текст испод поднаслова *Саобраћајне површине у оквиру парцеле* мења се и гласи:

"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."

Страна 64 - поднаслови и текстови испод поднаслова *Услови и начин обезбеђења простора за паркирање* и *Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру*, мењају се и гласе:

"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.

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).

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

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

Страна 67 - у наслову 7.7 *Посебни услови*, после 13-ог става додају се ставови:

"- 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 једној грађевинској парцели могуће је озакопити већи број стамбених објеката, као и стамбене објекте са већим бројем стамбених јединица од планом прописаних услова."

Стране 67 и 68 - у наслову 9 *ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА*:

- Први став се мења и гласи:

"- Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је укопана min. 0,5 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 m, у стамбеним просторијама 2,4 m."

- У петом ставу додаје се:

"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."

- Шести и седми став се мењају и гласе:

"- Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова, с назидком висине max. 1,6 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."

- Осми став се мења и гласи:

"- Повучена спратна етажа (Пс) је последња етажа повучена од фасадних равни објекта оријентисаних према регулационој линији улице/трга min. 1,8 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 min. 1,8 m и без могућности наткривања у ширини од min. 1,3 m, не урачунавајући ширину испада на објекту.

Назидак повучене етаже је висине max. 1 m и мора бити у оквиру прописане максималне дозвољене висине објеката. Нагиб кровних равни је max. 8°."

3. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА

Измене и допуне у графичком делу плана обухватају карте:

- БР. 4: ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА

- БР. 5: ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

- БР. 8: НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА СА ЗАШТИТОМ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

КАРТЕ БР. 4 И 5:

1. Исправка регулационе линије: Булевар Милутина Миланковића - блок између улица Иве Лоле Рибара и Обилићеве;
2. Исправка регулационе линије: парцеле кат. бр. 5806/2, 5806/3, 5807/1 и 5807/4 КО Зрењанин I (Улица Обала пионира);
3. Исправка намене површина: део парцеле кат. бр. 4877 КО Зрењанин I (верски комплекс у Светосавској улици), намена површина - верски објекти.

КАРТА БР 8:

Усаглашавање са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин (објекти и зоне заштите).

5

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), члана 32.-36. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19), Правилника о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 105/2020) и члана 36. тачка 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/20 – пречишћен текст) уз прибављено Мишљење Комисије за планове од 20.01.2021. године, Скупштина града Зрењанин, на седници одржаној 29.01.2021. године, донела је

О Д Л У К У
О ИЗРАДИ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ
"ЈУГОИСТОК I" У ЗРЕЊАНИНУ

Члан 1.

Назив планског документа

У складу са Законом о планирању и изградњи, Планом генералне регулације "Доља" ("Службени лист Града Зрењанина" бр. 21/20-пречишћен текст) приступа се изради ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГОИСТОК I" У ЗРЕЊАНИНУ (у даљем тексту: Измене и допуне Плана).

Члан 2.

Оквирне границе обухвата Плана

Простор обухваћен Изменом и допуном Плана обухвата површину око 52ha, граница и Измене и допуне Плана се поклапа са границом основног Плана детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину (Сл. лист општине Зрењанина 1/06, 33/17 и 30/18- део плана стављен ван снаге)

Члан 3.

Услови и смернице планских докумената вишег реда, ширег подручја и развојних стратегија

Простор обухваћен Изменом и допуном плана се налази у обухвату Плана генералне регулације "Доља" ("Службени лист Града Зрењанина" бр. 21/20 - пречишћен текст) којим су дефинисани услови и мере за спровођење Плана.

Члан 4.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора

Планирање, коришћење и уређење простора заснивају се на принципима одрживог привредног развоја кроз интегрални приступ планирању, равномерног територијалног развоја, рационалног кориштења земљишта уз обезбеђење учешћа јавности у планирању и обликовању простора, усаглашености са европским прописима и стандардима из области планирања и уређења простора као и заштите животне средине.

Члан 5.

Визија и основни циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите простора:

Циљ доношења Одлуке о Измени и допуни Плана је омогућавање изградње објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са одредбама важећег Закона о планирању и изградњи, а за потребе људства, механизације и активности приликом извођења радова на изградњи различитих врста објеката у радним зонама.

Уколико се у току израде Измена и допуна Плана буде дошло до нових сазнања, могуће је још неке услове из плана изменити или допунити, ако су то мање измене које немају значајне утицаје на животну средину.

Члан 6.

