



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број: 020-3/16-44-III  
Дана: 03.06.2016. године  
З р е њ а н и н

### СКУПШТИНИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

На основу члана 47. став 1. тачка 1. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 26/13 – пречишћен текст, 37/13, 11/14, 20/14 и 28/14), члана 110. став 1. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 18/15 – пречишћен текст и 23/15) и члана 6. и 10. Пословника Градског већа града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 16/14 – пречишћен текст, 17/14 и 20/14) Градско веће града Зрењанина је дана 03.06.2016. године утврдило **Предлог Одлуке о доношењу Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" 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  
Чедомир Јањић

ЧЕ/

На основу члана 44. став 1. тачка 14. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 26/13 – пречишћен текст, 37/13, 11/14, 20/14 и 28/14) и члана 110. став 3. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 26/13 – пречишћен текст, 13/14 и 14/15), Градоначелник града Зрењанина је дана 03.06.2016. године разматрао Предлог Одлуке о доношењу Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" у Зрењанину и дао следеће

## **М И Ш Л Ћ Е Њ Е**

Градоначелник града Зрењанина нема примедби на **Предлог Одлуке о доношењу Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" у Зрењанину**, који је утврдило Градско веће.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
**ГРАДОНАЧЕЛНИК**  
Број: 020-2/16-19-П  
Дана: 03.06.2016. године  
З р е њ а н и н

ГРАДОНАЧЕЛНИК  
Чедомир Јањић

JX/

На основу члана 35. став 7. 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 и 145/14) и члана 30. тачка 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 26/13- пречишћен текст, 37/13, 11/14, 20/14 и 28/14) Скупштина града Зрењанин, на седници одржаној \_\_\_\_\_ 2016. године, донела

## **О Д Л У К У** **О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ** **"ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ**

### **Члан 1.**

**ДОНОСИ СЕ** План генералне регулације "ЦЕНТАР" у Зрењанину (у даљем тексту: План) ради просторног уређења, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 у даљем тексту: Закон), наменом површина утврђеном Генералним планом Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08) и Одлуком о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09) и Одлуком о изради Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/09).

### **Члан 2.**

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

Графички део Плана садржи:

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

### **Члан 3.**

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

- органу управе – Одељењу за урбанизам,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин.

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

По један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у:

- Скупштини града Зрењанина,
- Одељењу за урбанизам, Одсеку за урбанизам и просторно планирање Градске управе града Зрењанина,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" Зрењанин.

По један примерак радног оригинала у аналогном и дигиталном облику ради спровођења Плана налази се у:

- Одељењу за урбанизам Градске управе града Зрењанина,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин.

### **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.**

Ступањем на снагу ове Одлуке стављају се ван снаге:

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

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

## **Члан 7.**

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  
Оливер Митровић

## **Образложење**

Правни основ за доношење Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" у Зрењанину садржан је у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 и 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14, у даљем тексту: Закон). Одлуку доноси Скупштина града Зрењанина сходно члану 30. став 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 26/13-пречишћен текст, 37/13, 11/14, 20/14 и 28/14).

Скупштина града Зрењанина донела је 10.12.2009. године Одлуку о приступању изради Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" у Зрењанину под бројем: 06-155-3/09-I-10-01 ("Службени лист Града Зрењанина број 17/09).

Чланом 130. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) прописано је да се поступак израде и доношења урбанистичког плана започет пре ступња на снагу тог закона, за планове за које је донета одлука о изради може окончати по одредбама закона по којима су започети. План је израђен у складу са процедуром прописаном Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11), који је стављен ван снаге доношењем Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15). Доношење Плана врши се сагласно одредбама важећег Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15).

Сходно чл. 68. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15), образложење Предлога Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" 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 Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" у Зрењанину, у предложеном тексту.

**ОБРАДИЛА:**

Љубица Ћулибрк, Маст. инж. арх.

**ШЕФ ОДСЕКА ЗА  
УРБАНИЗАМ И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ**

Весна Цигулов

**НАЧЕЛНИК  
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**  
Љиљана Пецељ Лубурић

**НАЧЕЛНИК  
ГРАДСКЕ УПРАВЕ  
Јасмина Малинић**

У ПРИЛОГУ као саставни део образложења дају се :

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

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), члана 68. став 3. тачка 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15) и члана 12. Одлуке о Градској управи града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина" бр. 28/12, 29/12, "Службени гласник РС", бр. 35/13 и "Службени лист града Зрењанина" бр. 34/13 и 25/14), 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**

### **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ**

Чланом 130. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) прописано је да се поступак израде и доношења урбанистичког плана започет пре ступња на снагу тог закона, за планове за које је донета одлука о изради може окончати по одредбама закона по којима су започети.

План је израђен у складу са процедуром прописаном Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11), који је стављен ван снаге доношењем Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15). Доношење Плана врши се сагласно одредбама важећег Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15).

### **ОДЛУКА О ИЗРАДИ**

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) (у даљем тексту: Закон), Комисија за планове (у даљем тексту: Комисија) је на седници одржаној 24.11.2009. године, разматрала Предлог Одлуке о изради **Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" у Зрењанину** (у даљем тексту: План), и дала позитивно мишљење да Одлука садржи све елементе прописане законом, стандардима и нормативима и другим прописима и упутила исту на скупштинско усвајање.

Саставни део те Одлуке је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" у Зрењанину на животну средину бр. 501-228/09-IV-03-01 од 20.11.2009. године, која је објављена у "Службеном листу града Зрењанина" бр. 17/09.

Скупштина града Зрењанина је на седници одржаној 10.12.2009. године донела Одлуку о изради Плана под бројем: 06-155-3/09-I-10-01 која је објављена у "Службеном лист града Зрењанина", бр. 17/09.

У складу са чланом 6. наведене Одлуке израда Плана је уступљена Јавном предузећу "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања.

## **II СТРУЧНА КОНТРОЛА КОНЦЕПТА**

Сходно члану 48. став 1. тада важећег Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13) по објављивању Одлуке о изради планског документа, носилац израде приступа изради Концепта Плана.

Стручна контрола Концепта Плана, на основу члана 48. став 6. Закона, а у складу са чланом 54. тада важећег Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11) (у даљем тексту: Правилник), извршена је на седници Комисије 15.11.2012. године.

О извршеној стручној контроли Концепта Плана, Комисија је саставила Извештај чији је саставни део Закључак Комисије да се прихватају примедбе на концепт које ће обрађивач на одговарајући начин уградити у Концепт плана и да је Концепт плана усаглашен са Законом, са плановима ширег подручја, да садржи оцену, концепцију и пропозиције развоја, заштите и уређења простора, као и друга питања од значаја за израду планског документа.

## **III СТРУЧНА КОНТРОЛА НАЦРТА**

Сходно члану 49. став 1. и став 5. Закона, а у складу са чланом 54. Правилника, након израде плана, а пре упућивања на јавни увид, Нацрт Плана подлеже стручној контроли.

Комисија за планове разматрала је, извршила стручну контролу Нацрта плана и формирала Извештај о обављеној стручној контроли на седницама одржаним 10.06.2014. и 26.11.2014. године. Саставни део Извештаја био је Закључак Комисије да је обрађивач Нацрта сходно чл. 59. ст. 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11) дужан да поступи по Закључку у року од 30 дана. Закључком је предвиђено да се Комисији за планове доставља исправљен Нацрт плана, а након утврђивања да је поступљено по примедбама план се упућује на јавни увид. Како је исправљени Нацрт плана достављен Комисији након годину дана и с обзиром да су на план стављене примедбе које су захтевале веће активности на измени планског документа, Комисија за планове у сагласности са обрађивачем и надлежним органом, Одељењем за урбанизам, приступила је поновној стручној контроли Нацрта плана, која је обухватала проверу усклађености плана са Законом, правилником, донетим планским документима ширег подручја и проверу оправданости планских решења, као и проверу и оцену реалности и остваривости шпредложених решења планског документа. Седница Комисије за планове одржана је 25.11.2015. године и 26.01.2016. године.

О извршеној стручној контроли, на основу члана 49. став 6. Закона и члана 49. -53. 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 68. 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 54. став 1. Правилника. Оглашавање је извршено у локалном листу "Зрењанин" 29.01.2016. године и јавни увид је трајао од 29.01.2016. године до 29.02.2016. године. Нацрт Плана је био изложен сваког радног дана од 9<sup>00</sup> до 14<sup>00</sup> 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](http://www.zrenjanin.rs)). У току трајања јавног увида организована је Јавна презентација Нацрта плана у мултимедијалној сали (просторији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина 18.01.2016. године.

У току трајања Јавног увида у Нацрт Плана на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле су примедбе у писаном облику.

По обављеном јавном увиду, у складу са чланом 65. став 1. Правилника одржана је ЈАВНА седница Комисије 04.03.2016. године у Мултимедијалној сали. На јавној седници констатовано је да су на План поднете примедбе следећих подносилаца:

- Удружење Зрењанински пословни круг-ЗРЕПОК од 29.02.2016.год.
- Удружење Зрењанински пословни круг-ЗРЕПОК од 29.02.2016.год.
- Социјалдемократска странка-Градски одбор Зрењанин од 29.02.2016.год
- Градска управа, Одељење за урбанизам од 26.02.2016.год
- ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак "Електродистрибуција Зрењанин" од 02.03.2016.г

На основу члана 50. став 2. Закона, а у складу са чланом 66. Правилника, Комисија је одржала ЗАТВОРЕНУ седницу Комисије након одржане јавне седнице, 24.03.2016. године у Мултимедијалној сали и донела Закључак по свакој поднетој примедби.

На основу члана 68. став 3. тачка 3. Правилника, Извештај о обављеном јавном увиду је саставни део образложења Предлога Плана.

На основу члана 68. став 3. тачка 1. Правилника, ова Информација је саставни део образложења Предлога Плана.

Обрађивач:

Љубица Ћулибрк, Маст. инж. арх.

НАЧЕЛНИК  
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ  
Љиљана Пецељ Лубурић

На основу члана 48. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 одлука УС, бр. 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), а у складу са чланом 52. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15), Комисија за планове (у даљем тексту Комисија), на седници одржаној 25.11.2015. године и 26.01.2016. године, по обављеној стручној контроли **НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР", ЗРЕЊАНИН**, доноси следећи

**ИЗВЕШТАЈ  
О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ  
НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЦЕНТАР", ЗРЕЊАНИН**

Чланом 130. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) прописано је да се поступак израде и доношења просторног плана започет пре ступња на снагу тог закона, за планове за које је донета одлука о изради може окончати по одредбама закона по којима су започети.

План је израђен у складу са процедуром прописаном Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11), који је стављен ван снаге доношењем Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15). Стручна контрола Нацрта плана и доношење плана врши се сагласно одредбама важећег Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15).

Комисија за планове разматрала је, извршила стручну контролу Нацрта плана и формирала Извештај о обављеној стручној контроли на седницама одржаним 10.06.2014. и 26.11.2014. године. Саставни део Извештаја био је Закључак Комисије да је обрађивач Нацрта сходно чл. 59. ст. 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11) дужан да поступи по Закључку у року од 30 дана. Закључком је предвиђено да се Комисији за планове доставља исправљен Нацрт плана, а након утврђивања да је поступљено по примедбама план се упућује на јавни увид. Како је исправљени Нацрт плана достављен Комисији након годину дана и с обзиром да су на план стављене примедбе које су захтевале веће активности на измени планског документа, Комисија за планове у сагласности са обрађивачем и надлежним органом, Одељењем за урбанизам, приступила је поновној стручној контроли Нацрта плана, која обухвата проверу усклађености плана са Законом, правилником, донетим планским документима ширег подручја и проверу оправданости планских решења, као и проверу и оцену реалности и остваривости шпредложених решења планског документа.

Седница Комисије за планове одржана је 25.11.2015. године у Сали Градског већа у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10, са почетком у 15,00 часова и 26.01.2016. године у Мултимедијалној сали (просторији бр.101) у згради

Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10, са почетком у 15,00 часова. Комисија је радила у саставу:

1. Драган Вујовић, дипл.инж.ел., "СМ Инжењеринг" Зрењанин, председник Комисије
2. Бранка Бајовић, дипл.прост.планер, ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" 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.грађ.инж., из Зрењанина- члан,
5. Владимир Солдо, дипл.инж.саоб., ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин-члан
6. Душко Јанковић, дипл.грађ.инж, из Зрењанина, запослен у ЈВП "Воде Војводине," -члан,
7. Милутин Татић, дипл.грађ.инж., из Новог Сада- запослен у Покрајинском секретаријату за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине, представник именован на предлог Покрајинског секретаријата за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине – члан,
8. Ђурица Доловачки, дипл.просторни планер, из Панчева- запослен у ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Панчева", представник именован на предлог Покрајинског секретаријата за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине – члан,
9. Бојана Божић, мр.просторни планер, из Бечеја- Општинска управа Бечеј, представник Покрајинског секретаријата– члан,

Седници су присуствовали Љиљана Пецељ Лубурић и Љубица Ђулибрк, стручни сарадници Комисије, као и Ненад Максић, дипл.инж.арх., одговорни урбаниста из ЈП "Дирекције за изградњу и уређење града Зрењанина". Седницу Комисије је отворио и водио Драган Вујовић, Председник Комисије, који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум.

**Ненад Максић**, дипл.инж.арх., одговорни урбаниста, представља Нацрт плана и планска решења, након чега износи своје дилеме и питања која гласе:

1.Површина која се у природи користи као паркинг, на парцелама кат. бр. 5769/1 и 5770/1 планом је предвиђена као површина за остале намене (мешовито становање са пословањем) из разлога што су парцеле изграђене по евиденцији РГЗ-а, и на њима се налазе станови површине 0м2 у власништву лица која су преминула. Предлог је да се та површина планира као површина јавне намене, а да се имовински- правни односи на парцели уреде.

2.Фискултурна сала ОШ Вук Караџић налази се на парцели којој се приступа преко парцеле која је реституцијом враћена Сиромашним школским сестарама де Нотр Дам. Сматра да треба у текстуалном делу назначити да је приступ сали могућ као индиректан, и да не треба предвиђати површину јавне намене.

Председник Комисије, **Драган Вујовић**, отвара дискусију:

**Ђурица Доловачки**, члан Комисије, износи следеће мишљење и сугестије:

1.С обзиром да је већ урађена стручна контрола плана и да је план од стране Комисије упућен да се након поступања по примедбама изложи на јавни увид поставља се питање да ли је могуће поновно обављање стручне контроле плана?

