РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-3/22-102-III
Дана: 02.09.2022. године
З р е њ а н и н

СКУПШТИНИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

На основу члана 57. став 1. тачка 1. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/20 – пречишћен текст), члана 110. став 1. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/20 – пречишћен текст и 33/20) и члана 6. и 10. Пословника Градског већа града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 16/14 – пречишћен текст, 17/14, 20/14, 25/19 и 30/20) Градско веће града Зрењанина је дана 02.09.2022. године **утврдило Предлог Одлуке о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину,** на исти нема примедби и упућује га Скупштини града Зрењанина на разматрање и доношење.

За известиоца по овој тачки одређује се Љиљана Пецељ Лубурић.

ПРЕДСЕДНИК
ГРАДСКОГ ВЕЋА
Симо Салапура

JX/

На основу члана 51. став 1. тачка 33. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/20 – пречишћен текст) и члана 110. став 3. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/20 – пречишћен текст и 33/20), Градоначелник града Зрењанина је дана 02.09.2022. године разматрао Предлог Одлуке о доношењу Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, и дао следеће

М И Ш Љ Е Њ Е

Градоначелник града Зрењанина нема примедби на **Предлог Одлуке о доношењу Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину,** који је утврдило Градско веће.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Број: 020-2/22-37-II
Дана: 02.09.2022. године
З р е њ а н и н

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Симо Салапура

JX/

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 , 9/2020 и 52/21) и члана 36. тачка 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/20 – пречишћен текст) Скупштина града Зрењанин, на седници одржаној _____ 2022. 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, 9/2020 и 52/21 у даљем тексту: Закон) и Одлуком о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 2/22).

Члан 2.

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

Графички део Плана садржи:
1. Карта бр. 5: Функционална подела простора на урбанистичке целине са претежном наменом простора
2. Карта бр. 6: Површине јавне намене и саобраћајно решење са регулационим линијама улица и нивелационим котама раскрсница улица
3. Карта бр. 10: Начин спровођења плана и режими заштите простора
4. Карта бр. 11.4: План урбанистичке регулације – детаљ 4
5. Карта бр. 11.6: План урбанистичке регулације – детаљ 6
6. Карта бр. 11.11: План урбанистичке регулације – детаљ 11
7. Карта бр. 11.12: План урбанистичке регулације – детаљ 12
8. Карта бр. 11.13: План урбанистичке регулације – детаљ 13

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

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,
- "Јавно предузеће за урбанизам" Зрењанин.

Члан 6.

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

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
Број:
Дана:
З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Чедомир Јањић

О б р а з л о ж е њ е

Правни основ за доношење Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину садржан је у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/21 у даљем тексту: Закон). Одлуку доноси Скупштина града Зрењанина сходно члану 36. став 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/20 – пречишћен текст).

Скупштина града Зрењанина донела је 04.02.2022. године Одлуку о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину под бројем: 06-22-6/22-I ("Службени лист Града Зрењанина број 2/22).

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

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

ОБРАДИО
Младен Паскулов

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Љиљана Пецељ Лубурић

НАЧЕЛНИК ГРАДСКЕ УПРАВЕ
Милош Королија

У ПРИЛОГУ као саставни део образложења дају се :

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

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), члана 69. став 3. тачка 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19) и члана 11. Одлуке о Градској управи града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина" бр. 29/16, 34/16, 5/17, 14/17, 37/17, 7/18 и 29/19), Одељење за урбанизам Градске управе града Зрењанина, доноси следећу

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

ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ

I ОДЛУКА О ИЗРАДИ

Комисија за планове на седници одржаној 01.02.2022. године, разматрала је Предлог Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, заједно са Решењем о неприступању изради Стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на животну средину бр. 501-23/22-IV-05-01 од 04.01.2022. године, које је њен саставни део и дала мишљење да Предлог одлуке садржи све елементе прописане законом, стандардима и нормативима и другим прописима донетим на основу закона.

Скупштина града Зрењанина је усвојила Одлуку о изради **Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину** на седници одржаној 04.02.2022. године под бројем: 06-22-6/22-I ("Службени лист града Зрењанина" број 2/22).

У складу са чланом 7. Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, израда Плана уступљена је "ЈП за Урбанизам" Зрењанин коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

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

II РАНИ ЈАВНИ УВИД

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

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

и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину у локалном листу “Зрењанин” и дневном листу “Ало” дана 25.03.2022. године

Рани јавни увид одржавао се у трајању од 15 дана, од 25. марта 2022. год. до 09. априла 2022. год. Елаборат за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10 у просторији 112 и у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs).

Комисија је разматрала Елаборат за рани јавни увид и констатовала да су у току трајања раног јавног увида на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле примедбе следећих подносилаца:
- “Керамика Јовановић” д.о.о. од 11.04.2022. године
- Александра Поол – Матић од 31.03.2022. године
- “Archi Box” д.о.о. од 08.04.2022. године
- Бранислав Цигулов од 08.04.2022. године

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

III СТРУЧНА КОНТРОЛА НАЦРТА

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

Комисија за планове је разматрала, извршила стручну контролу Нацрта плана и формирала Извештај о обављеној стручној контроли на седници одржаној 07.06.2022. године.

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

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

IV ЈАВНИ УВИД

Јавни увид у Нацрт Плана извршен је након стручне контроле, на основу члана 50. став 1. Закона и члана 55. став 1. Правилника. Оглашавање је извршено у локалном листу "Зрењанин" и у дневном листу „Ало“ 10.06.2022. године, јавни увид је трајао од 10. јуна 2022. год. до 10. јула 2022. год. Нацрт Плана је био изложен сваког радног дана од 9:00 до

14:00 часова у холу зграде Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10, и у просторији 112, а у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs).

ЈАВНА седница Комисије за планове одржана је у сали Градског већа у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе 10, дана 13.07.2022. године.

У току трајања Јавног увида у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле примедба следећих подносиоца:

- ЈКП “Водовод и канализација” од 24.06.2022. године
- Тамара Влаисављевић од 23.06.2022. године
- “Когим” д.о.о од 28.06.2022. године
- Синиша Коцић и Душан Кордић од 28.06.2022. године
- Друштво архитеката Зрењанин од 08.07.2022. године
- "НИС" од 08.07.2022. године

У складу са чланом 67. Правилника, Комисија за планове је одржала ЗАТВОРЕНУ седницу 13.07.2022. године, разматрала и формирала Извештај о обављеном Јавном увиду Нацрта измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину.

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

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

Обрађивач:
Младен Паскулов дипл. п. планер

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Љиљана Пецељ Лубурић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ЗА ГРАД ЗРЕЊАНИН
Број: сл/2022
Дана: 07.06.2022. године
З Р Е Њ А Н И Н

На основу члана 49. 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, 9/2020 и 52/2021 у даљем тексту: Закон), а у складу са чланом 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19), Комисија за планове (у даљем тексту Комисија), на седници одржаној 07.06.2022. године, по обављеној стручној контроли **НАЦРТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“ У ЗРЕЊАНИНУ** пре упућивања на јавни увид, доноси следећи

И З В Е Ш Т А Ј
О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЈУГОИСТОК“ У ЗРЕЊАНИНУ

Комисија за планове је на седници одржаној 01.02.2022. године разматрала Предлог Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, заједно са Одлуком о неприступању израде стратешке процене утицаја Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на животну средину бр. 501-23/22-IV-05-01 од 04.01.2022. године, која је њен саставни део и дала мишљење да Предлог одлуке садржи све елементе прописане законом, стандардима и нормативима и другим прописима донетим на основу закона.