Концептуални оквир планирања, са предлогом основних намена простора и коришћења земљишта

Концептуални оквир планирања дефинисан је планским поставкама утврђеним Планом генералне регулације "Доља" ("Службени лист Града Зрењанина" бр. 21/20 - пречишћен текст) и Планом детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину (Сл. лист општине Зрењанина 1/06, 33/17 и 30/18- део плана стављен ван снаге) којим је овај простор намењен радној зони и јавним површинама.

Измене и допуне Плана подразумевају само измене у текстуалном делу плана.

Члан 7.

Назив носиоца израде Плана, начин финасирања израде Плана и рокови за израду

Израда Измене и допуне Плана уступа се "Јавном предузећу за урбанизам" (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.

Рок за израду нацрта Измена и допуна Плана је 60 (шездесет) дана од дана доношења Одлуке о изради плана.

Члан 8.

Место и начин обављања раног јавног увида и јавног увида

С обзиром да се ради о мањим изменама и допунама плана, рани јавни увид се не спроводи.

Након доношења Одлуке о изради Измена и допуна Плана прибављају се услови и други значајни подаци за израду плана.

Након израде Нацрта, план се излаже на јавни увид у трајању од 15 дана у просторијама зграде Градске управе града Зрењанина, а време и место одржавања јавног увида се оглашава се у дневном и локалном листу и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе. У оквиру јавног увида одржаће се и јавна презентација. О излагању на јавни увид стара се носилац израде плана. Јавни увид обавља Комисија за планове

града Зрењанина. По завршеном јавном увиду Комисија за планове сачињава извештај који садржи податке о извршеном јавном увиду са свим примедбама, сугестијама и закључком комисије по свакој примедби и исти доставља обрађивачу плана.

Члан 9.

Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину

Одлуком Одељења за урбанизам, Одсека за урбанизам и просторно планирање, Градске управе града Зрењанина бр. 501-11/21-IV-05-01 од 20.01.2021. године одлучено је да се не израђује Стратешка процена утицаја Измена и допуна Плана детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину на животну средину, а на основу претходно прибављеног мишљења од Одељења за привреду, Одсека за заштиту и унапређивање животне средине број: IV-08-04-501-10 од 20.01.2021. године.

Саставни део ове Одлуке је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину на животну средину, бр. 501-11/21-IV-05-01 од 20.01.2021. године, која се заједно са овом Одлуком објављује у "Службеном листу града Зрењанина".

Члан 10.

Број примерака плана који је потребно издати у аналогном и дигиталном облику

План ће бити 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 и 1 (један) примерка у дигиталном облику
- "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин 2 (два) примерка и 1 (један) примерка у дигиталном облику

Члан 11.

Саставни део Одлуке о изради Измене и допуне Плана јесте графички приказ граница и

обухвата планског подручја који се уз ову Одлуку објављује у "Службеном листу града Зрењанина".

Члан 12.

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: 06-19-4/21-I

Дана: 29.01.2021. године

З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Чедомир Јањић, с.р.

- На основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10) у вези члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 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) и 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, Одсек за урбанизам и просторно планирање Градске управе града Зрењанина, доноси

О Д Л У К У О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГОИСТОК I" У ЗРЕЊАНИНУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Члан 1.

За Измену и допуну Плана детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину (у даљем тексту: Измена и допуна Плана) не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину.

Члан 2.

Циљ доношења Одлуке о Измени и допуни Плана је омогућавање изградње објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са одредбама важећег Закона о планирању и изградњи, а за потребе људства, механизације и активности

приликом извођења радова на изградњи различитих врста објеката у радним зонама.

Уколико се у току израде Измена и допуна Плана буде дошло до нових сазнања, могуће је још неке услове из плана изменити или допунити, ако су то мање измене које немају значајне утицаје на животну средину.

Члан 3.

За Измене и допуне Плана се не приступа изради стратешке процене утицаја на животну средину, а критеријуми и разлози се заснивају на следећем:

-Изменом и допуном плана ће се дефинисати општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа.

-Зависно од намене и врсте објеката за изградњу, објеката који буду реализовани на основу Измена и допуна плана, потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину биће утврђена у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09) и Уредбом 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). Уколико се утврди да је неопходно израђиваће се Студија о процени утицаја на животну средину, а израда Измене и допуне плана не подлеже изради извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину.

- Измена и допуна Плана ће омогућити изградњу објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са одредбама важећег Закона о планирању и изградњи за период који не може бити дужи од три године уз могућност продужења за још три године.

Члан 4.

На основу претходно изнетог основни циљеви заштите животне средине наведени у Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана генералне регулације "Доља" биће задржани, а планиране намене неће негативно утицати на животну средину, тако да није потребно приступити изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана.