2.За потребе новопланиране саобраћајне површине, тунела, предвиђа се рушење објеката који су под заштитом, па се поставља питање да ли се изградњом тунела добија на квалитету простора или бољој саобраћајној повезаности? Концепт плана може да садржи неколико варијанти решења проблематичних простора, тако би се размотрила сва решења до израде нацрта и у нацрту би се детаљније разрадило решење које је најпримереније потребама датог простора.

3.Похвално је и значајно то што је Градоначелник дао смернице за израду плана, сматра да би се Градоначелнику требала предочити дилема у вези планирања тунела.

4.У текстуалном делу плана, ради боље примене, регулисана је обавеза да ПГР мора имати компатибилност намена ( члан 23 тачка 1. Законом планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 одлука УС, бр. 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

**Бошко Гаврић**, члан Комисије, износи следећу сугестију:

1.у поглављу **3.5.1 Саобраћајна инфраструктура**, дефиницијом елемената попречних профила улица II реда и сабирно – дистрибутивних улица, написано је:

-обострани или једностранни попречни пад **максимално 2.5%**,

треба да стоји:

-обострани или једностранни попречни пад **минимално 2.0%**.

**Милутин Татић**, члан Комисије, износи следеће мишљење, примедбе и сугестије:

1.Страна 18. Јавне гараже - подземне и надземне, а спратност је П+1? Додати сутеренске етажеске.

2.Генерално - Да се повећа спратност где је то могуће, односно да се не ограничава на П+2+ПК и П+1+ПК.

3.Страна 29. ЗАБРАЊЕНО је постављање базних станица... Да ли мора баш реч забрањено? Ако мора због издавања услова - ОК.

4.Страна 51. "Слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе мин 2,4 м, односно 0,6 м." Написати јасније.

5.Страна 58. "Сваки власник парцеле дужан је да изгради ограду на својој бочној међи и 1/2 према дворишном суседу." Овако произилази да ће се дуплирати ограда на међи. Преформулисати.

**Драгана Шијак**, члан Комисије, износи следеће примедбе:

1.**Пробијање подземне саобраћајнице - приступне улице – "тунела", који излази на раскрсницу улица Светозара Марковића и Гимназијске.**

Предложено пробијање саобраћајнице је неприхватљиво са становишта службе заштите, а самим тим и неизводљиво, јер би се у том случају уклонио објект који је под заштитом, категорисан као објект од вредности (Светозара Марковића 3).

Овом интервенцијом, би се у потпуности изменио микро амбијент раскрснице двеју улица, односно део старог језгра града који је у склопу Просторне културно - историјске целине "Старо језгро Зрењанина" од великог значаја за републику Србију.

У предлогу Плана генералне регулације из 2014. године, није била предвиђена ова саобраћајница, те из тог разлога Завод није раније реаговао.

Размотрити други предлог по коме саобраћајница скреће тако да не угрожава два објекта од вредности.

**2.Карта центра града "Спровођење" са уцртаним границама зона заштите и назначеним објектима под заштитом није прецизна.**

-Границе заштићене зоне и заштићене околине нису уцртане прецизно.

-Поједини објекти под заштитом нису уцртани одговарајућом бојом, а то су: у Гимназијској улици; зграда Гимназије бр. 2, бр.4 (пола куће), бр.6(пола куће), бр.8(пола куће), бр.18(пола куће), Сарајлијина бр.10, није уцртан други објекат.

-На мапи није уцртана категоризација објеката; објекти од посебне вредности и објекти од вредности са списком висинске регулације за сваку улицу појединачно.

**Душко Јанковић**, члан Комисије, износи следеће мишљење, примедбе и сугестије:

1.Страна 11, став 1 : преформулисати да гласи: ..."у складу са условима **ЈВП** "Воде Војводине".

2.Страна 13, табела тачка 3. преформулисати да гласи: 3. **корито реке** Бегеј

3.Страна 24, 3.5.5 **Водни објекти, став 6:**преформулисати да гласи: ..."право коришћења има ВДП Средњи Банат Зрењанин, не могу"...

4. Рок важења Водних услова (број: 104-325-1060/2011-01, датум: 12.09.2012.г.) у вези израде Плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину издатих од стране Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водоприведу и шумарство је истекао, по чл.19 истих.

**Љиљана Пецељ Лубурић**, стручни сарадник Комисије, износи следеће сугестије и примедбе:

1.Стр.5 - неки од објеката јавне намене наведени у оквиру урбанистичке целине I налазе се у целинама II, III и IV, ускладити текст.

2.Стр.13 – на графичком прилогу постоји грешка у нумерацији детаља II, наведен је као детаљ III.

3.Стр.14 - целини V наводи се парцела 5775/2, док је на графичком приказу наведена само парцела 5775/1- ускладити. Такође у графичком прилогу наведене су парцеле испод и око Војвођанске банке које су брисане, проверити подлоге. Иако је наведена формулација да у случају неслагања текста и графичког прилога је меродаван графички прилог, неопходно је ускладити текст са графичким прилогом.

4.Стр. 14 - у наслову **3.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене**, у другом ставу наведено је "Постојећи објекти јавне намене чија је спратност и заузетост парцеле већа од планом прописане, могу се реконструисати и доградити у складу са условима из овог плана. " Који су то услови? Како дозволити доградњу за потребе противпожарне заштите нпр. водоторња? Навести да због испуњења услова противпожарне заштите дозвољава доградња објеката.

5. На стр. 15 и 16 наведени су објекти јавне намене: Педагошки завод, Републичка дирекција за имовину, ЈКП Водовод и канализација- хидротехнички објекти...- проверити називе и ускладити текст.

6. Стр. 17 - у наслову **Објекти за спорт и рекреацију** наводи се "- индекс заузетости парцеле максимално 30 %, осим код затворених објеката када заузетост може бити до 50 %" Ако се отворени спортски терени не рачунају у индекс заузетости који су то случајеви када је максимални дозвољени индекс заузетости 30%?

7. Стр. 18 - "Изградња нових објеката културе могућа је ако парцела и објекти својом површином задовољавају стандарде, прописе и нормативе за одређену врсту објеката." Који се стандарди односе на изградњу надстречнице у музеју?

8. Стр. 20- Изградњом планираног тунела саобраћај би се усмерио на Гимназијску улицу, што није у складу са одлуком којом је Гимназијска улица проглашена за пешачку зону.

9. стр. 19 и 20- наводи се да је тамо где дозвољавају просторне могућности могућа изградња бициклистичких стаза, с обзиром да је већина улица постојећа навести које улице имају а које немају просторних могућности за изградњу бициклистичке стазе.

10. Стр. 21 и 55 - "Паркирање постојећих и планираних садржаја у улицама:....решити одговарајућим градским Одлукама... " преформулисати текст тако да се планом дефинишу услови (уговор о изградњи паркинг места... итд)

11. У графичком прилогу назначене су 4 планиране ТС, а једна је већ изграђена, ускладити карте са постојећим стањем.

12. Одлука Скупштине о Жупанијском парку имала је измене, навести бројеве Службеног листа.

13. У графичком прилогу кориговати називе улица који су погрешно уписани (Улица краља Петра).

14. Стр. 42 Мере заштите које се односе на целину Центар брисати из текста (пречистач отпадних вода, постројење за прераду воде, депонијски простор...).

15. Стр. 51 и 52 у наслову Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе парцеле наводи се да се објекат поставља на регулацију, а у наслову Услови за изградњу других објеката на парцели се наводи да се гараже могу поставља на регулацији. На тај начин омогућава се изградња главног објекта на већој удаљености од регулационе линије, уколико се планира изградња гараже. Такође треба размотрити да ли је прихватљива изградња гараже на регулацији у центру града.

16. Стр. 53 – Наводи се могућност изградње надстрешница у зони главног објекта, прецизирати формулацију "зона главног објекта".

17. Стр. 53, 58, 64- Ограђивање парцеле- наводи се да је власник дужан да постави ограду на својој међи... прецизирати која је чија међа ако су објекти грађени у низу. У последњем ставу наводи се "посебна врста ограђивања" прецизирати.

18. Стр. 68- Посебни услови, дефинисано је да грађевински комплекс чини просторна целина која се састоји од од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно кат. парцела које могу имати различиту намену... да ли у оквиру ове целине има таквих парцела?

19. Навести нормативе за потребан број паркинг места за потребе хостела.

**Драган Вујовић**, Председник Комисије, износи следећу сугестију:

1. Уместо изградње тунела размотрити могућност повезивања паркинг простора и локала изграђених испод Трга др Зорана Ђинђића са пешачком зоном, кроз израду Урбанистичког пројекта.

**Љубица Ћулибрк**, стручни сарадник Комисије, износи следеће сугестије и питања:

1. Прецизирати на шта се односи комбинација Пс и Пк (да ли може и једно и друго као 2 етаж, или комбинација та два у оквиру једне етаж)

2. Стр. 55 Дефинисати у којим улицама је могућа изградња паркинга у зони између тротоара и коловоза, с обзиром да у већини улица постоји изграђен јавни паркинг или је паркирање забрањено.

3. Стр. 55- Дозволити изградњу паркинга за сопствене потребе у оквиру парцеле.

4. Стр. 56- Минимални проценат учешћа зеленила је 20%, додати да је проценат учешћа зеленила за парцеле на којима је индекс заузетости 100% мањи, или да се прописује обавезна изградња кровних вртова, или сл.

5. Стр. 57- индекс заузетости 50% за вишепородично становање може бити и 60% с обзиром да се ради о центру.

6. Стр. 52, 56 и 63 – дозволити веће спратности с обзиром да се ради о центру где је присутна већа густина становања и већи степен изграђености.

Одсек за имовинско правне- послове је имао увид у Нацрт плана и има следеће сугестије:

1. Означити црпну станицу која се налази код Дома ученика и на карти намене.

2. Предлаже се промена намене из јавног у остало земљиште за зграду ЈП "Железнице Србије" која би продајом могла да пређе у приватно власништво.

3. Размотрити промену намене парцеле бр. 4893 у површину јавне намене за потребе проширења паркинга.

Након датог образложења Нацрта плана, спроведене расправе и датих примедби и констатација, пошто је обрађивач плана прихватио сугестију да се на одговарајући начин примедбе уграде у Нацрт плана, Комисија је донела

## **ИЗВЕШТАЈ**

### **О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ**

**НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР", ЗРЕЊАНИН** је урађен на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 и 98/13), Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11) и Одлуке о изради Плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину усвојене на седници Скупштине одржаној 10.12.2009. године под бројем: 06-155-3/09-I-10-01 ("Службени лист Града Зрењанина" број 17/09) чији је саставни део и Одлука о неприступању изради

стратешке процене утицаја Плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину на животну средину бр. 501-228/09-IV-03-01 од 20.11.2009.године.

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

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

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

## **ЗАКЉУЧАК**

и даје

## **МИШЉЕЊЕ**

1. Прихватају се сугестије обрађивача плана Ненада Максића, које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
2. Прихватају се сугестије и примедбе члана Комисије Доловачки Ђурице, које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
3. Прихватају се сугестија члана Комисије Бошка Гаврића, која ће на одговарајући начин бити уграђена у Нацрт плана.
4. Прихватају се сугестије и примедбе члана Комисије Милутина Татића, које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
5. Прихватају се сугестије и примедбе члана Комисије Драгане Шијак, које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
6. Прихватају се сугестије и примедбе члана Комисије Душка Јанковића, које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана. Везано за последњу примедбу, обрађивач ће тражити од Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водоприведу и шумарство продужење водних услова.
7. Прихватају се сугестије стручног сарадника Комисије Љиљане Пецељ Лубурић, које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана.
8. Прихвата се сугестија Председника Комисије Драгана Вујовића, која ће на одговарајући начин бити уграђена у Нацрт плана.
9. Прихватају се сугестије стручног сарадника Комисије Љубице Ђулибрк, које ће на одговарајући начин бити уграђене у Нацрт плана. Примедбе које је ставио Одсек за имовинско правне послове се не прихватају, осим примедбе бр. 1, на карти намене означиће се црпна станица.
10. Ставља се ван снаге извештај о извршеној стручној контроли од 10.06.2014. и 26.11.2014. године.
11. Након поступања по овом извештају Комисији за планове достављен је исправљен Нацрт плана у ком су јасно означене све промене ради лакше провере, након чега је Комисија обавила стручну контролу Нацрта



- 26.01.2016. године. Обрађивачу је на седници одржаној 26.01.2016. године указано да је у табели на страни 11 неопходно раздвојити водно земљиште од грађевинског и исправити текст у табели да гласи: "корито реке Бегеј".
12. ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" сходно чл. 53. ст. 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15) поступа по овом Закључку у року од 30 дана.
13. Након поступања по овом извештају и провере од стране Одељења за урбанизам и ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ Нацрт плана упућује на јавни увид у трајању од 30 дана.

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

Седница Комисије за планове завршила је рад у 16,00 часова.

**ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ**

Драган Вујовић

**СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ**

Драгана Шијак

**НАЧЕЛНИК**

**ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Љиљана Пецељ Лубурић

На основу члана 50 став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр. и 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14, у даљем тексту: Закон), а у складу са чланом 54.-67. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15, у даљем тексту: Правилник), Комисија за планове (у даљем тексту: Комисија), на ЗАТВОРЕНОЈ седници одржаној 24.03.2016. године сачињава

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ**  
**НАЦРТА Плана ГЕНЕРАЛНЕ регулације**  
**"ЦЕНТАР"**

**I УВОДНИ ДЕО**

Скупштина града Зрењанина је усвојила **Одлуку о изради Плана генералне регулације "ЦЕНТАР"** на седници одржаној 10.12.2009. године под бројем: 06-155-3/09-I-10-01 ("Службени лист града Зрењанина" број 17/09).

У складу са чланом 6. Одлуке о изради Плана генералне регулације "Центар", израда Плана уступљена је ЈП "Дирекцији за изградњу и уређење града Зрењанина" коју је основала јединица локалне самоуправе за обављање послова просторног и урбанистичког планирања. Средства за израду Плана обезбеђена су из буџета града Зрењанина.