Скупштина града Зрењанина је усвојила **Одлуку о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину** на седници одржаној 04.02.2022. године под бројем: 06-22-6/22-I ("Службени лист града Зрењанина" број 2/22).

У складу са чланом 7. Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, израда Плана уступљена је "ЈП за Урбанизам" Зрењанин коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

"ЈП за Урбанизам" Зрењанин израдио је у складу са чланом 38. Правилника елаборат (који се припрема у почетним фазама израде планског документа и који

садржи текстуални и графички део) за излагање на раном јавном увиду и доставила Одељењу за урбанизам, Градске управе града Зрењанина на даљу процедуру.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 45а став 2 Закона и чл. 40 Правилника огласила Рани јавни увид у елаборат за израду Измене и допуне Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину у локалном листу "Зрењанин" и дневним новинама "Ало" дана 25.03.2022. године.

Рани јавни увид одржавао се у трајању од 15 дана, од 25. марта 2022. год. до 09. априла 2022. год. Елаборат за израду Измене и допуне Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе 10 у просторији 112 и у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs).

Комисија је разматрала елаборат за рани јавни увид на седници одржаној 13.04.2022. године и констатовала да су у току трајања раног јавног увида у Елаборат за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле примедбе следећих подносилаца:
- "Керамика Јовановић" д.о.о. од 11.04.2022. године
- Александра Поол – Матић од 31.03.2022. године
- "Archi Box" д.о.о. од 08.04.2022. године
- Бранислав Цигулов од 08.04.2022. године

Комисија за планове је на својој 103. Седници, одржаној 07.06.2022. године у сали Градског већа у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе 10, извршила стручну контролу Нацрта измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток"
Комисија је радила у саставу:
1.Драган Вујовић, дипл.инж.ел., из Зрењанина, запослен у "СМ Инжењеринг" Зрењанин, председник Комисије,
2.Бранка Бајовић, дипл.просторни планер, из Зрењанина, запослена у "ЈП за Урбанизам" Зрењанин, заменик председника Комисије,
3.Драгана Шијак, дипл.инж.арх., из Зрењанина, запослена у Заводу за заштиту споменика културе Зрењанин – секретар,
4. Бошко Гаврић, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, - члан,
5.Владимир Солдо, дипл.инж.саоб., из Зрењанина, запослен у "ЈП за Урбанизам" Зрењанин – члан,
6.Душко Јанковић, дипл.инж.грађ., из Зрењанина, запослен у ЈВП "Воде Војводине," - члан,
7.мр Милутин Татић, дипл.инж.грађ., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за енергетику грађевинарство и саобраћај, представник Покрајинског секретаријата – члан,
8.Ђурица Доловачки, дипл.прост.планер, из Панчева- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Панчева", представник Покрајинског секретаријата– члан,
9.др Сања Симеунчевић Радуловић, дипл. инж.арх., из Новог Сада – запослена у Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине, представник Покрајинског секретаријата– члан,

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

Седницу Комисије је отворио и водио Председник Комисије Драган Вујовић који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум. Констатује се да је Душко Јанковић, дипл.инж.грађ благовремено најавио своје одсуство и доставио своје примедбе, мишљења и сугестије електронским путем.

Бранка Бајовић, дипл.просторни планер, одговорни урбаниста образлаже Нацрт измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток", након чега Председник Комисије отвара дискусију.

др Сања Симеунчевић Радуловић члан комисије има следеће примедбе на Нацрт Плана:

Примедба број 1:

Изменама и допунама ПГР „Југоисток“ у Зрењанину предвиђено је да се у План унесе следеће: „У радним зонама и пословним комплексима као пратећа делатност или засебни енергетски комплекси могу се градити производни енергетски објекти (соларне електране, електране на биогас, биогориво и др.) који ће се користити у комерцијалне сврхе прикључењем на мрежу дистрибутивног система електричне енергије у складу са условима надлежног оператера дистрибутивног система електричне енергије.

Приликом изградње енергетских производних објеката важе правила грађења за радне зоне и пословне комплексе. Може доћи до одступањау у делу највећи дозвољени индекс заузетости.“

Поставља се питање да ли је адекватно да се дозволи изградња објеката за производњу енергије у пословним комплексима. У другом делу плана је дефинисан начин изградње за сопствене потребе, који покрива и пословне комплексе, али као производња за тржиште, није примерено да се појави у зони пословања.

Такође, било би добор да се у тесктсу изградња ових објеката дозволи само у ободним радним зонама, односно блоковима 5, 6 и 7.

Сугестија сје да се за изградњу производних енергетских објеката за комерцијалне сврхе прикључњем на мрежу дистрибутера пропише обавезна израда ПДР-а или УП-а. Обично, овакви објекти захтевају посебан начин прикључења на електродистрибутивни систем, који није, и не може бити адекватно планиран овим ПГР-ом, и специфичан је за сваки комплекс и зависи од елабората и услова ЕМС-а.

Примедба број 2:

У Изменама и допунама ПГР „Југоисток“ у Зрењанину наводи се следеће:

- „За задовољење потреба за топлотном енергијом корисници простора могу градити сопствене енергетске објекте у којима се као основни енергент користи природни гас или се топлотна енергија добија коришћењем појединих облика обновљивих извора енергије (ОИЕ), а нарочито енергије сунца, енергије био масе и гео термалне енергије. Није дозвољено коришћење чврстих фосилних горива.“,
- „На подручју обухваћеном планом топлотна енергије се може добијати коришћењем енергије сунца, био масе и био гаса.“

Из формулација није јасно да ли је могуће изградити сопствени енергетски објекат на био масу у рецимо зони становања. Требало би јасно навести који облик одрживих извора енергије је примењив у којој зони.

Примедба број 3:

У Изменама и допунама ПГР „Југоисток“ у Зрењанину наводи се следеће: „Провера услова у погледу коришћења земљишта и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта на локацији планираној за изградњу утврдиће се на основу Урбанистичког пројекта.“

Да ли то значи да уколико власник породичне куће планира изградњу енергетског објекта за сопствене потребе мора да ради УП? Размислити о адекватнијој формулацији.

Примедба број 4:

У Изменама и допунама ПГР „Југоисток“ у Зрењанину предвиђено је да се поглављу 3.3.1. *Правила грађења за зоне породичног становања* измени следећеи текст: „У зони породичног становања на катастарским парцелама преко 2000m2 могу се градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта.“,

тако да гласи: „У зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m2 може се градити више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом и израду урбанистичког пројекта.“

Овом формулацијом дозвољава се изградња вишепородичних стамбених објеката по правилима грађења за породично становање где је минимална удаљеност између два објекта 3 метра. За објекте вишепородичног становања, у правилима грађења за зону вишепородичног становања, условљено је да је миминална удаљеност између два објекта половина висине вишег објекта, али не мање од 6 метара. С обзиром да је правилима грађења за зону породичног становања дозвољена спратност Су+П+1+Пк, могу се очекивати објекти висине (до слемена) од око 13 метара. Уколико остане да је минималан размак између ових објеката 3 метра, неће бити могуће остварити квалитетне услове становања и испоштовати услове Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова. Сугеришем да се за парцеле преко 2000 m2, пропише обавеза међусобне удаљености објеката минимално половина висине вишег објекта, али не мање од 6 метара.