Члан 5.

Ова Одлука је саставни део Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне

регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину и објављује се у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,

- Одсек за урбанизам и просторно планирање-
Број: 501-11/21-IV-05-01
Дана: 20.01.2021. године
Зрењанин

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Љиљана Пецељ Лубурић, с.р.

- ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ



6

На основу члана 2. став 3. тачка 7., члана 4. став 3. Закона о комуналним делатностима ("Службени гласник РС", број 88/11, 104/16 и 95/18) и члана 36. тачка 6. и члана 128. став 1. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 7/20-пречишћен текст) Скупштина града Зрењанина на седници одржаној дана 29.01.2021. године донела је

О Д Л У К У О ИЗМЕНАМА ОДЛУКЕ О ПАРКИРАЊУ ВОЗИЛА

Члан 1.

У Одлуци о паркирању возила ("Службени лист града Зрењанина" бр. 5/17, 8/17-испр. и 18/19) у члану 5 став 1. мења се и гласи:

"Јавна паркиралишта се обележавају саобраћајном сигнализацијом."

Члан 2.

У члану 15. у ставу 1. алинеја 4 мења се и гласи:

"-,користи паркинг места у складу са саобраћајном сигнализацијом"

Члан 3.

У члану 20. у ставу 1. тачка 1. мења се и гласи:

"1. паркирање возила супротно саобраћајној сигнализацији".

Члан 4.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА

Број: 06-19-8/21-И
Дана: 29.01.2021. године
Зрењанин

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Чедомир Јањић, с.р.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
Број: 06-19-9/21-И
Дана: 29.01.2021. године
Зрењанин

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Чедомир Јањић, с.р.

7

На основу чл. 524. и 525. Закона о привредним друштвима ("Службени гласник РС", бр. 36/11, 99/11, 83/14 - др. закон, 5/15, 44/18, 95/18 и 91/19), чл. 20. и 66. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС", бр. 129/07, 83/14 - др. закон, 101/16-др. закон и 47/18) и чл. 36. и 128. став 1. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", број 17/2020 - пречишћен текст), Скупштина града Зрењанина на седници одржаној дана 29.01.2021. године доноси

**ОДЛУКУ
О ДОПУНИ ОДЛУКЕ О ПОКРЕТАЊУ
ПОСТУПКА ЛИКВИДАЦИЈЕ НАД ЈАВНО
КОМУНАЛНИМ ПРЕДУЗЕЋЕМ
"ЗРЕЊАНИНСКА ОБЈЕДИЊЕНА
НАПЛАТА" ЗРЕЊАНИН**

Члан 1.

У Одлуци о покретању поступка ликвидације над Јавно комуналним предузећем "Зрењанинска обједињена наплата" Зрењанин ("Службени лист града Зрењанина" бр. 37/17 и 33/20) после члана 3. додаје се члан 3а који гласи:

"Члан 3а

Одређује се ликвидационом управнику накнада за рад у нето износу од 45.281,00 динара месечно и накнада трошкова за спровођење ликвидације у нето износу од 15.000,00 динара месечно."

Члан 2.

Ова одлука ступа на снагу даном објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

8

На основу чл. 36. ст. 1. тач. 10. и 128. ст. 1. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", број 17/20 - пречишћен текст), Скупштина града Зрењанина на седници одржаној дана 29.01.2021. године, донела је следеће

РЕШЕЊЕ

I

ДАЈЕ СЕ сагласност на Одлуку о изменама Статута Апотеке Зрењанин која је донета на седници Управног одбора Апотеке Зрењанин одржаној дана 14. јануара 2021. године.

II

Решење објавити у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
Број: 06-19-10/21-И
Дана: 29.01.2021. године
Зрењанин

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Чедомир Јањић, с.р.

САДРЖАЈ

Редни број	ПРЕДМЕТ	Страна
2. Одлука о грађевинском земљишту у јавној својини града Зрењанина	- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину на животну средину	3 56
3. Одлука о доношењу измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину	- Графички приказ	19 57
- Текстуални део Плана	6. Одлука о изменама Одлуке о паркирању возила	20 57
4. Одлука о доношењу измена и допуна Плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину	7. Одлука о допуни Одлуке о покретању поступка ликвидације над Јавно комуналним предузећем "Зрењанинска обједињена наплата" Зрењанин	31 58
- Текстуални део Плана	8. Решење о давању сагласности на Одлуку о изменама Статута Апотеке Зрењанин	32 58
5. Одлука о изради измене и допуне Плана детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину		54

"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