Комисија за планове разматрала је, извршила стручну контролу Нацрта плана и формирала Извештај о обављеној стручној контроли на седницама одржаним 10.06.2014. и 26.11.2014. године. Саставни део Извештаја био је Закључак Комисије да је обрађивач Нацрта сходно чл. 59. ст. 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11) дужан да поступи по Закључку у року од 30 дана. Закључком је предвиђено да се Комисији за планове доставља исправљен Нацрт плана, а након утврђивања да је поступљено по примедбама план се упућује на јавни увид. Како је исправљени Нацрт плана достављен Комисији након годину дана и с обзиром да су на план стављене примедбе које су захтевале веће активности на измени планског документа, Комисија за планове у сагласности са обрађивачем и надлежним органом, Одељењем за урбанизам, приступила је поновној стручној контроли Нацрта плана, која обухвата проверу усклађености плана са Законом, правилником, донетим планским документима ширег подручја и проверу оправданости планских решења, као и проверу и оцену реалности и остваривости шпредложених решења планског документа. Стручна контрола **Нацрта Плана генералне регулације "ЦЕНТАР"** обављена је на седницама одржаним 25.11.2015. године и 26.01.2016. године.

После обављеног јавног увида у трајању од 30 дана, разматране су примедбе на Нацрт плана на јавној седници Комисије 04.03.2016. и затвореној седници Комисије 24.03.2016. године, када је и састављен 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 оврађивач 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.

Чланом 130. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) прописано је да се поступак израде и доношења урбанистичког плана започет пре ступња на снагу тог закона, за планове за које је донета одлука о изради може окончати по одредбама закона по којима су започети.

План је израђен у складу са процедуром прописаном Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11), који је стављен ван снаге доношењем Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15). Извештај о обављеном јавном увиду и доношење плана врши се сагласно одредбама важећег Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15).

## **II ЈАВНИ УВИД И СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ**

Градска управа града Зрењанина, Одељење за урбанизам, је у складу са чланом 50. Закона и чл. 54. Правилника огласила Јавни увид у Нацрт Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" дана 29.01.2016. године у локалном листу Зрењанин.

Јавни увид одржавао се у трајању од 30 дана, од 29. јануара 2016. год. до 29. фебруара 2016. год. Нацрт Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" је био изложен сваког радног дана од 9<sup>00</sup> до 14<sup>00</sup> часова у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10 у холу зграде и у просторији 112 и у дигиталном облику на званичној интернет адреси Града Зрењанина ([www.zrenjanin.rs](http://www.zrenjanin.rs)). У току трајања јавног увида организована је Јавна презентација Нацрта плана у мултимедијалној сали (просторији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина 18. фебруара 2016. године.

ЈАВНА седница Комисије за планове одржана је у Мултимедијалној сали (просторији бр. 101) у згради Скупштине града Зрењанина, Трг Слободе 10, дана 04.03.2016. године.

Седници Комисије су присуствовали следећи чланови:

1. Драган Вујовић, дипл.инж.ел., "СМ Инжењеринг" Зрењанин, председник Комисије,
2. Бранка Бајовић, дипл.прост.планер, ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин, заменик председника Комисије,
3. Бошко Гаврић, дипл.грађ.инж., из Зрењанина- члан,
4. Владимир Солдо, дипл.инж.саоб., ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин-члан,
5. Душко Јанковић, дипл.грађ.инж, из Зрењанина, запослен у ЈВП "Воде Војводине," -члан,
6. Ђурица Доловачки, дипл.просторни планер, из Панчева- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Панчева", представник Покрајинског секретаријата— члан,
7. Бојана Божић, мр.просторни планер, из Бечеја- Општинска управа Бечеј, представник Покрајинског секретаријата— члан,

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.грађ.инж. и Љубица Ћулибрк, дипл.инж.арх., као и одговорни урбаниста Ненад Максић, дипл.инж.арх. из ЈП "Дирекције за изградњу и уређење града" Зрењанин. Седници су присуствовали и представници подносиоца пимених примедби: Изабела Киш, представница Удружења Зрењанински пословни круг-ЗРЕПОК и др Габор Лоди, председник одборничке групе Социјалдемократске странке.

Седницу је отворио и водио Драган Вујовић, Председник Комисије, који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум. Председник Комисије констатује да су у току трајања Јавног увида у Нацрт Плана генералне регулације "ЦЕНТАР" на писарницу органа Градске управе града Зрењанина пристигле примедбе следећих подносиоца:

- Удружење Зрењанински пословни круг-ЗРЕПОК од 29.02.2016.год.
- Удружење Зрењанински пословни круг-ЗРЕПОК од 29.02.2016.год.
- Социјалдемократска странка-Градски одбор Зрењанин од 29.02.2016.год
- Градска управа, Одељење за урбанизам од 26.02.2016.год

Председник Комисије констатује да је Одељење за урбанизам, Одсек за урбанизам и просторно планирање у складу са чланом 66 став 2 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/15), доставило Комисији за планове образложење да је у току трајања јавног увида на Нацрт Плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину на адресу Градске управе, Одељења опште управе 02.03.2016. године пристигле примедбе ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, Огранак "Електродистрибуција Зрењанин". Правилником је регулисано да на предлог надлежног органа, Одељења за урбанизам, Одсека за урбанизам и просторно планирање, Комисија за планове може разматрати и поједине примедбе поднете после јавног увида, а до припреме извештаја о обављеном јавном увиду, када су од значаја за квалитетније дефинисање планских решења или када из оправданог разлога нису биле благовремено поднета.

Комисија прихвата да разматра накнадно пристиглу примедбу:

-ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак "Електродистрибуција Зрењанин" од 02.03.2016. год.

Председник Комисије је дао реч обрађивачу, одговорном урбанисти Ненаду Максићу, дипл.инж.арх., да прочита став обрађивача по свакој поднетој примедби као и подносиоцима примедби да пред Комисијом додатно образложе своје примедбе.

Комисија за планове је на ЗАТВОРЕНОЈ седници која је одржана након јавне седнице 24.03.2016. године, у сали Градског већа разматрала и формирала Извештај о обављеном Јавном увиду Нацрта Плана генералне регулације "ЦЕНТАР".

У седници Комисије за планове учествовали су следећи чланови:

1. Драган Вујовић, дипл.инж.ел., "СМ Инжењеринг" Зрењанин, председник Комисије,
2. Бранка Бајовић, дипл.прост.планер, ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" 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.грађ.инж., из Зрењанина- члан,
5. Владимир Солдо, дипл.инж.саоб., ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин-члан,
6. Душко Јанковић, дипл.грађ.инж, из Зрењанина, запослен у ЈВП "Воде Војводине," -члан,
7. Милутин Татић, дипл.грађ.инж., из Новог Сада- Покрајински секретаријат за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине, представник Покрајинског секретаријата – члан,
8. Ђурица Доловачки, дипл.просторни планер, из Панчева- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Панчева", представник Покрајинског секретаријата– члан,
9. Бојана Божић, мр.просторни планер, из Бечеја- Општинска управа Бечеј, представник Покрајинског секретаријата– члан,

Седници су присуствовали стручни сарадници Комисије Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.грађ.инж. и Љубица Ћулибрк, дипл.инж.арх., као и одговорни урбаниста Ненад Максић, дипл.инж.арх. из ЈП "Дирекције за изградњу и уређење града" Зрењанин. Чланови Комисије Драгана Шијак и Владимир Солдо доставили су своје мишљење путем електронске поште, а Председник Комисије прочитаће њихово мишљење пре дискусије. Седницу је отворио и водио Драган Вујовић, Председник Комисије, који је констатовао да Комисија може да ради и пуноправно одлучује пошто има кворум од 7 чланова. Председник Комисије је приступио процедури доношења закључка по свакој примедби претходним излагањем сваке примедбе и одговора обрађивача плана и отварањем даље дискусије.

### **III ПРИМЕДБЕ И ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ**

#### **ПРИМЕДБА БР. 1: Удружење Зрењанински пословни круг-ЗРЕПОК од 29.02.2016.год.**

**1.1.** Планом генералне регулације "Центар" није дефинисана пешачка зона у центру града.

**1.2.** Киосци на сопственим парцелама нису евидентирани у плану.

**1.3.** У графичком прилогу је преко Трга Слободе црткасто означена и на тај начин одређена и предвиђена "нова улица". Како је ова комуникација предвиђена постојећим ГП, она није нова. Такође, ако се предвиђа та улица, да ли то значи да се предвиђа колски саобраћај преко трга?

**1.4.** У графичком прилогу Плана нису обележене грађевинске линије новоформираних гаража.

**1.5.** Предлог да се постојеће незавршено паркиралиште у Улици Вука Караџића задржи сматрамо неадекватним, јер је по нашем мишљењу Улица Вука Караџића уска улица, преблизу магистрале и семафора, те се ту редовно стварају гужве у саобраћају и задржавања.

Мишљења смо да је адекватније решење, то неизграђено паркиралиште претворити у зелену површину са неколико паркинг места.

**1.6.** Планом генералне регулације "Центар" није предвиђено повезивање Пупинове улице са планираним паркиралиштем за путничка возила на: парцелама кат. бр. 4359, 4361 и 4363 КО Зрењанин I. Мишљења смо да се мора изменити режим саобраћаја у Пупиновој улици (уместо двосмерног саобраћаја дозволити само једносмерни саобраћај) и повезати Пупинову улицу са планираним паркиралиштем на: парцелама кат. бр. 4359, 4361 и 4363 КО Зрењанин I како би се у тој улици избегло редовно зачепљење саобраћаја у преподневним часовима. Такође, сматрамо да је потребно реконструисати Пупинову улицу, али никако је затворити

у потпуности за саобраћај. Зрењанин је мали град и затварање централних улица за саобраћај би негативно утицало на развој економских активности у центру.

**1.7.** Улица др Мирослава Тирша предвиђена је као локација за коју ће се расписати урбанистичко — архитектонски конкурс. Сматрамо да услови конкурса морају бити дефинисани Планом генералне регулације "Центар".

**1.8.1.** Условима Завода предвиђено је да се у зони заштићених објеката не могу предвидети привремени објекти, покретне тезге и сл. што је супротно "Одлуци о постављању мањих монтажних објеката" и начину коришћења центра града за све манифестације.

**1.8.2.** Такође, сматрамо да нису добро објашњене нове површине јавне намене (проширење код Огрева, улица Скерлићева, зграда Водоторња..), као ни нове површине других намена (проширење парцеле Католичке цркве)....

**1.8.3.** Предлажемо да се затражи мишљење надлежног министарства за став да се "Ступањем на снагу Плана генералне регулације "Центар" престају да важе одредбе Генералног плана Зрењанина 2006 — 2026 (Сл. лист општине Зрењанин бр. 19/07 и 01/08, Сл. лист града Зрењанина бр. 24/08 и Сл. лист града Зрењанина бр. 17/09) које се односе на просторну целину број I "Центар", односно површину обухваћену планом."

## **СТАВ ОБРАЂИВАЧА :**

### **1.1. Примедба се не прихвата.**

"Пешачка зона дефинисаће се одговарајућом градском одлуком."

### **1.2. Примедба се не прихвата.**

"Према члану 146 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14) постављање и уклањање мањих монтажних објеката привременог карактера на јавним и другим површинама (киосци, баште угоститељских објеката, тезге и други покретни мобилијар) уређује јединица локалне самоуправе.

Планском документацијом се не евидентирају киосци на сопственим парцелама."

### **1.3. Примедба се делимично прихвата.**

"Црткасто означена линија представља противпожарни пут дефинисан Главним пројектом за изградњу партерне облоге са подконструкцијом на Тргу слободе и делу Улице краља Александра I Карађорђевића са озелењавањем у Зрењанину, који ће бити јасније назначен на графичком прилогу бр. 6 (План саобраћаја, регулације и нивелације) и означен у легенди."

### **1.4. Примедба се не прихвата.**

"За потребе спровођења плана, планирана је израда урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за планирану изградњу јавних паркинг гаража. Према Урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу објеката јавне намене, диспозиција објеката биће дефинисана израдом урбанистичког пројекта."

### **1.5. Примедба се не прихвата.**

"Предметна површина Планом је дефинисана као површина јавне намене која је предвиђена за паркиралиште односно паркинг гаражу, што је у складу са Одлуком о паркирању возила (Сл. лист града Зрењанина бр. 6/2009, 17/2009, 1/2010, 2/2010 - испр, 14/2010 - др. одлука, 1/2011, 5/2011, 19/2011, 32/2013, 13/2014, 18/2014 и 31/2014).

Урбанистичким пројектом, који је Планом предвиђен за планирану изградњу јавних паркинг гаража, предметна локација биће детаљно разрађена и биће дефинисане и зелене површине."

### **1.6.Примедба се не прихвата.**

"Регулација саобраћаја није предмет ПГР."

### **1.7.Примедба се не прихвата.**

"Правилником о начину и поступку за расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса (Сл. гласник РС бр. 31/15) између осталог дефинисани су и услови Конкурса (члан 39), којима се прописују битни елементи које мора да испуњава Учесник Конкурса. Услов за учешће на Конкурсу утврђује Расписивач и објављују се у Распису, односно у конкурсној документацији."

#### **1.8.1.Примедба се не прихвата.**

"Према члану 146 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14), уколико се мањи монтажни објекти (киосци, баште угоститељских објеката, тезге и други покретни мобилијар) налазе у просторној културно - историјској целини или заштићеној околини непокретног културног добра, њихово постављање се врши уз услове надлежног завода за заштиту споменика културе. Наведени услов Завода за заштиту споменика културе Зрењанин односи се на заштићену околину непокретног културног добра."

#### **1.8.2.Примедба се не прихвата.**

"Новопланиране површине јавне намене дефинисане су графички и текстуално и наведени су бројеви парцела и делова парцела.

На захтев Зрењанинске бискупије део парцеле кат. бр. 9524/1 Планом је одређен као површина за остале намене, односно као део верског комплекса."

#### **1.8.3.Примедба није основана.**

"Према члану 216 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14), ступањем на снагу планова генералне регулације престају да важе одредбе генералног плана донетог у складу са раније важећим законима о планирању, који су у супротности са планом генералне регулације."

### **Комисија је једногласно донела З А К Љ У Ч А К:**

Примедба бр. 1.1. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 1.2. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 1.3. се **ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 1.4. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 1.5. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 1.6. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 1.7. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 1.8.1. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 1.8.2. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 1.8.3. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење обрађивача.

### **ПРИМЕДБА БР. 2: Удружење Зрењанински пословни круг-ЗРЕПОК од 29.02.2016.год.**

"Потребно је задржавање предложеног решења датог ГП града који омогућава везу јужног дела града, преко центра града са Булеваром М. Миланковића, кроз планирани пролаз - тунел код Војвођанске банке. Уколико се ово решење укида, морају се дати јасна и недвосмислена решења, каја би упутила на решавање овог проблема."

### **СТАВ ОБРАЂИВАЧА :**

#### **Примедба се не прихвата.**

"Нејасно је на који "ГП града" и на који "проблем" се позива подносилац примедбе.