Примедба број 5:

У Изменама и допунама ПГР „Југоисток“ наводи се следеће: „На кат. парцелама површине од 500 – 600m2 и ширине веће од 16 m, које се налазе у намени мешовито становање, могућа је изградња више стамбених објеката и више стамбених јединица уз израду Урбанистичког пројекта.“

Шта значи ова формулација? Да ли то значи да је могућа изградња више објеката породичног становања, али у којима остаје да имају максимално 3 стамбене јединице?

Или то значи да може да се гради више објеката вишепородичног становања, што је супротно са следећим ставом из важећег плана који није мењан: „У зони мешовитог становања намена објекта зависи од величине парцеле, тако да за све парцеле које су мање од 600 m2 и чија је ширина мања од 16 m важе правила грађења за породично становање“. Уколико се мислило на више објеката вишепородичног становања, на парцели површине од 500 метара квадратних,

теоријски није могуће поставити више од једног вишепородичног објекта, посебно уз индекс изграђености од 40%, а и тај један се тешко поставља, а да задовољи све потребне техничке услове.

Примедба број 6:

У Изменама и допунама ПГР „Југоисток“ предвидети и допуну поглавља 3.2. *Мере спровођења плана,* 3.2.2. *Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат* са обавезом израде УП за парцле преко 2000 метара квадратних у зони породичног становња, и парцеле 8192/1 и 8193 КО Зрењанин 1, као и парцеле величине од 500-600 метара квадратних у зони мешовитог становања и зону „Ружа Шумани“...

Ђурица Доловачки члан комисије има следећу сугестију на Нацрт Плана:

Сугестиј број 1:

Потребно је једноставније дефинисати међусобну удаљеност слободностојећих вишеспратница од границе суседне парцеле, уколико објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање ово удаљење би требало да износи минимум 4m.

Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл.инж.арх., стручни сарадник има следећу примедбу на План

Примедба број 1:

Јасније дефинисати правила грађења за зону вишепородичног становања, тачније у блоку "Ружа Шулман", потребно је додати да је могућа изградња паркинга и за стамбене садржаје поред пословних на површинама за јавне намене.

Комисија је мишљења да је Нацрт измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток", израђен 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, 9/2020 и 52/2021) и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19).

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

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

ЗАКЉУЧАК

и даје

МИШЉЕЊЕ

1. Прихватају се све примедбе члана Комисиједр Сање Симеунчевић Радуловић које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
2. Прихвата се примедба стручног сарадника Љубице Ћулибрк Сантрач која ће на одговарајући начин бити уграђена у Нацрт плана.
3. Обрађивач Нацрта је сходно чл. 53. ст. 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког

планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19) дужан да поступи по овом Закључку у року од 30.

4. Због рокова за израду плана Орган ће проверити поступање обрађивача по датим примедбама и о томе обавестити Комисију.

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

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Драган Вујовић

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ
Драгана Шијак

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Љиљана Пецељ Лубурић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ЗА ГРАД ЗРЕЊАНИН
Број: сл/2022
Дана: 13.07.2022. године
З Р Е Њ А Н И Н

На основу члана 50 став 3. 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, 9/2020 и 52/2021 у даљем тексту: Закон), а у складу са чланом 55.-68. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19, у даљем тексту: Правилник), Комисија за планове (у даљем тексту: Комисија), на ЗАТВОРЕНОЈ седници одржаној 13.07.2022. године сачињава

И З В Е Ш Т А Ј
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ
НАЦРТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ

I УВОДНИ ДЕО

Скупштина града Зрењанина је усвојила **Одлуку о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину** на седници одржаној 04.02.2022. године под бројем: 06-22-6/22-I ("Службени лист града Зрењанина" број 2/22) чији је саставни део и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на животну средину бр. 501-23/22-IV-05-01 од 04.01.2022. године.

У складу са чланом 7. Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину, израда Плана уступљена је "ЈП за Урбанизам" Зрењанин коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 45а став 2. Закона и чл. 39. Правилника огласила Рани јавни увид у Елаборат за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину у локалном листу "Зрењанин" дана 25.03.2022. године и дневном листу “Ало”. **Рани јавни увид** одржавао се у трајању од 15 дана, од 25. марта 2022. год. до 09. априла 2022.год.

Стручна контрола Нацрта Плана обављена је на седници одржаној 07.06.2022. год. када је и састављен Извештај о обављеној стручној контроли чији је саставни део Закључак које се примедбе на Нацрт прихватају и које обрађивач треба, на одговарајући начин да угради у Нацрт плана. Констатује се да је Нацрт усаглашен са Законом о планирању и изградњи, са плановима ширег подручја, Одлуком о изради, стандардима и нормативима, да садржи оцену, концепцију и пропозиције развоја, заштите и уређења простора, као и друга питања од значаја за оправданост планског решења.

II ЈАВНИ УВИД И СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 50. Закона и чл. 55. став 1 Правилника огласила Јавни увид у Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину дана 10.06.2022. године, у локалном листу "Зрењанин" и дневном листу "Ало".

Јавни увид одржавао се у трајању од 30 дана, од 10. јуна 2022. год. до 10. јула 2022. год. Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину је био изложен сваког радног дана у холу зграде Скупштине града Зрењанина, Трг слободе 10 и у просторији 112, а у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина (www.zrenjanin.rs)

ЈАВНА седница Комисије за планове одржана је у сали Градског већа у згради Скупштине града Зрењанина, Трг слободе 10, дана 13.07.2022. године.

У раду седнице Комисије су учествовали следећи чланови:

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

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.грађ.инж., Младен Паскулов дипл.просторни планер, Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл.инж.арх, Биљана Табачки дипл.инж.арх. Из "ЈП за урбанизам" Зрењанин седници је присуствовала Драгана Метикош маст.инж.арх. Такође на Јавној седници Комисије је присуствовала и Милица Павић маст.инж.арх. – представник подносилаца писмене примедбе

(Синише Коцића и Душана Кордића) на Нацрт измене и допуне Плана генералне регулације “Југоисток”

Седницу Комисије је отворио и водио Председник Комисије Драган Вујовић који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум. Констатује се да су др Сања Симеунчевић Радуловић, дипл. инж.арх. и Душко Јанковић дипл.инж.грађ благовремено најавили своје одсуство и доставили своје ставове електронским путем.

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

- ЈКП “Водовод и канализација” од 24.06.2022. године
- Тамара Влаисављевић од 23.06.2022. године
- “Когим” д.о.о од 28.06.2022. године
- Синиша Коцић и Душан Кордић од 28.06.2022. године
- Друштво архитеката Зрењанин од 08.07.2022. године
- "НИС" од 08.07.2022. године

Председник Комисије даје реч обрађивачу, одговорном урбанисти Бранки Бајовић дипл.прост.планер, да прочита став обрађивача по поднетим примедбама као и Милици Павић маст.инж.арх. – представнику подносилаца писмене примедбе (Синише Коцића и Душана Кордића) да је пред Комисијом додатно образложи.

Комисија за планове је на ЗАТВОРЕНОЈ седници одржаној 13.07.2022. године у сали Градског већа у згради Скупштине града Зрењанина, разматрала и формирала Извештај о обављеном Јавном увиду Нацрта Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину.

У раду седнице Комисије су учествовали следећи чланови:

1. Драган Вујовић, дипл.инж.ел., "СМ Инжењеринг" Зрењанин, председник Комисије,

2.Бранка Бајовић, дипл.прост.планер, ЈП за Урбанизам" Зрењанин, заменик председника Комисије,

3. Драгана Шијак, дипл.инж.арх, из Зрењанина, Заводу за заштиту споменика културе Зрењанин – секретар,

4. Бошко Гаврић, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, - члан,

5. Владимир Солдо, дипл.инж.саоб., ЈП за Урбанизам" Зрењанин-члан,

6. Душко Јанковић, дипл.инж.грађ, из Зрењанина, ЈВП "Воде Војводине,"- члан,

7. мр **Милутин Татић**, дипл.инж.грађ., из Новог Сада, Покрајински секретаријат за енергетику грађевинарство и саобраћај, представник именован на предлог Покрајинског секретаријата – члан,

8. Ђурица Доловачки, дипл.просторни планер, из Панчева- ЈП "Урбанизам", представник именован на предлог Покрајинског секретаријата– члан,

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

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

Седницу је отворио и водио Драган Вујовић, Председник Комисије, који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум. Констатује се да су др Сања Симеунчевић Радуловић и Душко Јанковић благовремено најавили своје одсуство и доставили своје ставове електронским путем.

Председник Комисије је приступио процедури доношења закључка по поднетој примедби претходним излагањем примедбе и одговора обрађивача плана и отварањем даље дискусије.

III ПРИМЕДБЕ И ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ

ПРИМЕДБА БР. 1: - ЈКП "Водовод и канализација" од 24.06.2022. године

"ПРЕДМЕТ: Примедба на измену ПГРа на локалитету "Југоисток"

Поштовани,

1. Предвидети саобраћајни прикључак на државни пут I-Б реда број 13 ка парцели 19306 за потребе локалитета ППОВа са пратећим објектима.

2. Планирати приступну саобраћајницу од саобраћајног прикључка на државни пут преко парцеле број 19306 до парцеле 15392/7, преко које је парцела предвиђена за изградњу ППОВа. 3. На парцели 15392/4 предвидети посебну парцелу за изградњу пратећих објеката канализације ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин, који се налазе пре ППОВа. Оквирне диманзије парцеле су 50x130m, да буду у правцу парцеле 19306.

4. Дуж Панчевачке улице од Александровачког канала па све до локације ППОВа, предвидети оријентациону трасу продужетка колектора отпадних вода. Конкретан положај трасе даће ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин.

5. Обавештавамо Вас да ће посебна парцела за изградњу пратећих објеката канализације ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин, садржати следеће објекте:

- Ретензиони базен са пратећом опремом,
- Објекат за грубу и фину решетку,
– Црпне станице,
– Санитарни водовод,
– Спољна хидрантска мрежа,
- Приступна саобраћајница са саобраћајницама на локалитету око планираних објеката,
– Јавно осветљење,
- Атмосферску канализацију,
– Трафо станице,
– Објекат портирнице,
– Одвод преливних вода са мерачем протока у реципијент,
- Ограда око комплекса,
- Потисни цевовод ка ППОВу.

НАПОМЕНА: Стављају се ван снаге примедбе упућене дописима број: 1824 од 14.6.2022. и 1865 од 15.6.2022. године."

СТАВ ОБРАЂИВАЧА : Примедба бр. 1 се ПРИХВАТА

Образложење:

на стр. 224 текст одељка Пречистач отпадних вода, мења се текст и гласи.

Пречистач отпадних вода

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

Локација постројења за пречишћавање отпадних вода се налазити на југоистоку градског грађевинског рејона непосредно уз леву обалу Бегеја, низводно од већине постојећих и планираних садржаја у граду.

Тачна површина локације комплекса ППОВ-а дефинисана је Урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонске разраде локације намењене за изградњу комплекса Постројења за пречишћавање отпадних вода Зрењанин, износи 2,69ha.
ППОВ-а планирано је за количину од 25000m^3/дан, што износи 290l/s комуналних отпадних вода за 88500 еквивалетних становника. Постројење је димензионисано за отпадне воде насељених места: Зрењанин, Арадац, Елемир, Ечка, Стајићево, Клек и Лазарево. Укупна количина сирових отпадних вода уводи се у примарну комору постројења цевоводом под притиском. Поред предходног третмана предвиђено је да воде пролазе кроз процес примарне обраде, секундарног биолошког третмана и дезинфекције како би се задовољили коначни параметриу ефлуенту. Пречишћена вода би се испуштала у Александровачки канал.
Приступ комплексу ППОВ-а се остварује преко планиране терцијалне улице. Планирана терцијална улица се прикључује на државни пут I-Б реда број 13 Зрењанин – Београд.

Објекте у склопу ППОВ пројектовати и градити у складу са Урбанистичким пројектом са прописима и нормативима за објекте ове намене и применити савремене технолошке процесе, али тек пошто се дефинишу основни улазни фактори за пројектовање: количина и састав отпадних вода, захтевани степен пречишћавања отпадних вода и локација постројења.
Постоји могућност производње биогаса из будућег постројење за пречишћавање комуналних и индустријских отпадних вода, на депонији комуналног отпада и из других извора биоразградивог отпада који се генерише на територији Града, отвара могућност изградње когенеративних постројења за производњу електричне и топлотне енергије.

Планирана изградња ППОВ налази на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину (Сл. гласник РС, бр.144/2008).

на стр. 232 у одељку 3.1.5.3 Одвођење употребљених отпадних вода после другог става додаје се текст који гласи:

На кат. парцели број 15392 КО Зрењанин I планира се изградња пратећих објеката канализације ЈКП „Водовод и канализација“. Пратећи објекти су: ретензиони базен са пратећом опремом, објекат за грубу и фину решетку, црпне станице, санитарни водовод, спољна хидранска мрежа, приступна саобраћајница са саобраћајницама на локалитету око планираних објеката, јавно осветљење, атмосферску канализацију, трафо станицу, објекат портирнице, одвод преливних вода са мерачем протока у реципијент, ограда око комплекса (дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле), потисни цевовод ка ППОВ-а и други објекти неопходни за функционисање комплекса.

Дуж Панчевачке улице од Александровачког канала па до локације ППОВ-а планира се траса продужетка колектора отпадних вода. Тачан положај трасе дефинисаће се ИДР-ом.
Комисија је једногласно донела З А К Љ У Ч А К:
Примедба бр. 1 се ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.