Генералним планом Зрењанина 2006 - 2026 "планирани пролаз - тунел код објекта Војвођанске банке" није планиран. Генералним планом Зрењанина 2006 - 2026 на предметном локалитету планирана је приступна улица.

Приступна улица - "тунел" на предметном локалитету предвиђена је нацртом плана, али се од предложеног планског решења одустало након стручне контроле Нацрта ПГР "Центар" у Зрењанину.

Овакво саобраћајно решење и изградња "тунела" подразумева рушење већег броја објеката.

Став Завода за заштиту споменика културе Зрењанин је да је предложено пробијање улице неприхватљиво са становишта службе заштите, а самим тим и неизводљиво, јер би се у том случају уклонио објекат који је под заштитом, категорисан као објекат од вредности (Светозара Марковића бр. 3). Овом интервенцијом би се у потпуности изменио микро амбијент раскрснице двеју улица, односно део старог језгра града који је у склопу Просторне културно - историјске целине "Старо језгро Зрењанина" и од великог значаја за републику Србију."

### **Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:**

Примедба бр. 2. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење да Генералним планом Зрењанина 2006 - 2026 "планирани пролаз - тунел код објекта Војвођанске банке" није планиран, на предметном локалитету планирана је приступна улица. Приступна улица - "тунел" на предметном локалитету предвиђена је нацртом плана, али се од предложеног планског решења одустало након стручне контроле Нацрта ПГР "Центар" у Зрењанину.

Овакво саобраћајно решење и изградња "тунела" подразумева рушење већег броја објеката. Став Завода за заштиту споменика културе Зрењанин је да је предложено пробијање улице неприхватљиво са становишта службе заштите, а самим тим и неизводљиво, јер би се у том случају уклонио објекат који је под заштитом, категорисан као објекат од вредности (Светозара Марковића бр. 3). Овом интервенцијом би се у потпуности изменио микро амбијент раскрснице двеју улица, односно део старог језгра града који је у склопу Просторне културно - историјске целине "Старо језгро Зрењанина" и од великог значаја за републику Србију. За овај простор планом генералне регулације пропсиана је обавезна израда урбанистичког пројекта.

### **ПРИМЕДБА БР. 3: Социјалдемократска странка- Градски одбор Зрењанин од 29.02.2016.год**

**3.1.**Планом се предлаже стављање Генералног плана, као плана вишег реда ван снаге у делу обухвата Плана генералне регулације "Центар". Генерални план је основ за израду овог Плана и не може се стављати ван снаге, на овај начин.

**3.2.**Планом се не поштују услови Генералног плана (нпр. укида се подземни пролаз испод трга др Зорана Динђића, а да се не дају разлози укидања, као и објашњења како ће такво решења утицати на укупну структуру саобраћаја, коју одређује Генерални план).

**3.3.**Извод из концепта плана, дат у тексту Плана није из концепта који је рађен за овај План, већ из текста плана рађеног пре овог, који је стављен ван снаге, односно Плана детаљне регулације "Центар", (Сл.лист општине Зрењанин бр.4/04).



Примедбе на правила уређења и грађења:

**3.4.**Предложено је да се постојећи тржни центар "Текстил" задржава. Није објашњено да ли се задржава по намени, површини. Шта је опредељење за овакав став? Ако се не дозвољавају тржни центри, шта је опредељење да се овај задржава?! Да ли ово правило значи да објекти у оквиру тржног цента не могу мењати намену?

**3.5.**За улицу Мирослава Тирше је предвиђено расписивање урбанистичко- арх.конкурса, али нису дата планска усмерења за реализацију конкурса. Дефинисани обухват, дат графичким прилогом, упућује на решење искључиво јавне површине, па није јасна намера, шта ће конкурс решавати.

**3.6.**План одређује: "Потребно је очувати и уредити пасаже који излазе на Улицу краља Александра I Карађорђевића у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин." Завод није дао усмерења за уређење пасажа.

**3.7.**Планом је прописано: "У оквиру зоне центра наслеђени су објекти чија функција не Одговара зони центра града. Складишни простори бившег "Центродувана" као и штампарија са халама која се налази на једној од атрактивнијих локација у граду уз реку Бегеј, у наредном периоду треба да пронађу адекватније локације."

Шта значи ова констатација и на кога се мисли да треба да пронађе адекватне локације?

**3.8.**Планом је дато: "Структура блокова и Однос површина за јавне и остале намене се задржавају. Блоковска структура мења се само у блоку између улица Немањина, Пупинова и Слободана Бурсаћа, формирањем нове површине јавне намене ради активирања слободног простора и изградње приступне улице и паркиралишта или гараже за путничка возила."

Ако се структура и површине задржавају, како се планира нова јавна површина? Такође, планирана је нова површина остале намене од дела парцеле Трга Слободе (дато графичким прилогом) иза Цркве Јована Непомука. Шта је опредељење за овакав став?

**3.9.**Планом је дато: "Јавне површине обухватају улице, тргове, паркиралишта."

Није дефинисана пешачка зона и њен обухват, као ни правила уређења грађења пешачке зоне.

**3.10.**Планом је дато: "Објекти јавне намене у другим облицима својине су: објекти образовања, здравства, објекти културе, јавне паркинг гараже и други објекти".

Објекти јавне намене нису одређени у складу са Законом -објекти МОГУ бити у свим облицима својине.

**3.11.**Планом је дато да је мешовито становање са пословањем основна намена простора, иако је Генерални план одредио да је становање пратећа функција у оквиру просторне целине "Центар", што подразумева да основна намена не може бити-становање.

**3.12.**Планом је дато: за изградњу приступне улице ради активирања слободног простора и изградње паркиралишта или гараже путничка возила од парцела кат. бр. 4341, 4359, 4361 и 4363 и од делова парцела кат. бр. 4347, 4349/1, 4349/2, 4351, 4353, 4355, 4357 КО Зрењанин I;"

Дефинисана регулација је преуска и не решава проблем прилаза згради Поште, што би требао, поред активирања простора за изградњу, да буде један од основних циљева реализације ове улице. Како се ова улица налази на простору бившег мендра требало је прописати израду геомеханичког елабората! УП разраде, да би се сагледали сви проблеми ове изградње.

Такође, ако се предвиђа гаража, морају бити дефинисане грађевинске линије тог објекта, као и грађевинске линије будућих објеката предвиђених за изградњу на осталом грађевинском земљишту, као и њихова спратност или висина објеката.

**3.13.** Планом је дато: "У случају неусаглашености наведених катастарских парцела и делова катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог."

Ако се прихвати ово правило у случају прилаза објекту Републичког и пензионог и инв.осигурања, на графичком прилогу и објекат Водоторња је дат као нова јавна површина, као и простор између школа "Никола Тесла" и "Вук Караџић", као објекат јавне намене.

**3.14.** Планом је дато: "Изградња објеката јавне намене у другим облицима својине могућа је на основу услова за уређење и изградњу објеката јавне намене и урбанистичког пројекта." "Промена намене може се вршити искључиво само у друге јавне садржаје (од општег интереса)"

Због чега се објекти јавне намене у другим облицима својине могу мењати само у друге јавне садржаје од општег интереса?

**3.15.1.** Планом је дато: "Изградња нових верских објеката у оквиру обухвата плана није планирана."

Како је могуће да се пропише да нема нових верских објеката, ако је дозвољена њихова изградња и због чега се Планом поставља овај услов?

**3.15.2.** Планом је дато: "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 ! (паркиралиште код "СДК")."

Шта је опредељење да се привремени паркинг задржи на потезу улице Вука Караџића, с обзиром на значај локације (иза Успенске цркве) и нефункционалног приступа самом паркингу. Такође, зашто се задржава паркинг код "СДК", када сам простор шеталишта није дефинисан?

**3.16.** Планом није одређен попречни профил Булевара Милутина Миланковића и аутобуска стајалишта.

**3.17.** У улицама другог реда дата су аутобуска стајалишта. Да ли је то одређено на основу Студије о јавном превозу?

**3.18.** Планом је дато: Парцеле паркиралишта и паркинг гаража могу се ограђивати транспарентном оградом висине 1,8 м.

Због чега се јавни паркинзи могу ограђивати? Ако је због безбедности возила, због чега то није могла да буде ниска ограда до 60 см, стубићи и сл.

**3.19.** Планом је дато: "На простору обухваћеним Планом на водотоку канала Бегеј, у складу са условима Министарства за инфраструктуру и енергетику, Сектор за саобраћај и безбедност пловидбе, Лучка капетанија Тител, неопходно је: постојећи пловни пут ускладити са габаритима датим препорукама Европске комисије о габаритима пловног пута, габаритима меродавног брода типа "Европа II Б" и габаритима објеката наугичког туризма; габарите акваторије ускладити са габаритима меродавног брода тако да је могућа безбедна пловидба и несметано стајање бродова, објеката наугичког туризма и пролазак осталих учесника у пловидби овим пловним путем; и предвидети све друге услове неопходне за безбедан вез и приступ бродовима и објектима наугичког туризма. Ово је дефинисано условима, али није објашњено како се споводи у Плану.

**3.20.** Планом је дато: "Планирано је измештање три дистрибутивне трафо станице које се налазе у подрумима објеката (зграда Градске управе, Трг Слободе бр. 10 - РТС 60, зграда Републичког фонда за пензијско, инвалидско и здравствено осигурање, Краља Александра I Карађорђевића бр. 2а – РТС-32 и зграда Завода за јавно здравље РТС-49) што подразумева изградњу нових трафо станица уз демонтажу, вађење опреме из

објеката као и свођење нисконапонске мреже на нове измештене трафо станице. Тачна локација измештених трафо станица дата је на графичком прилогу бр. 7.

Графички прилог није усаглашен са текстом. За нове садржаје није предвиђена нова ТС у оквиру нове улице између Слободана Бурсаћа и Пупинове.

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

За јавне објекте у јавној својини мин. комуналне опремљености преставља и кабловски систем или фиксна телефонија (интернет веза) с обзиром да користе електронску комуникацију).

**3.22.** Планом је дато: "Утврђују се следеће мере заштитене околине споменика културе: Забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштитене околине;"

Ово није у складу са Одлуком о постављању мањих монтажних објеката. Такође, елеминише се сво могуће постављање привремених објеката за манифестације. Ако је била намера да се не постављају сплавови на језеру, може се тачно написати шта је дозвољено а шта не од привремених објеката у овој просторној целини.

**3.23.** Планом је дато: "Зеленило у оквиру становања Зеленило у оквиру породичног становања Приватне баште у блоковима породичног становања..."

Није дефинисана намена породично становање, није јасно на шта се ово односи.

Зеленило у оквиру вишепородичног становања Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања треба..."

Није дефинисана намена вишепородично становање, није јасно на шта се ово односи.

**3.24.** Планом је дато: "заштита еколошког коридора Бегеј је у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе бр. 03-13942/2 од 30.06.2011.г"

Не може се у Плану позивати на услове а да они нису наведени и одређени услови за њихово спровођење.

**3.25.** Планом је дато: "У улицама Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијској, Светосавској и Пупиновој, задржава се градња у низу".

Да ли ово правило значи да у осталим улицама не важи изградња објеката у низу, а то значи ни површина парцела одређених за низ?

Новоформирана улица нема дефинисано да ли се објекти граде у низу, као ни спратност, односно висину објеката.

**3.26.** Планом је дато: "Објекти у зони породичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим Планом, као и":

Зона породичног становања није дефинисана овим Планом.

**3.27.** Планом је дато: "Исправка границе парцеле се израђује пројектом препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи, као и за објекте у поступку легализације који се незнатно налазе на јавној површини, не угрожавају функционисање јавне површине и инфраструктуре, тако што ће стручне службе и јавна предузећа утврдити у сваком појединачном случају да ли објект који је изашао на јавну површину угрожава постојећу инфраструктуру и функционисање јавне површине, као и за објекте у поступку легализације који се делом налазе на кат. парцели у јавној својини. У овим случајевима део парцеле која се налази на јавној површини или јавној својини не формирају се по правилима грађења утврђеним овим планом."

План треба да на овом нивоу већ пропише у утврди да ли има оваквих објеката! који су, с обзиром да се ради о простору од 50 ха, сагледивом, да је подлога читљива и да се могу утврдити сви параметри за ово ОПШТЕ правило.

**3.28.** Планом је дато: "на објектима спратности до П+1: доградња једне поткровне етаже уз израду статичког прорачуна стабилности објекта и носивости тла, уз прикључење на постојећу инсталацију у оквиру објекта"

Ако је парцела прописане површине, у улици дозвољена већа висина, прописна правилима грађења, због чега се дозвољава само доградња једне поткровне етаже?

**3.29.** Прописаним висинама објеката нису обухваћени објекти који имају већу висину од прописане, односно објекат Водоторња, зграда тзв "Текстила", стара зграда ГИК-а и др., па није јасно како ће се вршити реконструкција објекта виших од прописних правилима градње.

**3.30.1.** Планом је дато: "Поред прилаза парцели, испред објекта на јавној површини где не постоји изграђен јавни паркинг или је паркирање забрањено, могу се формирати паркинзи према следећим условим...а":

Ако је паркирање забрањено, зашто се дозвољава изградња паркинг и када?

**3.30.2.** Планом је дато: "на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) са равним кровом, доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру";

Центар града је поприлично сагледива површина и може се тачно утврдити који објекти имају раван кров и који се могу дограђивати. Ово опште правило преузето из ГП, није примљиво директно на центар града.

Нпр. Да ли значи да се може дограђивати етажа на објекту "Текстила", старог "ГИК-а"?

**3.31.** Планом је дато: "За постојеће објекте који нису изграђени на регулационој линији дозвољена је реконструкција и доградња у складу са правилима грађења."

Правилима грађена је прописно задржавање постојеће грађевинске линије. Да ли ово правило значи да се не може објекат дограђивати на простору између регулационе и постојеће грађевинске линије?

**3.32.** Планом није обрађено зеленило објекта јавне намене (порта, дом ученика, ТБЦ болица и сл).

Терминолошке и примедбе на читљивост текста

**3.33.1.** заштићени објекти се више пута понављају у тексту

**3.33.2.** у теми Стандарда приступачности се наводи поново шта су објекти за јавно коришћење

**3.33.3.** није усаглашено шта обухвата јавне зелене површине, односно у различитим деловима текста, је различито обрађена ова тема

**3.33.4.** спомиње се "централна градска зона", иако је центар подељен на четири зоне по бројевима, па није јасно шта подразумева овај термин

Примедбе на графичку документацију:

**3.34.1.** У графичком прилогу је одређена нова површина за паркирање у Тиршовој улици, али није одређен прилаз до ње.

**3.34.2.** Није уцртана пешачка зона и из графичког прилога се не може тачно закључити које су површине предвиђене за ову намену

**3.34.3.**Преко Трга Слободе је дата "нова улица" која представља бившу саобраћајницу преко Трга. Да ли то значи да ће се вратити саобраћајница, и због чега се третира као нова саобраћајница, ако је то услов Генералног плана?