ПРИМЕДБА БР. 2: - Тамара Влаисављевић од 23.06.2022. године
"Примедба на Нацрт измена И допуна Плана генералнерегулације" Југоисток
Овим путем подносим примедбу на Нацрт измене и допуне Плана генералне регулације „Југоисток" у Зрењанину и захтев за промену у Урбанистичком Плану Генералне Регулације Југо-Исток у Зрењанину за парцелу 4998 КО ЗР1 из ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА у МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ.
Сматрам да ми је као сувласнику ове непокретности, овим умањена могућност располагања сопственом имовином. Ова некретнина губи на вредности, а постављају се и посебни услови у вези начина одржавања некретнине. Структуру грађевине као културног добра свакако не желимо да угрозимо, али не можемо ни да испратимо захтеве у контексту одржавања на посебно прописан начин, постављене од стране Завода за заштиту споменика културе.
На жалост, имамо доста тужних примера запуштених и оронулих објеката уграду, а који су, такође под заштитом Завода за заштиту споменика културе.
Надам се да ћете размотрити и уважити овај захтев. |"
СТАВ ОБРАЂИВАЧА : Примедба бр. 2 се НЕ ПРИХВАТА
Образложење:
За примедбу Тамаре Влаисављевић прибављено је мишљење Завода за заштиту споменика културе, Зрењанин, с обзиром да се кат. парцела бр. 4998 КО Зрењанин I, налази се у делу заштићене околине Просторно културно – историјске целине „Центар Зрењанина".
Завод за заштиту споменика културе је навео, да промена намене није у њиховој ингеренцији, али се парцела налази у заштићеној околини, тако да нове објекте треба ускладити са окружењем, конфигурацијом терена и вредностима архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања у складу са Одлуком о утврђивању мера заштите, граница заштићене околине и мера заштите заштићене околине просторно културно-историјске целине старо језгро зрењанина у Зрењанину, непокретног културног добра од великог значаја („Сл. гласник РС", бр. 63/2021).
<u>Комисија је једногласно донела З А К Љ У Ч А К:</u>
Примедба бр. 2 се НЕ ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.

ПРИМЕДБА БР. 3: - "Когим" д.о.о од 28.06.2022. године
"ПРИМЕДБА НА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР ЈУГОИСТОКА
На страни 274. Иза деветог става 3.3.1. Правила грађења за зоне породичног становања, предлажем да се изврши измена за катастарске парцеле број 8192/1 и 8193 Зрењанин I , да уместо максималног индекса заузећа 30% буде 50%, као и изградња једне стамбене јединице.
ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
Става смо да се приликом израде урбанистичког пројекта, јасно виде могућности градње на овим парцелама. Сходно томе сматрамо да у плану треба омогућити веће могућности него што је сада предвиђено."
СТАВ ОБРАЂИВАЧА : Примедба бр. 3 се ПРИХВАТА
Образложење:
текст гласи: „У зони породичног становања на катастарским парцелама бр. 8192/1 и 8193 Зрењанин I могућа је изградња угоститељског објекта, максималног индекса заузетости 50%, максималне спратности П+1+Пк уз обавезну израду урбанистичког пројекта. У оквиру објекта могућа је изградња једне стамбене јединице. Парцеле могу имати само пешачки прилаз, а паркирање се може организовати на површинама јавне намене, што ће се дефинисати урбанистичким пројектом".
<u>Комисија је једногласно донела З А К Љ У Ч А К:</u>

Примедба бр. 3 се ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.

ПРИМЕДБА БР. 4: - Синиша Коцић и Душан Кордић од 28.06.2022. године (Послата су два дописа)
Допис бр. 1
Примедба бр. 4.1
"ПРЕДМЕТ: ПРИГОВОР на измену и допуну
Плана генералне регулације „Југоисток" у Зрењанину
(„Службени лист града Зрењанина" бр. 32/14, 24/18,32/19,2/21,17/20,33/20 и 5/21)
Као власници катастарске парцеле број 9219/6 и 9219/7 К.О. Зрењанин и потенцијални инвеститори стамбено-пословног комплекса на працели 9219/6 К.О. Зрењанин: Коцић Синиша (ЈМБГ 0612961710427) и Кордић Душан (ЈМБГ 0203939810646) обратили смо Вам се 19.04.2022. са иницијативом за измену и допуну Плана генерале регулације "Југоисток" на коју нисмо добили одговор и није усвојена. Како је у току јавни увид Измене и допуне Плана генерале регулације "Југоисток" подносимо Вам ПРИГОВОР на Изменуи допуну Плана генерале регулације "Југоисток".
Молимо Вас за хитан одговор и у приговору Вам се поново обраћамо са иницијативом за: измену и допуну ПГР-а "Југоисток' у Зрењанину („Службени лист града „Зрењанина" бр. 32/14, 24/18,32/19,2/21,17/20,33/20 и 5/21) из разлога промене намене дела парцеле 9219/7 који припада радној зони у намену вишепородично становање.
Образложење:
На парцели 9219/6 која припада намени вишепородично становање планирамо изградњу стамбено-пословног комплекса. Како бисмо раздвојили ове две зоне различитих намена пројектована је интерна саобраћајница на парцели 9219/6 уз границу парцеле са кат.парцелом 9219/7. Ова саобраћајница се прикључује на Пожешку улицу. Као власници обе парцеле,
и катастарске парцеле 9219/6 и кат.парцеле 9219/7, желимо да тај мали део парцеле 9219/7 припојимо намени вишепородичног становања (**Примедба бр. 4.2**), како би интерна саобраћајница имала потпуно правилан прикључак на Пожешку улицу, без скретања. На овај начин бисмо додатно унапредили квалитет саобраћајног и урбанистичког решења на парцели 9219/6 где планирамо градњу стамбено-пословног комплекса.
У прилогу је скица из пројекта, која приказује међу ове две поменуте парцеле и планирану саобраћајницу уз ту међу. Обележена је површина парцеле 9219/7 за коју желимо да извршимо пренамену у вишепородично становање.

Допис бр. 2
Примедба бр. 4.1
ПРЕДМЕТ:
ПРИГОВОР на измену и допуну
Плана генералне регулације „Југоисток" у Зрењанину
(„Службени лист града Зрењанина" бр. 32/14, 24/18,32/19,2/21,17/20,33/20 и 5/21)
Као власници катастарске парцеле број 9219/6 К.О. Зрењанин и потенцијални инвеститори стамбено-пословног комплекса на поменутој працели: Коцић Синиша (ЈМБГ 0612961710427) и Кордић Душан (ЈМБГ 0203939810646) обратили смо Вам се 19.04.2022. са иницијативом за измену и допуну Плана генерале регулације "Југоисток" на коју нисмо добили одговор нити је усвојена. Како је у току јавни увид Измене и допуне Плана генерале регулације Југоисток" подносимо Вам ПРИГОВОР на Изменуи допуну Плана генерале регулације "Југоисток".
Молимо Вас за хитан одговор и у приговору Вам се поново обраћамо са иницијативом за:

Измену и допуну ПГР-а Југоисток" у Зрењанину („Службени лист града Зрењанина“ Др. 32/14, 24/18,32/19,2/21,17/20,33/20 и 5/21) из разлога допуне ПГР-а "Југоисток" за План урбанистичке регулације – ДЕТАЉ који би обухватио део Панчевачке улице уз регулациону линију поменуте парцеле 9219/6.
Образложење:
Допуна ПГР-а „Југоисток” за План урбанистичке регулације — детаљ који би подразумевао урбанистичку разраду проширења улице уз парцелу 9219/6 на начин да се омогући паралелно паркирање уз Панчевачку улицу. Проширење улице би било реализовано одрицањем дела парцеле 9219/6 за потребе паркинг места и тротара.
Као власници катастарске парцеле 9219/6 сагласни смо са редуковањем површине парцеле у корист описаних јавних површина као и сагласни да финансирамо потребне радове на описаној јавној површини који обухватају изградњу паркинг места уз Панчевачку улицу.
На овај начин би био унапређен квалитет функционисања будућих комерцијалних садржаја у приземљу објеката на парцели уз Панчевачку улицу као и побољшан квалитет саобраћајног решења Панчевачке улице, што би бил\од значаја за Град Зрењанин.”
СТАВ ОБРАЂИВАЧА :
Примедба бр. 4.1 се ПРИХВАТА уз сагласност Одељење за привреду, Одсек за изградњу и уређење града
Образложење:
Стручна служба Одељења за урбанизам и просторно планирање, „ЈП за урбанизам” је размотрила приложену примеду Синише Коцића и Душана Кордића, прослеђену преко Градске управе, Одељења за привреду, Одсека за изградњу и уређење града и констатовала да је могуће прихватити предложену примедбу са урбанистичког аспекта.
Остале аспекте предложене примедбе треба да размотри Градска управа Одељење за привреду, Одсек за изградњу и уређење града и уколико су сагласни дату примедбу унећемо у План.
Примедба бр. 4.2 се ПРИХВАТА
Прихвата се део примедбе који се односи на промену намене дела парцеле бр. 9219/7 КО Зрењанин I из намене радне зоне у немену вишепородично становање.
<u>Комисија је једногласно донела З А К Љ У Ч А К:</u>
Примедба бр. 4.1 се ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана. Председник Комисије истиче да је Одсек за изградњу и уређење града Зрењанина доставио одговор бр. 350-3/2022-583-IV-08-03 од 13.07.2022. године којим се констатује да је могуће реализовати предметну иницијативу. Чланови Комисије такође наглашавају да је ПГР-ом “Југоисток” потребно дефинисати потребу израде Урбанистичког пројекта за предметни локалитет.
Примедба бр. 4.2 се ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.

ПРИМЕДБА БР. 5: - Друштво архитеката Зрењанин од 08.07.2022. године
“Друштво архитеката Зрењанина
Македонска 11, Зрењанин
Датум: 08.07.2022.
За: Градска управа / Одељење за урбанизам, Трг слободе 10, Зрењанин
Предмет: Предлози и примедбе на Нацрт измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток"

Поштовани,
ДАЗ (Друштво архитеката Зрењанина) је невладина, непрофитна струковна организација основана 1998 г., а која данас окупља 31-ог члана, и у складу са Статутом Друштва и

професионалним кодексом УАС-а делује са циљем афирмације, унапређења и заштите архитектуре, урбанизма и културе простора града Зрењанина.
У наставку дописа вам достављамо предлоге и примедбе Друштва на Нацрт измена и допуна ПГР "Југосток" како следи:

Примедба бр. 5.1 — Дефиниција појма висине објекта
Извод из текстуалног дела Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток":
На страни 292 у одељку ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА након последње алинеје додаје се алинеја и гласи:
Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни.
преформулисати јасном и потпуном дефиницијом у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("СЛ. гласник РС", бр. 22/2015), члан 24-
"Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта"
Последично непрецизној и непотпуној дефиницији појма висине објекта, примери из праксе последњих година показују учесталу манипулацију путем ИДР и УП пројеката, у којима се висином објекта произвољно проглашава висина коте венца на фасади објекта која није оријентисана ка јавној приступној саобраћајној површини, при чему фасадна платна са уличном оријентацијом премашују макс. висину прописану Планом.
С овим у вези, потребно је у складу са Правилником разликовати појам висине објекта од појма висине фасаде објекта.
Садашња дефиниција појма је посебно подложна манипулацији положаја назидка тј. тачке прелома зида и кровних равни.
Наведена манипулација параметром висине резултира реализацијама које нарушавају вертикалну регулацију улице тј. блока, прописану међусобну удаљеност објеката, као и услове комфора постојећих суседа (осунчаност, приватност,...). Садашњу дефиницију појма висине објекта налазимо подложну даљим манипулацијама, са могућим далекосежним урбанистичким и правним последицама.
У складу са горенаведеним предлогом и разлозима, преформулисати такође и извод:

На страни 282 у одељку Највећа дозвољена спратност или висина објекта четврти став мења се и гласи: За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања, максимална висина објекта је 16 m. Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни.
Напомена:
У складу са горенаведеним предлогом и разлозима, потребно је сходно преформулисафи појам висине објекта у Плановима генералне регулације свих просторних целина града.

Примедба бр. 5.2 — Ограничење површине надстрешница за објекте породичног и вишепородичног становања у зони породичног становања
У смислу преиспитивања правила уређења и грађења предвиђених путем Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток", предлажемо измену извода текстуланог дела из постојећег Плана:
Надстрешница је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: терасе улазних простора, летње терасе, надстрешница за путничка возила и

сл. које су саставни део главног објекта или се дограђује уз главни објекат. Ако се објекат гради као слободностојећи, важе прописана удаљења, као и за главни објекат. Максимална површина је 30 m² и урачунава се у заузетост парцеле.
, са брисањем прописаног ограничења максималне површине од 30m2.
Сматрамо да површину надстрешница у склопу главног објекта не треба ограничавати укупном максималном квадратуром површина свих надстрешница на парцели, из следећих разлога:
– ограничава се архитектонско обликовање и функционалност главног објекта,
– онемогућава се Захтев инвеститора за истовременим предвиђањем више наткривених простора различите намене нпр. наткривеног улазног трема, наткривеног паркинг места, и наткривене терасе,
– подстиче се дивља градња надстрешница којој инвеститори често приступају накнадно по прибављању употребне дозволе о чему сведоче примери на терену,
– за површине надстрешница је свакако већ предвиђена пуна цена доприноса за уређење грађевинског земљишта
Главни објекат са свим надстрешницама својим укупним габаритом не сме прећи прописану дозвољену заузетост, и мора остати у свему у складу са правилима грађења.

Напомена:
У складу са горенавегеним предлогом и разлозима, преформулисати спорни извод у Плановима генералне регулације свих просторних целина града.