**3.34.4.**Парцела Водоторња није добро одређена (парцела је и испод колонаде) и Планом је дата као нова површина јавне намене?

**3.34.5.**Прилаз Позоришту није одређен на шта се наставља у виду саобраћајница.

**3.34.6.**Нису одређене осовине и ширине саобраћајница, раскрснице.

**3.34.7.**Нова улица, односно саобраћајница се у графичком прилогу наставља на тротоар у Немањиној улици.

### **СТАВ ОБРАЂИВАЧА :**

#### **3.1. Примедба није основана.**

"Према члану 216 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14), ступањем на снагу планова генералне регулације престају да важе одредбе генералног плана донетог у складу са раније важећим законима о планирању, који су у супротности са планом генералне регулације."

#### **3.2.Примедба се не прихвата.**

"Примедба везана за Генерални план је нејасна.

Генералним планом Зрењанина 2006 - 2026 "планирани пролаз - тунел код објекта Војвођанске банке" није планиран. Генералним планом Зрењанина 2006 - 2026 на предметном локалитету планирана је приступна улица.

Приступна улица - "тунел" на предметном локалитету предвиђена је нацртом плана, али се од предложеног планског решења одустало након стручне контроле Нацрта ПГР "Центар" у Зрењанину.

Овакво саобраћајно решење и изградња "тунела" подразумевају рушење већег броја објеката.

Став Завода за заштиту споменика културе Зрењанин је да је предложено пробијање саобраћајнице неприхватљиво са становишта службе заштите, а самим тим и неизводљиво, јер би се у том случају уклонио објект који је под заштитом, категорисан као објект од вредности (Светозара Марковића бр. 3). Овом интервенцијом би се у потпуности изменио микро амбијент раскрснице двеју улица, односно део старог језгра града који је у склопу Просторне културно - историјске целине "Старо језгро Зрењанина" од великог значаја за републику Србију."

#### **3.3.Примедба се не прихвата.**

"Наслов "Извод из концепта плана" се брише - у питању је техничка грешка.

Према Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14) и Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 64/15) нацрт плана не садржи извод из концепта плана.

Текст плана који се спомиње у овој примедби односи се на наслов "Опис постојећег стања" што је у складу са Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 64/15)."

#### **3.4.Примедба се не прихвата.**

"Тржни центар "Текстил" је постојећи тржни центар.

На предметном локалитету могућа је изградња нових објеката, доградња и реконструкција постојећих објеката, промена намене објеката, а све према правилима грађења ПГР "Центар" у Зрењанину."

### **3.5.Примедба се не прихвата.**

"Конкурс ће решавати јавну површину која је Планом предвиђена као локација за коју се расписује урбанистичко – архитектонски конкурс."

### **3.6.Примедба се не прихвата.**

"Пасажи и атријуми биће наведени у делу Мере заштите културног наслеђа на основу примедбе Града Зрењанина – Градске управе- Одељења за урбанизам, а услове за уређење пасажа издаваје Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, појединачно."

### **3.7.Примедба се не прихвата.**

"Наведене намена објеката не одговарају дозвољеним наменама у обухвату Плана."

#### **3.8.1.Примедба се не прихвата.**

"Наведено је где се мења блоковска структура, а то је само у блоку између улица Немањина, Пупинова и Слободана Бурсаћа, формирањем нове површине јавне намене ради активирања слободног простора и изградње приступне улице и паркиралишта или гараже за путничка возила."

#### **3.8.2.Примедба се не прихвата.**

"На захтев Зрењанинске бискупије део парцеле кат. бр. 9524/1 Планом је одређен као површина за остале намене, односно као део верског комплекса."

### **3.9.Примедба се не прихвата.**

"Пешачка зона дефинисаће се одговарајућом градском одлуком, а правила уређења су дата у наслову 3.5.1 Саобраћајна инфраструктура"

### **3.10.Примедба се не прихвата.**

"Урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу објеката јавне намене дефинисано је да објекти јавне намене могу бити у јавној својини и у другим облицима својине."

### **3.11.Примедба се не прихвата.**

"Примедба је нејасна."

### **3.12.Примедба се не прихвата.**

"На основу Смерница за израду Плана генералне регулације "Центар" добијене од Градоначелника под бројем 016-6-209/14-II од 15.08.2014, наведено је да се за планирану јавну површину између Пупунове улице и Улице Слободана Бурсаћа смањи регулација (велика је планирана ширина) и тиме максимално могуће смање предстојећи трошкови експропријације.

Дефинисана регулација адекватна је категорији планиране приступне улице.

Израда урбанистичког пројекта предвиђена је за планирану изградњу јавних паркинг гаража."

### **3.13.Примедба се не прихвата.**

"Простор између школа "Николе Тесла" и "Вук Караџић" није јавна површина, већ је то парцела објекта јавне намене (основна школа "Вук Караџић").

За објекат Водоторња није јасна примедба."

### **3.14.Примедба се не прихвата.**

"Подносилац примедбе је погрешно протумачио урбанистичке и друге услове за уређење и изградњу објеката јавне намене.

Површине јавне намене за јавне објекте у јавној својини дефинисане су као површине за јавне намене и самим тим није могућа промена намене у површине за остале намене."

### **3.15.1.Примедба се не прихвата.**

"Постојећи верски објекти су наведени.

Правила грађења за изградњу нових верских објеката нису дефинисана."

### **3.15.2.Примедба се не прихвата.**

"Предметна површина Планом је дефинисана као површина јавне намене која је предвиђена за паркиралиште односно паркинг гаражу, што је у складу са Одлуком о паркирању возила (Сл. лист града Зрењанина бр. 6/2009, 17/2009, 1/2010, 2/2010 - испр, 14/2010 - др. одлука, 1/2011, 5/2011, 19/2011, 32/2013, 13/2014, 18/2014 и 31/2014).

Урбанистичким пројектом, који је Планом предвиђен за планирану изградњу јавних паркинг гаража, предметна локација биће детаљно разрађена.

Није јасно на који простор шеталишта се позива подносилац примедбе и смисао примедбе."

### **3.16.Примедба се не прихвата.**

"Булевар Милутина Миланковића је постојећа улица I реда кроз коју пролазе 2 државна пута IB реда.

На простору обухвата плана не планира се изградња нових улица I реда кроз које пролазе трасе државних путева, те самим тим нису ни дати елементи попречног профила онога што неће ни бити.

Аутобуска стајалишта у Булевару Милутина Миланковића одређена су Одлуком о одређивању стајалишта за линијски превоз путника у граду и општини Зрењанин (Сл. лист општине Зрењанин бр. 3/96)."

### **3.17.Примедба се не прихвата.**

"На простору обухвата плана улице II реда су Улица обала Соње Маринковић и Улица Народне Омладине.

Студија јавног превоза на територији града Зрењанина из 2015. године није дефинисала линије јавног градског саобраћаја које би пролазиле овим улицама.

Давањем могућности да попречни профил ових улица **може** садржати и аутобуска стајалишта, отвара се могућност да једног дана, дефинисањем неке нове студије или изменама и допунама наведене, се могу дефинисати и неке нове линије јавног градског превоза које би прошле овим улицама, које су и иначе у прошлости чиниле део траса истих."

### **3.18.Примедба се не прихвата.**

"Ограђена паркиралишта и паркинг гараже са наплатном рампом, као врста посебних паркиралишта, су објекти и површине уређени и изграђени за паркирање моторних возила са контролисаним уласком и изласком возила.

Предложена ниска ограда висине до 60 cm у великој мери обесмишљава функцију ограђивања.

Урбани мобилијар (стубићи и сл) није предмет ППР."

### **3.19.Примедба се не прихвата.**

"У плану су наведени услови Лучке капетаније Тител и они служе за спровођење плана."

### **3.20.Примедба се не прихвата.**

"Графички прилог усаглашен је са текстом.

На предметном локалитету планирана је изградња нове ТС."

### **3.21.Примедба се не прихвата.**

"Планом је дефинисан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

Електронска комуникација може се остварити и бежичним путем."

### **3.22.Примедба се не прихвата.**

"Према члану 146 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14), уколико се мањи монтажни објекти (киосци, баште угоститељских објеката, тезге и други покретни мобилијар) налазе у просторној културно - историјској целини или заштићеној околини непокретног културног добра, њихово постављање се врши уз услове надлежног завода за заштиту споменика културе. Наведени услов Завода за заштиту споменика културе Зрењанин односи се на заштићену околину непокретног културног добра."

### **3.23.Примедба се не прихвата.**

"Правилима грађења дефинисана је намена објеката који се могу градити, међу којима су и стамбени објекти, а то су стамбени објекти породичног становања и вишепородични стамбени објекти који су дефинисани величином и ширином парцеле."

### **3.24.Примедба се не прихвата.**

"Наведени услови су наведени у Плану што се види и у примедби и служе за спровођење плана."

### **3.25.Примедба се не прихвата.**

"Правилима грађења дефинисана је врста објеката који се могу градити као и улице у којима је прописана изградња објеката у низу.

За планирана приступну улицу дефинисана је највећа дозвољена висина објеката."

### **3.26.Примедба се не прихвата.**

"Правилима грађења дефинисана је намена објеката који се могу градити, међу којима су и стамбени објекти, а то су стамбени објекти породичног становања и вишепородични стамбени објекти који су дефинисани величином и ширином парцеле."

### **3.27.Примедба се не прихвата.**

"Подлога на којој је рађен ПГР је неажурна и нетачна, а Планом су дефинисана правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле и наведено је у којим случајевима се може вршити исправка границе парцеле."

### **3.28.Примедба се не прихвата.**

"Из разлога стабилности и безбедности објекта."

### **3.29.Примедба се не прихвата.**

"Реконструкција наведених објеката вршиће се према условима за доградњу и реконструкцију објеката који су дати у правилима грађења."

### **3.30.1.Примедба се не прихвата.**

"Ако је паркирање забрањено и изградња паркинга је забрањена."

### **3.30.2.Примедба се не прихвата.**

"Објекти се могу дограђивати у складу са правилима грађења и највећим дозвољеним висинама објеката."

### **3.31.Примедба се не прихвата.**

"Правилима грађења није предвиђено задржавање постојеће грађевинске линије, што значи да се објекти могу дограђивати до прописане грађевинске линије."

### **3.32.Примедба се не прихвата.**

"У наслову 3.9. Правила уређења зелених површина дата су општа правила за озелењавање, тако сматрамо да Планом генералне регулације није потребно обрадити озелењавање сваке парцеле објеката јавне намене."

### **3.33.1.Примедба се не прихвата.**

"Сматрамо да треба поновити више пута заштићене објекте с обзиром на простор који обухвата план и који се налази и који се налази у границама заштићених зона."



### **3.33.2.Примедба се не прихвата.**

"У складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15), у члану 2 је наведено шта су објекти за јавно коришћење на које се односи горе поменути Правилник, тако да смо сматрали да их треба и навести."

### **3.33.3.Примедба се не прихвата.**

"Примедба није јасна.

Јавне зелене површине обрађене су у налову - Правила уређења зелених површина."

### **3.33.4.Примедба се не прихвата.**

"Централна градска зона је подељена на четири урбанистичке целине, а не зоне."

### **3.34.1.Примедба се не прихвата.**

"Приступ је одређен из Улице др Мирослава Тирша (Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре - Саобраћајна инфраструктура)."

### **3.34.2.Примедба се не прихвата.**

"Пешачка зона дефинисаће се одговарајућом градском одлуком."

### **3.34.3.Примедба се не прихвата.**

"Регулација саобраћаја није предмет ПГР.

На Тргу слободе означена је линија која представља противпожарни пут дефинисан Главним пројектом за изградњу партерне облоге са подконструкцијом на Тргу слободе."

### **3.34.4.Примедба се не прихвата.**

"Парцела "Водоторња" је одређена. Испод колонаде је темељ."

### **3.34.5.Примедба се не прихвата.**

"Колски прилаз објекту Народног позоришта "Тоша Јовановић" је одређен (површина јавне намене IV). Остатак примедбе није јасан."

### **3.34.6.Примедба се не прихвата.**

"У складу са чланом 26 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14) и у складу са чланом 24 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 64/15) план генералне регулације садржи нарочито **потребне** нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене.

На простору обухваћеним планом за нову улицу дефинисану између улица Пупинове и Слободана Бурсаћа овај захтев је испуњен."

### **3.34.7.Примедба се не прихвата.**

"Примедба је нејасна."

## **Комисија је једногласно донела З А К Л Ј У Ч А К:**

Примедба бр. 3.1. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.2. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење да Генералним планом Зрењанина 2006 - 2026 "планирани пролаз - тунел код објекта Војвођанске банке" није планиран, на предметном локалитету планирана је приступна улица. Приступна улица - "тунел" на предметном локалитету предвиђена је нацртом плана, али се од предложеног планског решења одустало након стручне контроле Нацрта ПГР "Центар" у Зрењанину. Овакво саобраћајно решење и изградња "тунела" подразумева рушење већег броја објеката. Став Завода за заштиту споменика културе Зрењанин је да је предложено пробијање улице неприхватљиво са становишта службе заштите, а самим тим и

неизводљиво, јер би се у том случају уклонио објекат који је под заштитом, категорисан као објекат од вредности (Светозара Марковића бр. 3). Овом интервенцијом би се у потпуности изменио микро амбијент раскрснице двеју улица, односно део старог језгра града који је у склопу Просторне културно - историјске целине "Старо језгро Зрењанина" и од великог значаја за републику Србију. За овај простор планом генералне регулације прописана је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Примедба бр. 3.3. се **ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.4. се **ПРИХВАТА**, на страни 5 преформулисати реченицу тако да гласи: "Постојећи тржни центар "Текстил" у Улици обала пионира се задржава, уз могућност промене намене у складу са планом."

Примедба бр. 3.5. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.6. се **ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.7. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.8.1. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.8.2. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.9. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.10. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.11. се **НЕ ПРИХВАТА** из разлога што је нејасна, на јавној седници Комисија је затражила додатно образложење, међутим представник подносиоца примедбе, др Габор Лоди, није дао образложење примедбе Комисији.