Примедба бр. 5.3 – Недостајући норматив капацитета одлагања комуналног отпада
Извод из текстуалног дела Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток":
На страни 285 у одељку Одржавање објекта иза првог става, додаје се текст и гласи: Приликом израде техничке документације за вишепородичне стамбене и пословне објекте мора се обезбедити место за посуде за комунални отпад и то на местима да је обезбеђен несметан прилаз возила, месту за пражњење посуда са комуналним отпадом. Приступни пут којим се креће комунално возило треба да буде тврда асфалтна подлога, бетонска поплочана или тампонирана подлога, минималне ширине 3,5m и слободне висине 4m.
допунити са нормативом капацитета тј. потребним бројем и врстом посуда, како следи :
- 1типска ппородична посуда од 1.1m3 на 10 станова новоградње(позитивно искуство праксе), и
- Израда студије/елабората за утврђивање норматива за све врсте пословних објеката,
те кориговати и ускладити важећу Одлуку о одржавању комуналне хигијене, члан 23., који предвиђа да се потребан број посуда за отпад новоизграђених и реконструисаних стамбених и пословних објеката препушта Инвеститору одређивањем кроз техничку документацију.

Прописивање норматива сматрамо неопходним у циљу заштите јавних површина и животне средине, а имајући у виду честу неуређеност тј. запрљаност истих услед недовољног предвиђеног броја посуда, а независно од зоне, периода године, тј, режима пражњења.

Примедба бр. 5.4 – Градња објеката вишепородичног становања у зони породичног становања
На стр. 272 иза четвртог става одељка 3.2.2 Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс додаје се текст који гласи
У зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m2 када се гради више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, израђује се урбанистички пројекат. Урбанистички пројекат се израђује за катастарске парцеле бр. 8192/1 и 8193 Зрењанин I и за кат. парцеле површине од 500 – 600m2 и ширине веће од 16 m, које се

налазе у намени мешовито становање. Урбанистички пројекат се израђује и за изградњу енергетских производних објеката.
На страни 274 девети став одељка 3.3.1 Правила грађења за зоне породичног становања мења се и гласи: У зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m2 може се градити више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом и израду урбанистичког пројекта.

У наведеном изводу је садржана проблематика изградње објеката вишепородичног становања у зони породичног становања, где је педвиђена изградња објеката са три стамбене јединице на парцели. Више вишепородичних објектата са већим бројем станова на парцели се тренутно гради према правилима градње породичног становања, чиме се нарушавају услови комфора и вредност постојећих објеката суседа, узрокују потенцијални проблеми саобраћајне и противпожарне безбедности, деградирање урбаног ткива утапањем мањих парцела, и др. а што је већ претходно препознато и детаљније образложено на јавном раном увиду ГУП-а.

У раном јавном увиду ГУП-а је препознат проблем мешања намене породичног и вишепородичног становања у зони породичног становања, на стр. 35: “изградња објеката вишепородичног становања је тренутно у порасту али долази до реализације углавном слободностојећих објеката вишепородичног становања на појединачним грађевинским парцелама које карактерише велика дубина, што има за последицу дисперзивну изградњу вишепородичног становања чиме се уличе на промене у густини становања унутар блока, умањује квалитет породичног и вишепородичног становања као и вредност грађевинског земљишта. Ову изградњу не прафи потребан капацитет јавних функција (школа и предшколских устано ва) као пратећих садржаја становања, адекватна изградња слободаних зелених површина, дечијих игралишта, уз паркинг просторе и гараже. Поставља се питање даљег принципа диспозиције изградње објеката у таквим блоковима и како даље реализовати изграању у таквим блоковима да би се остварила еколошка прихваљивост јер је за следеће слободностојеће објекте вишепородичног стано вања потребно обезбедити бар ¼ до ½ висине удаљења између објеката због осунчаности и противпожарних разлога”.

С обзиром на горенаведено образложење, сматрамо да је неопходно прекинути садашњу праксу изградње вишепородичних објеката у зони породичног становања.

Примедба сходно укида предвиђену израду Измена и допуна плана за појединачне парцеле, а самим тим и потребу израде УП-а за зону породичног становања, без обзира на величину парцеле.

Примедба бр. 5.5 — Положај и типологија објеката вишепородичног становања у зони мешовите намене
У смислу преиспитивања правила уређења и грађења предвиђених путем Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток", предлажемо доследну могућност примене правила градње за објекте вишепородичног становања у зони мешовите намене, у складу са правилима градње за вишепородичне објекте у зони вишепородичног становања , и то:
- у примерима из праксе се инсистира на типологији слободностојећих објеката са удаљеношћу од 3m од бочних граница парцеле, без могућности мање удаљености уз сагласност власника суседне парцеле.

Сматрамо да је потребно и оправдано предвиђање могућности формирања типологије објеката вишепородичног становања у непрекинутом низу (од бочне леве до бочне десне границе парцеле), тј. прекинутом низу (објекат належе на само једну бочну границу пацеле) за зоне мешовите намене, а у циљу очување постојеће урбане матрице, и унапређења услова комфора, и оријентације објекта. Свођење у пракси на типологију слободностојећег објекта генерише уске ламеле са дубоким трактом ка задњој граници, нарочито на ужим парцелама где се јавља и проблем поштовања прописане међусобне удаљености фасадних отвора дневних соба на 12m према суседном објекту, према Правом о условима и нормаливима за пројекто вање стамбених заграда и станова ("СЛ гласник РС" бр. 58 од јуна 2012, 74 ог 26. августа 2075, 82 од 28. септембра 2075 (члан 17),

Предлог бр.1 - Редефинисање нивелација тј. појма етаже сутерена и подрума
У смислу преиспитивања правила уређења и грађења предвиђених путем Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток", предлажемо измену извода текстуланог дела из постојећег Плана, 5. Објашњење појмова, а у циљу усклађивања са важећим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл гласник РС" бр. 58 од јуна 2012, 74 ог 26. августа 2015, 82 од 28. септембра 2015 (члан 3. и члан 11), као и Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (члан 11):

5. Објашњење појмова

- Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је укопана min. 0,5 m испод коте терена и има прописану висину за одређену намену (min. 2,2 m, за становање min. 2,4 m). Дозвољено је укопавање више етажа уколико то режим подземних вода дозвољава.

, са редефинисањем коте укопавања етаже на мин. 1.5м испод коте терена, и минимумом светле висине 2.2м од готовог пода до најнижег нивоа елемента конструкције, инсталација и опреме.

- Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, мах.50 cm испод коте терена, прописане висине за одређену намену, мин.висине 2.4 m, у којој је дозвољено становање, уколико има услова за прикључење етаже на фекалну канализацију;

, са редефинисањем коте укопавања етаже на мах 1.5m., уз навођење да је намена становања дозвољена само у случају када је најмање један фасадни зид стана у потпуности изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (суседни објекат, тракт, потпорни зид, ограда, и сл.), на удаљености мањој од 6.0m.
Садашњу нивелацију укопавања сутерена, као подземне етаже, на мах 50cm, налазимо превише плитком, уз генерисање структуре етаже са висином од 2+m изнад коте терена. Поставља се затим питање оправданости изузећа сутеренске гараже из индекса заузетости уколико се иста предвиди са зеленим кровом. На терену је такође присутна непримерена пренамена сутеренских гаража у стамбени простор (станове), накнадно по прибављању употребне дозволе. Сматрамо да се предложеним изменама нивелација и појмова наведених етажа урбанистички и функционални услови унапређују.
Предлог бр. 2 – "Невидљивост" објеката у фази изградње

У пракси се јавио проблем односа објеката вишепородичног становања, који су у фази изградње на суседним парцелама. Објекти који су у фази градње, након добијања грађевинске дозволе а пре добијања употребне дозволе се не препознају на катастарским подлогама, тако да се не може утврдити њихово постојање. Позиција суседних објеката на суседним парцелама је битан податак приликом позиционирања објеката на сопственој парцели и његовог обликовања. Ако се поштује Правилник о нормативима и условима за пројектовање стамбених зграда, као и противпожарни прописи, долази се у ситуацију да услови из ових правилника могу бити угрожени у моменту добијања употребне дозволе суседног објекта, када објекат постаје "видљив" у катастру. Из тог разлога сматрамо да се објекти по добијању грађевинске дозволе морају дефинисати као препознати будући објекти. Како би решили овај проблем, у информацији о локацији је неопходно унети и податке о издатим грађевинским дозволама за све суседне парцеле.

Предлог бр. 3 – Пренамена урбанистичке целине бр. 2 у зону мешовите намене
Како се у пракси препознао проблем мешања намене породичног и вишепородичног становања у зони породичног становања, што је обрађено у примедби бр. 4, предлажемо да урб. целина бр. 2 промени намену из зоне породичног становања у зону мешовите намене.
Идеја у претходном ГУП-у је била да се "урбаном обновом блокова" омогући изградња објеката вишепородичног становања у низу или прекинутом низу на регулацијиина тај начин омогући формирање затворених или полузатворених блокова чија би се слободна унутрашњост могла користити за зелене површине, дечија игралишта, паркинг и гараже, чиме би ови простори били прелазни визуелни мотиви од вишепородичног ка породичном становању.

Узимајући у обзиру замисли из претходног Генералног урбанистичког плана и ситуацију на терену, где се сматра коректним инкорпорација вишепородичних објеката у зоне породичног становања, сматрамо исте примењљивим на комплетну урбанистичку целину бр.2, од улице Војводе Петра Бојовића до Југ Богданове и између ул.Николе Пашића и Бегеја путем промене намене из зоне породичног становања у зону мешовите намене. За наведену урбанистичку целину 2 сугеришемо израду планова детаљне регулације за улице и блокове, са јасно дефинисаним грађевинским линијама (зоном градње), висином, и наменом објеката.
Постојећом праксом се дозвољава изградња више вишепородичних објеката на парцели у постојећој урбаној матрици, и на тај начин се иницира проблем комуналне опремељености целе зоне,који се тренутно решава на нивоу појединачних објеката, односно парцела. Промена намене урб. целине бр.2 омогућава решавање проблема на нивоу комплетне урб. целине, са претходном инкоропорацијом у нови Генерални урбанистички план, који је тренутно у изради.

Надамо се да ћете наше предлоге, примедбе и дата образложења истих наћи оправданим.
С поштовањем,"
СТАВ ОБРАЂИВАЧА :
Примедба бр. 5.1 се ПРИХВАТА
Мења се појам висине објекта и гласи: „висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.
Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта".

На страни 282 у одељку Највећа дозвољена спратност или висина објекта четврти став мења се и гласи: За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања,

максимална висина објекта је 16 m. Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.
Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта“.

У свим деловима текста где се спомиње висина променићe се дефиниција „висина објекта“.
Образложење:

Примедба бр. 5.2 се НЕ ПРИХВАТА
На страни 277 у тексту другог става одељка Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели у алинеји један мења се последња реченица и гласи: Максимална површина настрешница које се граде као слободностојећи објекат је 40m^2 и урачунава се у заузетост парцеле, тако да је ограничена површина надстрешница када се граде као слободностојећи ојекти.
Примедба бр. 5.3 се НЕ ПРИХВАТА
Текст је усклађен са условима ЈКП „Чистоћа и зеленило“.
Примедба бр. 5.4 се НЕ ПРИХВАТА
У ПГР „Југоисток“ дато је правило да се у зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m^2 може градити више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом и израду урбанистичког пројекта.
Овим изменама плана промењена су правила грађења што се тиче међусобне удаљености главних објеката на парцели, где је било 3m, а сада је дато, да најмања међусобна удаљеност главних објеката на парцели износи половину висине вишег објекта, али не мање од 6m
С обзиром да се ради о измени планског документа и да је започета изградња у неким блоковима, задржавају се предложена правила грађења, а израдом Генералног урбанистичког плана и Планова генералне регулације, анализираће се намена блокова како би се омогућила промена намена блокова из породичног у вишепородично становање.
Примедба бр. 5.5 се НЕ ПРИХВАТА
Сматрамо да при изради нових планских докумената приликом изградње објеката треба избацити могућност давања сагласност суседа, а не уводити га у вишепородчно становање.
ПРЕДЛОЗИ
Дате предлоге ћемо анализирати приликом израде нових планских докумената, сем предлога 2. који није предмет планског документа.

<u>Комисија је једногласно донела З А К Љ У Ч А К:</u>
Примедба бр. 5.1 се ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.
Примедба бр. 5.2 се НЕ ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.
Примедба бр. 5.3 се НЕ ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.
Примедба бр. 5.4 се НЕ ПРИХВАТА уз образложење обрађивача плана.
Примедба бр. 5.5 је НЕОСНОВАНА Комисија сматра да није потребно вршити посебне измене у тексту Плана, јер је и ова могућност покривена правилима грађења.

ПРИМЕДБА БР. 6: - "НИС" од 08.07.2022. године
“ПРЕДМЕТ: ПРИМЕДБА НА НАЦРТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ
Поштовани,

Увидом у нацрт измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину НИС као заинтересована страна користи могућност подношења примедбе на дефинисану намену простора катастарске парцеле 9642/3 КО Зрењанин I која је у својини НИС а.д.

Предметним ПГР-ом КП 9642/3 КО Зрењанин ! је дефинисана као површина за јавне намене – саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи) што није у складу са потребама НИС-а.

Молимо да размотрите могућност дефинисања НИС-ове локације и то тако што ће КП 9642/3 КО Зрењанин I из јавне површине бити пребачена у површине за обављање пословне делатности.”

СТАВ ОБРАЂИВАЧА :

Примедба бр. 6 се ПРИХВАТА

Кат. парцела бр. 9642/3 КО Зрењанин I мениће намену из површине за јавне намене у породично становање, тако да текст гласи:

У зони породичног становања на катастарској парцели бр. 9642/3 Зрењанин I задржава се постојећи пословни објекат уз могућност реконструкције и доградње, максималног индекса заузетости 50%, максималне спратности П+1+Пк. У оквиру објекта могућа је изградња једне стамбене јединице.

<u>Комисија је једногласно донела З А К Љ У Ч А К:</u>

Примедба бр. 6 се ПРИХВАТА. Чланови Комисије истичу да је због специфичног положаја предметне парцеле неопходно ограничити максималну спратност објекта на приземље (П), и дозволити максималан индекс заузетости 60%.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Драган Вујовић

НАЧЕЛНИК
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Љиљана Пецељ Лубурић

ЗАМЕНИК ПРЕДСЕДНИКА
Бранка Бајовић

СЕКРЕТАР
Драгана Шијак

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Бошко Гаврић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Владимир Солдо

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
мр Милутин Татић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Ђурица Доловачки

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
Душко Јанковић

ЧЛАН КОМИСИЈЕ
др Сања Симеунчевић Радуловић