Примедба бр. 3.12. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење да је регулација новопланиране улице смањена на минимум ради смањења предстојећих трошкова експропријације, али да је дефинисана регулација адекватна категорији планиране приступне улице. Израда урбанистичког пројекта предвиђена је за планирану изградњу јавних паркинг гаража.

Примедба бр. 3.13. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење да простор између школа "Николе Тесла" и "Вук Караџић" није јавна површина, већ је то парцела објекта јавне намене (основна школа "Вук Караџић"). Што се тиче Водоторња, део парцеле који се у природи користи као површина јавне намене и планом се задржава као површина јавне намене, што ће обрађивач појаснити у текстуалном делу плана.

Примедба бр. 3.14. се **ПРИХВАТА** уз образложење да се у текстуалном делу брише реченица на стр. 13: "Промена намене може се вршити искључиво само у друге јавне садржаје (од општег интереса)."

Примедба бр. 3.15.1. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.15.2. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.16. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење да је Булевар Милутина Миланковића постојећа улица I реда кроз коју пролазе 2 државна пута IB реда и да се на простору обухвата плана не планира изградња нових улица I реда кроз које пролазе трасе државних путева, те самим тим нису ни дати елементи попречног профила. Аутобуска стајалишта у Булевару Милутина Миланковића одређена су Одлуком о одређивању стајалишта за линијски превоз путника у граду и општини Зрењанин (Сл. лист општине Зрењанин бр. 3/96) и нису предмет плана.

Примедба бр. 3.17. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.18. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.19. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.20. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 3.21. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење да је Планом дефинисан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

Примедба бр. 3.22. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.23. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.24. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.25. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.26. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.27. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење да су Планом дефинисана правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле и наведено је у којим случајевима се може вршити исправка границе парцеле.  
Примедба бр. 3.28. се **ПРИХВАТА** уз образложење да ће се у тексту на стр. 55 у наслову **Услови за доградњу и реконструкцију објекта** алинеја 4 преформулисати да гласи: дозвољава се доградња до планом максимално дозвољене висине уз обавезну израду статичког прорачуна стабилности и носивости конструкције и тла.  
Примедба бр. 3.29. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.30.1. се **ПРИХВАТА** уз образложење да се део текста који се односи на паркирања у улицама краља Александра I Карађорђевића, Гимназијској, Пупиновој... измени тако да се односи на све улице у обухвату плана, тј. да се наведе да се паркирање у свим улицама у оквиру обухвата плана, где не постоје могућности за организовање паркирања унутар сопствене парцеле, паркирање решава усмеравањем на постојећа или планирана паркиралишта, односно паркинг гараже, што ће бити регулисано уговором са надлежним предузећем и одговарајућом градском одлуком.  
Примедба бр. 3.30.2. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.31. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.32. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.33.1. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.33.2. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.33.3. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење да је планом већ наведено у наслову **Правила уређења зелених површина**.  
Примедба бр. 3.33.4. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.34.1. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.34.2. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.34.3. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.34.4. се **ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА** уз образложење да ће обрађивач појаснити у текстуалном делу плана да се део парцеле који се у природи користи као површина јавне намене планом задржава као површина јавне намене.  
Примедба бр. 3.34.5. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење да је колски прилаз објекту Народног позоришта "Тоша Јовановић" одређен (површина јавне намене IV) и да се наставља на постојећу површину јавне намене уз језеро.  
Примедба бр. 3.34.6. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење обрађивача.  
Примедба бр. 3.34.7. **НИЈЕ ОСНОВАНА** уз образложење да је уграфичком прилогу назначено да се тротоар у делу раскрснице укида.

**ПРИМЕДБА БР. 4: Градска управа, Одељење за урбанизам од 26.02.2016.год**

"Дефинисати у плану начин на који ће се постојећи пасаж и пролази задржати (пасаж између Улице краља Александра I Карађорђевића и Гимназијске улице, затим између Улице краља Александра I Карађорђевића и Пупинове и Светосавске улице, као и други постојећи пролази)."

## **СТАВ ОБРАЂИВАЧА :**

Примедба 4. се прихвата **и биће уграђена у текстуални део плана.**

### **Образложење:**

#### **Мере заштите културног наслеђа**

##### **Пасажи**

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

- Краља Александра I Карађорђевића бр. 4 – Гимназијска бр. 1;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 6 – Гимназијска бр. 3;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 8 – Гимназијска бр. 5;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 17 – Пупинова бр. 12;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 24 – Гимназијска бр. 21;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 25 – Светосавска 17-17а;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 26 – Гимназијска бр. 23;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 27-29 – Светосавска бр. 13;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 28 – Гимназијска бр. 25;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 30 – Гимназијска бр. 27.

За уређење пасажа услове издаје Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

Све грађевинске интервенције које су изведене у пасажима без сагласности и услова надлежног Завода, морају се уклонити.

##### **Атријуми**

Постојећа унутрашња дворишта артијумског типа се задржавају и то:

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

##### **Отворена дворишта**

Постојећа дворишта се задржавају и то:

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

## **Комисија је једногласно донела **ЗАКЉУЧАК:****

Примедба бр. 4. **СЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

**ПРИМЕДБА БР. 5: ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак "Електродистрибуција Зрењанин" од 02.03.2016. год.**

5.1.Трафостаница "Језеро 2" са припадајућим напојним 20 kV кабловским водовима један према постојећој трафостаници на паркингу код Културног центра ("Језеро 1" односно РТС-266 Зрењанин) и други према постојећој трафостаници на углу Гимназијске и Сарајлијине код зграде "ГИК, СДК" (РТС-47 Зрењанин),

5.2.3а напајање измештене трафостанице из подрума зграде општине (РТС-60 Зрењанин) - у кругу парка општине која је предвиђена Планом треба предвидети још и напојне 20 kV кабловске водове, један према постојећој трафостаници на паркингу код зграде Водовода (РТС-30 Зрењанин) и други према постојећој трафостаници иза биоскопа "СИНЕМА" и "ЗОИЛА". Будући да је попловавање центра (3. Фаза) извршено најповољнија траса тог кабла би била баштом општине затим делом и преко улице Краља Петра 1. Карађорђевића и трасом око биоскопа "Синема",

5.3.За напајање планиране трафостанице која је предвиђена у Новој улици која иде од локације код биоскопа "Синема" до средине улице Немањина Планом треба предвидети још и напојне 20 kV кабловске водове, један према постојећој трафостаници код биоскопа "Синема" и "ЗОИЛА" и други према постојећој трафостаници на углу Булевара Милутина Миланковића и Немањине (РТС-31 Зрењанин),

5.4.За потребе реконфигурације средњенапонске 10 kV и 20 kV мреже предметне зоне и напајања измештене трафостанице из подрума "Хигијенског завода" (РТС-49 Зрењанин) потребно је предвидети деоницу трасе 20 kV кабловског вода од локације будуће измештене трафостанице до локације постојећих 20 kV кабловских водова који прелазе Булевар Милутина Миланковића,

5.5.За потребе напајања новоизграђене Црпне станице фекалне канализације код "Дома ученика" планирана је изградња нове трафостанице на локацији северно од Булевара Милутина Миланковића (изван обухвата предметног Плана - између улица Иве Лоле Рибара и Цара Душана) за коју је потребно предвидети напојну деоницу трасе двоструког 20 kV кабловског вода од локације трафостанице до локације трасе постојећег 20 kV кабловског вода на раскрсници Булевара Милутина Миланковића и улице Иве Лоле Рибара где се исти расеца и на исти се своде будући 20 kV каблови.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА :**

Примедба 5. се не прихвата.

"Сматрамо да су све ове примедбе покривене у текстуалном делу Плана у поглављу **Електроенергетска инфраструктура:**

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

**Комисија је једногласно донела ЗАКЉУЧАК:**

Примедба бр. 5.1. се **ПРИХВАТА** уз образложење да ће се допунити графички прилог.

Примедба бр. 5.2. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 5.3. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 5.4. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

Примедба бр. 5.5. се **НЕ ПРИХВАТА** уз образложење обрађивача.

**ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ**  
**Драган Вујовић**

**НАЧЕЛНИК**  
**ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**  
**Љиљана Пецељ Лубурић**

**ЗАМЕНИК ПРЕДСЕДНИКА**  
**Бранка Бајовић**

**СЕКРЕТАР**  
**Драгана Шијак**

**ЧЛАН КОМИСИЈЕ**  
**Бошко Гаврић**

**ЧЛАН КОМИСИЈЕ**  
**Милутин Татић**

**ЧЛАН КОМИСИЈЕ**  
**Владимир Солдо**

**ЧЛАН КОМИСИЈЕ**  
**Ђурица Доловачки**

**ЧЛАН КОМИСИЈЕ**  
**Душко Јанковић**

**ЧЛАН КОМИСИЈЕ**  
**Бојана Божић**



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### "ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ

ЗРЕЊАНИН, 2016



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**"ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ**

Усвојен на седници Скупштине града Зрењанина:

дана:

\_\_\_\_\_

одлуком бр:

\_\_\_\_\_

ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина"

директор

**Горан Крварушић, дипл.инж.произ.менаџмента**

Скупштина града Зрењанина

председник

**Оливер Митровић, инж.текст.тех.**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





## **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

### **"ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ**

Градска управа

начелник Одељења за урбанизам

**Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.инж.грађ.**

---

ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина"

одговорни урбаниста

**Ненад Максић, дипл.инж.арх.**



## **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

### **"ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ**

одговорни урбаниста:

**Ненад Максић** дипл.инж.арх.

стручни тим:

**Владимир Солдо** дипл.инж.саоб.

**Љиљана Томовић** дипл.инж.грађ.

**Будимир Дрмончић** дипл.инж.маш.

**Елвира Рошивал Ханђа** дипл.инж.ел.

**Горан Крстић** дипл.инж.пољ.

**Јелена Пурков** дипл.инж.пејз.арх.

**Жељко Попов** маст.инж.арх

**Слободан Давидовић** инж.геод.

**Оливера Опала** грађ.техн.

---

## САДРЖАЈ

---

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

---

#### ОПШТИ ДЕО

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

#### ПЛАНСКИ ДЕО

5	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА .....	4
5.1	Подела на урбанистичке целине .....	4
5.2	Концепција уређења са претежном наменом земљишта .....	8
5.3	Регулација и нивелација површина јавне намене .....	11
5.4	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене..	12
5.5	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре .....	16
5.5.1	Саобраћајна инфраструктура .....	16
5.5.2	Водоснабдевање .....	20
5.5.3	Одвођење фекалних отпадних вода .....	20
5.5.4	Одвођење атмосферских отпадних вода.....	21
5.5.5	Водни објекти .....	22
5.5.6	Електроенергетска инфраструктура .....	22
5.5.7	Електронске комуникације.....	25
5.5.8	Термоенергетска инфраструктура .....	28
5.6	Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.....	35
5.7	Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи, заштита од елементарних непогода, пожара и потреса.....	35
5.7.1	Мере заштите природних добара.....	35
5.7.2	Мере заштите културног наслеђа .....	35
5.7.3	Основне мере заштите животне средине .....	40
5.7.4	Заштита од елементарних непогода, пожара и потреса .....	41

5.8	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности .....	42
5.9	Правила уређења зелених површина .....	42
5.10	Мере енергетске ефикасности изградње .....	46
5.11	Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле .....	47
5.12	Ограничена изградња унутар инфраструктурних коридора .....	47
6	МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА .....	48
6.1	Локације за које се израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс .....	48
6.2	Урбанистички планови који престају да важе .....	48
7	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....	48
7.1	Врста и намена објеката који се могу градити .....	48
7.2	Врста и намена објеката чија је изградња забрањена .....	49
7.3	Највећа дозвољена висина објеката .....	50
7.4	Правила грађења за породично становање .....	51
7.5	Правила грађења за вишепородично становање .....	56
7.6	Правила грађења за пословне објекте .....	61
7.7	Посебни услови .....	66
8	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ .....	67
9	ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА .....	67

## **ГРАФИЧКИ ДЕО**

---

1. Извод из ГП Зрењанина 2006-2026: Намена површина
2. Извод из ГП Зрењанина 2006-2026: Подела на просторне целине
3. Граница плана са постојећом функционалном организацијом и претежном наменом простора – по планским карактеристикама
4. Граница плана са поделом на урбанистичке целине
5. План претежне намене простора
6. План саобраћаја, регулације и нивелације
7. Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за електронске комуникације, енергетску, хидротехничку инфраструктуру и водне објекте
8. Начин спровођења плана

## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

---

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ
- УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

## ОПШТИ ДЕО

### 1 УВОД

Грађевинско подручје обухваћено Генералним планом Зрењанина 2006-2026 подељено је на осам просторних целина. Једна од тих целина је и просторна целина I – "Центар". Скупштина града Зрењанина је за просторну целину "Центар" донела Одлуку о изради плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину број 06-155-5/09-I-10-01 од 10.12.2009. (Сл. лист града Зрењанина бр. 17/09).

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

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

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

Циљ доношења предметног Плана је да се:

- унапреди просторна организација, градитељско наслеђе и омогући развијање градских функција;
- дестимулише непланско и нерационално коришћење земљишта;
- омогући уређење неизграђених површина;
- интегришу просторне градске структуре различитих намена у циљу рационализације коришћења простора и побољшања квалитета живота;
- обезбеде довољне површине градског зеленила у циљу хуманизације простора и стварању повољне микроклиме за живот и рад људи;
- рехабилитује обала каналисаног водотока Бегеј за градске садржаје доступне пешацима;
- утврде критеријуми и нивои опремљености земљишта за одређене намене, као и други релевантни параметри;
- обезбеде површине за развој, комуналну опремљеност, функционалну повезаност и комплементарност са другим функцијама;
- валоризује архитектонско и урбано наслеђе и ревитализују напуштене и недовољно коришћене површине;
- ревитализују и унапреде јавне површине;
- укључе ликовни елементи у градски простор: скулптуре, фонтане и сл;
- преиспита важећа планска документација, као и да се утврде зоне за које је обавезна даља разрада;
- дефинише јавни интерес;
- заштити и унапреди животна средина;
- дефинишу правила уређења и грађења за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

## 2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

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

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

Укупна површина унутар описане границе је 50,5 ha.

## 3 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

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

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 – Одлука УС, 54/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 64/15);
- Одлука о изради плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину донета од стране Скупштине града Зрењанина (Сл. лист града Зрењанина бр. 17/09).

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

## 4 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

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

Структура данашњег центра формирана је спонтано око улице, односно друма који је од тврђаве водио до моста на реци Бегеј. Просторна структура мењала се и попуњавала спонтано кроз векове. Меандри су више пута преграђивани и насипани и од првобитне структуре тврђаве на узвишењу три острва и два полуострва није остало много. Најрадикалније промене на овом потезу десиле су се у задњих 30 – 40 година и то су насипање последње окуке меандра и просецање "магистрале" (Булевар Милутина Миланковића), који у исто време чине и природну границу планског обухвата. Садашњи морфолошки склоп зоне центра резултат је наслеђене структуре земљишта и интервенција вршених кроз претходни период.

Са северне стране, ова зона дефинисана је такозваном "магистралом" која је просекла градско ткиво у непосредном залеђу заштићене зоне трасом широког булевара кроз само градско језгро, остављајући за собом девастирани простор и незавршене блокове са обе стране. Ови блокови ни пре поменутих интервенција нису били правилног облика зато што су формиран сходно природним условима: конфигурација некадашњих острва и полуострва, насипање појединих корита меандра (од којих је тако настала Петефијева улица) или снажна денivelација у блоку која представља један од бивших меандара Бегеја. Пробијањем "магистрале" неприродно формиран и незавршени блокови са помоћним објектима стварају уз саобраћајницу слику запуштености.

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

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

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

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

## ПЛАНСКИ ДЕО

### 5 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 5.1 Подела на урбанистичке целине

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

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

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

##### Објекти образовања:

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

##### Објекти здравствене заштите:

- Дом здравља др Бошко Вребалов" Зрењанин.

##### Објекти спорта и рекреације:

- Дом борилачких спортова.

##### Остали објекти јавне намене:

- Народни музеј Зрењанин;
- Народно позориште "Тоша Јовановић";
- Градска народна библиотека "Жарко Зрењанин";
- Град Зрењанин – јединица локалне самоуправе;
- Објекат јавних функција у Улици Народног фронта бр. 2;
- Објекат јавних функција у Улици др Мирослава Тирша бр. 2;
- Објекат јавних функција у Улици краља Петра I бр. 4 – "Комитет";
- Опште удружење предузетника Зрењанин;
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина";
- ЈП ПТТ саобраћаја Србија;
- Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички фонд за здравствено осигурање Београд;
- Дирекција за мере и драгоцене метале.

*Културна добра и добра под претходном заштитом у овој целини су:*

##### Споменици културе:

- Зграда Народне библиотеке, Трг слободе бр. 2;
- Зграда Римокатоличког жупног уреда, Трг слободе бр. 4;
- Зграда Римокатоличке цркве, Трг слободе бр. 6;
- Зграда бискупског Ординаријата, Трг слободе бр. 8;
- Зграда Градске управе Зрењанин, Трг слободе бр. 10 (Торонталска жупанија);



- Зграда Народног музеја, Суботићева бр. 1 (Финансијска палата);
- Зграда Народног позоришта "Тоша Јовановић", Трг слободе бр.7;
- Зграда Комерцијалне банке, Трг слободе бр. 5 (Хотел "Гранд Војводина");
- Зграда Римокатоличке (апостолске) цркве, Гимназијска бр.2;
- ЦБВ „Партизан“, Народног фронта бр. 4 (Соколски дом);
- Зграда Радничког универзитета – биоскоп "Башта", Краља Петра I бр. 1 (Стара пошта);
- Зграда српске задружне банке, Краља Петра I бр. 3;
- Зграда "Огрева", Краља Петра I бр. 6 (Аустро-угарска штедионица);
- Зграде у Улици краља Александра I Карађорђевића бр. 4, 6, 8, 10, 18, 20, 22, 26, 30, 1, 17, 21, 23, 27, 29, 31, 33-35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 и 49;
- Кућа у Светосавској улици бр. 1.

#### Објекти под претходном заштитом:

- Трг слободе бр. 7а (Музичка школа);
- Улица краља Александра I Карађорђевића бр. 32 и киоск постављен испред Даунове палате (бр. 18);
- Гимназијска улица бр. 4, 6, 8, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22 и 24;
- Улица народног фронта бр. 2 ;
- Улица др Мирослава Тирша бр. 4 (Педагошки завод);
- Улица краља Петра I бр. 8-8а-10-10а;
- Улица обала пионира бр. 4, 6 и 8;
- Улица обала Соње Маринковић бр. 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16 и 18;
- Улица Петефијева бр. 4 (болничко одељење "др Васа Савић") 9 и 27;
- Јеврејска улица бр. 2 и 12;
- Сарајлијина улица бр. 1 (бивши Рабинат), 3, 5 и 5а;
- Пупинова улица бр. 7, 9, 11, 16, 17 и 23-25-25а;
- Светосавска улица бр. 9-9а, 13, 23-25, 29 и 31;
- Немањина улица бр. 1, 3 и 11-11а;
- Улица Слободана Бурсаћа бр. 10-12, 14, 16, 18, 20 и 24;
- Савезничка улица бр. 3а-5.

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

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

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

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

Објекти остале јавне намене:

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

*Културна добра и добра под претходном заштитом у овој целини су:*

Споменици културе:

- Зграда "Великобечкеречке штедионице", Трг др Зорана Ћинђића бр. 1;
- Зграда месне заједнице "Центар" Трг др Зорана Ћинђића бр. 3;
- Српска православна црква Успења Богородице, Светосавска улица;
- Зграде у Улици краља Александра I Карађорђевића бр. 34, 47 и 49.

Објекти под претходном заштитом:

- Улица краља Александра I Карађорђевића бр. 40 и киоск постављен испред палате Српске штедионице (бр. 47);
- Улица Светозара Марковића бр. 3;
- Светосавска улица бр. 2а, 4 и 6;
- Вука Карацића бр. 3а и 5.

У овој урбанистичкој целини планира се формирање једне нове површине јавне намене. Однос површина за јавне и остале намене, као и постојећа структура блокова се задржавају.

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

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

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

Објекти образовања

- Основна школа "Соња Маринковић"

Објекти здравствене заштите:

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

Објекти остале јавне намене:

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

*Културна добра и добра под претходном заштитом у овој целини су:*

Објекти под претходном заштитом:

- Улица бригадира Ристића бр. 1, 2 и 2а;
- Улица Обилићева – торањ Ватрогасне чете;
- Улица Петефијева бр. 4 (болничко одељење "др Васа Савић");
- Улица Иве Лоле Рибара бр. 1, 2 и 7;
- Улица цара Душана бр. 4 (Дом ученика Средњих школа "Ангелина Којић - Гина");
- Сарајлијина улица бр. 4 (бивша Јеврејска школа) и 10;
- Улица Слободана Бурсаћа бр. 1, 2, 3, 4, 7 (бивши женски Васпитни завод "Каролин Месингер").

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

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

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

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

Објекти образовања

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

Објекти остале јавне намене:

- ЈКП "Водовод и канализација" – хидротехнички објекат (црпна станица).

*Културна добра и добра под претходном заштитом у овој целини су:*

Споменици културе:

- Средња Електротехничка школа, угао Суботићеве и Народног фронта бр. 1;
- Средња Електротехничка школа, угао Суботићеве и Обале Соње Маринковић 1 (Трговачка академија);
- ОШ "Вук Караџић", Народног фронта бр. 3 и бивша Средња Медицинска школа, Народног фронта бр. 3/а ("De Notre Dame" Зграда Завода сиромашних школских сестара).

Објекти под претходном заштитом:

- Улица народног фронта бр. 5 (бивши фото атеље "Олдал").

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

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

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

## **5.2 Концепција уређења са претежном наменом земљишта**

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

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

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

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

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

Интервенција у простору, која представља даљу разраду решења проистеклих из претходног периода планирања, предвиђа се у северној зони центра у урбанистичкој целини I. Предвиђено је формирање нове приступне улице, на простору старог меандра Бегеја, у блоку између улица Слободана Бурсаћа и Пупинове са прикључком на Немањину улицу. Ова интервенција у простору подразумева изградњу паркиралишта или паркинг гараже.

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

У оквиру обухвата плана могуће је расписивање урбанистичко – архитектонског конкурса.

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

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

У оквиру зоне центра наслеђени су објекти чија функција не одговара зони центра града. Складишни простори бившег "Центродувана" као и штампарија са халама која се налази на једној од атрактивнијих локација у граду уз реку Бегеј, у наредном периоду треба да пронађу адекватније локације. Постојећи тржни центар "Текстил" у Улици обала пионира се задржава, уз могућност уз могућност промене намене у складу са Планом.

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

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

Претежна намена на подручју обухваћеним планом је зона мешовитог становања са пословањем и површине јавне намене.

### **Површине за јавне намене**

#### Објекти јавни намене

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

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

#### Јавно зеленило

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

Јавно зеленило је минимално заступљено у обухвату плана. Међутим, ова зона ослања се на значајне зелене парковске површине града, Чоклигет и Планкерт. С обзиром на степен изграђености не могу се формирати веће зелене површине, осим на појединим деловима превлаке и уз "магистралу" (Булевар Милутина Миланковића).

#### Водни објекти

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

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

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

#### Јавне површине

Јавне површине обухватају улице, тргове, паркиралишта.

На простору обухвата плана налазе се два трга: Трг слободе и Трг др Зорана Ђинђића. Најважније градске установе, као што су: Градска кућа, Народни музеј Зрењанин, Народно позориште "Тоша Јовановић", Градска народна библиотека "Жарко Зрењанин" и Римокатоличка катедрала св. Јована Непомука – заштитника градова на води, наслањају се на Трг слободе.

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

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

### **Површине за остале намене**

#### Мешовито становање са пословањем

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

У оквиру зоне мешовитог становања са пословањем могуће је градити објекте становања, стамбено – пословне, пословно – стамбене, пословне и објекте јавне намене у другим облицима својине.

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

#### *Породично становање*

Стамбени објекти породичног становања су објекти са мах. 3 стамбене јединице. Минимална нето квадратура једне стамбене јединице износи 27,5 m<sup>2</sup>;

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

#### *Вишепородично становање*

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од три стамбене јединице. Минимална нето квадратура једне стамбене јединице износи 27,5 m<sup>2</sup>.

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

За изградњу вишепородичних стамбених објеката обавезна су геомеханичка испитивања носивости тла

Стамбене и стамбено – пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15).

#### *Пословни објекти*

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

Објекти пословне намене морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и

изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15).

*Објекти јавне намене у другим облицима својине*

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

Верски објекти

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

**Биланс површина**

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

површине за јавне намене					
1.	јавни објекти	7,3	14,4	7,3	14,4
2.	јавно зеленило	0,9	1,8	0,9	1,8
3.	корито реке Бегеј	1	2	1	2
4.	Језеро III Бегејске петље	2	4	2	4
5.	јавне површине	15	29,7	16	31,7
	$\Sigma$	26,2	51,9	27,2	53,9

површине за остале намене					
6.	мешовито становање са пословањем	/	/	22,2	44
7.	градски центар	23,3	46,1	/	/
8.	верски објекти	1	2	1,1	2,1
	$\Sigma$	24,3	48,1	23,3	46,1

површине за јавне намене	26,2	51,9	27,2	53,9
површине за остале намене	24,3	48,1	23,3	46,1
укупно:	50,5	100	50,5	100

### 5.3 Регулација и нивелација површина јавне намене

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

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

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

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

#### **Урбанистичка целина I**

- I за формирање нове површине јавне намене од дела парцеле кат. бр. 4836 КО Зрењанин I;
- II за изградњу приступне улице ради активирања слободног простора и изградње паркиралишта или паркинг гараже, од парцела кат. бр. 4341, 4359, 4361 и 4363 и делова парцела кат. бр. 4347, 4349/1, 4349/2, 4351, 4353, 4355, 4357 КО Зрењанин I;
- III за формирање нове површине јавне намене ради пешачког прилаза објекту Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање и Републичког фонда за здравствено осигурање Београд, од парцела кат. бр. 5831/3 и 5831/7 КО Зрењанин I; део парцеле кат. бр. 5831/6 КО Зрењанин I који се користи као површина јавне намене, Планом се задржава као површина јавне намене;
- IV за изградњу колског прилаза ради директног приступа на јавну саобраћајну површину парцела кат. бр. 5835/1 и 5835/3 КО Зрењанин I, од делова парцела кат. бр. 5833/1, 5835/1 КО Зрењанин I.

#### **Урбанистичка целина II**

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

#### **Урбанистичка целина III**

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

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

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

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

Приликом планирања саобраћајних површина у оквиру парцеле, предвидети све потребне падове тако да се објекти заштите од штетних атмосферских утицаја, одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом. Приликом планирања терена на парцели за објекте, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са 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.

Планом нивелације дате су коте прелома нивелета осовина саобраћајница.

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

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

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



Изградња објеката *јавне намене у другим облицима својине* могућа је на основу услова из овог Плана, услова за уређење и изградњу објеката јавне намене и урбанистичког пројекта.

За уређење и изградњу објеката јавне намене неопходно је придржавати се Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15) и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ бр. 8/95).

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

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

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

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

#### Објекти образовања:

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

#### Објекти здравствене заштите:

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

#### Објекти спорта и рекреације:

- Дом борилачких спортова.

#### Остали објекти јавне намене:

- Народни музеј Зрењанин;
- Народно позориште "Тоша Јовановић";
- Градска народна библиотека "Жарко Зрењанин";
- Град Зрењанин – јединица локалне самоуправе;
- Објекат јавних функција у Улици Народног фронта бр. 2;
- Објекат јавних функција у Улици др Мирослава Тирша бр. 2;
- Објекат јавних функција у Улици краља Петра I бр. 4 – "Комитет";
- Опште удружење предузетника Зрењанин;
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина";
- ЈП ПТТ саобраћаја Србија;
- Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички фонд за здравствено осигурање Београд;
- Дирекција за мере и драгоцене метале;

- МЗ "Центар";
- Предшколска установа Зрењанин;
- Национална служба за запошљавање;
- Дом ученика средњих школа "Ангелина Којић Гина" Зрењанин;
- ВДП "Средњи Банат" и ЈВП "Воде Војводине";
- АД "Железнице Србије";
- ЈКП "Водовод и канализација" – хидротехнички објекат (црпна станица).

## Објекти образовања

### Предшколске установе

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

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

За предшколске установе, у складу са Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу (Сл. гласник РС бр. 50/1994 и 6/1996) отвореног простора треба да буде најмање 10 m<sup>2</sup> по детету, од чега најмање 3 m<sup>2</sup> травнатих површина.

Приликом планирања објеката предшколских установа, обезбедити услове:

- површина комплекса 30 – 45 m<sup>2</sup> / детету;
- површина објекта је min. 6,5 – 8 m<sup>2</sup> / детету;
- индекс заузетости парцеле максимално 40 %;
- комплекси предшколских установа се ограђују.

Одређени број деце овог узраста биће смештен у приватним установама који се могу отворати и у приватним кућама, али морају бити реализованим у складу са стандардима и нормативима за објекте ове намене и у складу са правилима из овог плана.

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

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

### Основно образовање

Услови за изградњу објеката основног образовања су:

- за узраст деце 6 – 15 година износи 100 %;
- изграђена површина min. 8,0 m<sup>2</sup> / ученику;
- слободна површина 25 – 30 m<sup>2</sup> / ученику;
- минимално 30 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- индекс заузетости парцеле max. 40 %;

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

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

### Средњошколско образовање

Услови за изградњу објеката средњошколског образовања су:

- школски комплекс 30 m<sup>2</sup> / ученику;
- школски простор 15 – 20 m<sup>2</sup> / ученику;
- оптимум је 25 ученика у учионици;

- једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора.

### **Објекти здравствене заштите**

Услови за изградњу објеката здравствене заштите су:

- индекс заузетости парцеле мах. 60 %;
- једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- минимално 20 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- медицински отпад мора се складиштити у складу са важећим законима и прописима.

### **Објекти за спорт и рекреацију**

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

Постојећи објекти се задржавају уз могућност реконструкције, адаптације, санације и доградње. Унутар ових комплекса могућа је изградња објеката и отворених простора погодних за различите врсте спортских активности, са уређеним санитарним просторијама и потребним пратећим просторијама и садржајима.

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

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

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

### **Остали објекти јавне намене**

Остали објекти јавне намене планирају се под следећим условима:

- индекс заузетости парцеле максимално 60 %;
- 1 паркинг место на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- минимално 20 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило.

### **Објекти културе**

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

### **Јавне паркинг гараже**

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

Минимална површина парцеле за паркинг гараже је 1000 m<sup>2</sup>.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле износи 90 %.

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

За изградњу подземних гаража обавезна су геомеханичка испитивања носивости тла.

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

За изградњу јавних паркинг гаража предвиђена је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Спратност и висина паркинг гаража дефинисаће се израдом урбанистичког пројекта.

### **Верски објекти**

У оквиру обухвата плана налазе се четири верска објекта:

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

Изградња нових верских објеката у оквиру обухвата плана није планирана.

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

За пратеће објекте који се граде у оквиру верског комплекса примењиваће се правила грађења за мешовито становање са пословањем.

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

### **5.5.1 Саобраћајна инфраструктура**

Улична мрежа на простору обухваћеним Планом категорисана је у складу са ГП Зрењанин 2006 – 2026 на:

- улице I реда кроз које пролазе државни путеви;
- улице II реда;
- сабирно дистрибутивне улице;
- приступне улице.

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

Саобраћај на уличној мрежи регулисан је: хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

**Улице I реда кроз које пролазе државни путеви** су оне улице које су у складу са чланом 6 Закона о јавним путевима одређене као улице кроз које пролазе трасе државних путева.

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.

**Улице II реда** повезују међусобно поједине делове града и поједине делове града са централном градском зоном. У односу на ванградску путну мрежу могу се повезивати на општинске путеве и у складу са чланом 6 Закона о јавним путевима могу бити одређене као улице кроз које пролазе трасе општинских путева.

На простору обухваћеним планом то је улица Обала Соње Маринковић и улица Народне омладине.

Елементи попречног профила улица II реда су:

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

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

**Сабирно – дистрибутивне улице** представљају везни елемент између улица I и II реда са приступним улицама. Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру одређених делова града.

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

Елементи попречног профила сабирно – дистрибутивних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3 m;
- обострани ивичњаци;
- обострани или једностранни тротоари у зависности од просторних могућности или у зависности од намене, минималне ширине 2 m, а код реконструкције постојећих сабирно – дистрибутивних 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.

**Приступне улице** чине најбројнију категорију градских улица које служе за приступ до одређених конкретних циљева. Могу се ближе дефинисати према основној функцији коју обављају на стамбене, пословне, трговачке и сл.

Елементи попречног профила приступних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m, изузетно, ради заштите амбијенталних, културних или историјских целина, као и због ограничених просторних могућности могу се дозволити и једносмерне улице са коловозом минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани тротоари минималне ширине 1 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 приступне 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 бициклистичке стазе у оквиру попречног профила Булевара Милутина Миланковића.

У улицама II реда, сабирно – дистрибутивним и приступним улицама могућа је изградња бициклистичких стаза ширине min. 1,5 m или бициклистичких трака ширине min. 1 m.

У складу са чланом 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, перидоичног и ургентног) свих елемената (улице, мостови, тротоари, пешачке стазе и тротоари, бициклистичке стазе, паркиралишта и сл) који чине мрежу друмског саобраћаја неопходно је поштовати и:

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

### **Паркирање – паркиралишта и паркинг гараже**

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

За опслуживање шире зоне "Центра" користи се и паркиралиште на Житном тргу, које је задржано ПГР "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 m<sup>2</sup> корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објект – 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 (Сл. гласник РС бр. 22/15).

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

### **Водни саобраћај**

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

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

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

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

### 5.5.2 Водоснабдевање

Потребе за водом појединих делова овог дела градског система, могућност реализације на терену, стање постојеће мреже, старост исте и статистика кварова, определиће избор улица у којима ће се делимично или потпуно реконструисати водоводна мрежа цевовода различитих материјала и пречника. Честе су деонице са неодговарајућим пречником, а очигледан проблем је и велика непокривеност хидрантском мрежом простора у оквиру предметног Плана.

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

Подизање нивоа поузданости рада система у случају појаве нередовних стања, како за подручје Плана, тако и за цео Зрењанин, реализоваће се интервенцијама на потезу дуж Булевара од Улице Жарка Зрењанина до Улице цара Душана – цевовод Ø 600 у дужини од 700 m, чиме ће се остварити веза између западног транзитног цевовода и главног довода и од Улице цара Душана до Милетићеве улице – цевовод Ø 500 у дужини од 850 m, чиме ће се остварити веза између источног транзитног цевовода и главног довода.

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

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

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

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

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

### 5.5.3 Одвођење фекалних отпадних вода

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

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

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

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



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

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

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

Изнад објекта црпне станице није дозвољено грађење и постављање објеката.

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

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

#### **5.5.4 Одвођење атмосферских отпадних вода**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.5.5 Водни објекти

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

Дуж југоисточне границе Плана захваћено је једним својим делом корито водотока Бегеја. На овом делу тока Бегеја радни водостај (водостај најдужега трајања) износи од 74,10 – 74,50 mm, док је максимални водостај 77,14 mm, а минимални 74,00 mm. Максимални протицај Бегеја је 310 m<sup>3</sup>/s.

Могућа је двотрачна пловидба пловилима до 1000 t носивости.

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

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

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

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

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

### 5.5.6 Електроенергетска инфраструктура

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

Како је у току реализација преласка са концепције четворонапонске 110/35/10/0,4 kV на тронапонску трансформацију 110/20/0,4 kV, то значи да ће се 10 kV каблови заменити за 20 kV каблове а то ће проузроковати гашење трафо станице ТС 35/10 kV "Зрењанин Центар" и ТС 35/10 kV "Зрењанин-Север". Након гашења ТС 35/10 kV "Зрењанин Центар" и ТС 35/10 kV "Зрењанин-Север" исте ће се реконструисати у РП 20 kV. Конзум зоне ће се напајати 20 kV напоном из будуће трафо станице ТС 110/20 kV "Зрењанин 1" и из трафо станице ТС 110/(20)10 kV "Зрењанин 3". Постојећа 35 kV мрежа ће се користити за рад под 20 kV напоном.

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

нових трафо станица 10 (20)/0,4 kV, односно проширење постојећих са преузимањем дела оптерећења из суседних трафо станица.

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

### **Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже**

- Подземни водови се полажу у тротоару на дубини од 1,0 m, на растојању од минимално 0,5 m од регулационе линије, у зеленој површини или путном земљишту на дубини од 0,8 m, или у профилу саобраћајнице на дубини од 1,0 m.
- Подземни водови који се не полажу у регулационом појасу улице полажу се на најмањој удаљености 0,5 m од подземних делова објекта, на дубини од 0,8 – 1,0 m.
- При укрштању са колском саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.
- Стубови нисконапонске мреже до 1 kV постављају се на 0,3 m од ивице коловоза у зеленој површини или у тротоару, с тим да не ометају улазе у дворишта и не угрожавају безбедност објеката и људи.
- Минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању треба да буде од 10 – 40 m у зависности од категорије пута, односно према условима надлежног предузећа за путеве.
- Минимална удаљеност електричног стуба од пловних река и канала при укрштању и паралелном вођењу треба да буде 14 m, односно по условима надлежног предузећа.
- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити min. 0,5 m.
- Паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, хидротехничком, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром и водним објектима мора бити у складу са условима надлежних предузећа
- У истом рову никада не полагати електроенергетске водове и топоводе или пароводе.

### **Правила грађења за трафо станице**

- Трафо станице градити као зидане, монтажано-бетонске (МБТС) и стубне (СТС) за рад на 20 kV напонски ниво.

- За све трафо станице које се задржавају дозвољава се њихово проширење и реконструкција.
- Површина за изградњу зидане или МБТС треба да буде око 5,0 x 6,0 m, односно до максимално 30 m<sup>2</sup>. Минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3 m и да се формира грађевинска парцела у површини објекта са заштитним тротоаром.
- СТС се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника најмање 3 m од стамбених и других објеката.
- Када је уградња трансформаторске станице планирана у склопу стамбене зграде минимална дистанца стамбених јединица од трансформаторске станице у хоризонталном и у вертикалном плану износи 2,5 m.
- Нове трафо станице које ће се градити због повећања потрошње морају се брижљиво планирати због осетљивости зоне. Локација нових трафо станица дата је на графичком прилогу бр. 7.

### **Јавно осветљење**

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

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

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

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

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

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

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

На истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, на начин да се не омета редовно коришћење суседних објеката, може се постављати опрема за производњу електричне енергије за сопствене потребе коришћењем сунчеве енергије. За постављање ове опреме потребно је прибавити решење којим се одобрава извођење радова на монтажи опреме.

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

Коришћење обновљивог извора енергије – соларне енергије за задовољење термоенергетских потреба корисника простора могуће је на свим деловима простора обухваћеног планом, без обзира на термоенергетску зону у којој се налази објект корисника простора.

Приликом одређивања капацитета објеката за производњу топлотне енергије треба имати у виду да просечна дневна и годишња енергија глобалног зрачења сунца на хоризонталну раван ( $\text{kWh/m}^2$ ) за Зрењанин износи:

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

Количина дозрачене енергије може се повећати постављањем пријемника енергије под нагибом у односу на хоризонталну површину. Оптимални нагиб за коришћење енергије током целе године се креће у дијапазону од  $35^\circ$  –  $45^\circ$ . Ако постоји приоритет да се енергија користи у току летњег периода, оптималан нагиб пријемника је у опсегу од  $20^\circ$  –  $30^\circ$ . У зимским месецима се највећи učinак пријемника енергије постиже при нагибу од  $60^\circ$ .

Пријемнике енергије оријентисати према југу, али су дозвољена и одступања према истоку или западу за макс.  $45^\circ$ .

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

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

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

### 5.5.7 Електронске комуникације

На подручју обухвата плана налази се главна аутоматска телефонска централа смештена у згради главне поште (Пупинова). Постоји већ један изграђен комутациони чвор ради приближавања прикључка потрошачима у циљу побољшања квалитета услуга. Кабловска ТТ канализација од главне телефонске централе је изграђена у 5 праваца: преко Улице др Мирослава Тирша према насељу "Баглаш", улицама Цара Душана, Краља Александра I Карађорђевића према јужном делу града, поред хотела "Војводина", у Скерлићевој улици, паркинг на "превлаци", ка насељу "Берберско" и поред Народног музеја у Суботићевој улици ка Малој Америци.

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

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

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

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

### Мобилна телефонија

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

1. Постојећи објекти базне станице се задржавају уколико су усклађени са свим важећим законским прописима, уредбама и правилницима.
2. Забрањено је постављање базних станица у "зонама повећане осетљивости" које су на основу Правилника о изворима нејонизирајућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања следећа:
  - подручја стамбених зона у којима се особе могу задржавати и 24 сата дневно;
  - школе, домови, предшколске установе, дечја игралишта;
  - болнице;
  - туристички објекти и
  - површине неизграђених парцела намењених, према урбанистичком плану, за наведене намене.

### Кабловско дистрибутивни систем

#### Услови уређења за изградњу примарне Кабловско дистрибутивне (КДС) мреже

- Водове КДС мреже треба полагати истим трасама као водове фиксне телефоније. За ове водове важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.
- Приликом пројектовања, реконструкције, изградње и одржавања КДС-а или његових делова применити одредбе Закона о телекомуникацијама, Статута Републичке агенције за телекомуникације (Сл. гласник РС бр. 78/05) и Техничких услова за кабловске дистрибутивне мреже (Рател, 22.09.2009) као и остале важеће законске одредбе.
- Антенских стубови се могу постављати на пословним објектима који се не налазе у "зонама повећане осетљивости".

#### Услови за изградњу дистрибутивне мреже (КДС)

- Водове КДС мреже треба полагати истим трасама као водове фиксне телефоније. За ове водове важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.
- Ваздушна КДС мрежа се може постављати на постојеће стубове електроенергетске и ТТ мреже као и на стубове јавног осветљења уз сагласност власника исте односно на властите стубове на основу прибављене дозволе.
- Самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, у случају стубова јавног осветљења без бушења истих.
- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 5 m;
- На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5 m при најнеповољнијим температурним условима.
- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1 m.
- Оптичке чворове поставити у ормариће, односно слободностојеће ормане од изолационог материјала степена заштите минимално IP 54 са бравом за закључавање.
- Слободностојећи ормани се постављају на основу прибављене дозволе тако да не ометају саобраћају и прилазу објектима.
- Слободностојећи ормани се не могу постављати изнад постојеће подземне инфраструктуре.

Услови за развод КДС мреже у објектима

Важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

**Радио дифузни системи**

- За све радио – релејне коридоре израдити елаборат заштите слободних радио – релејних коридора.
- У свим пословним, стамбено – пословним и стамбеним објектима (са више од 3 стамбене јединице) планирати заједничке антенске системе (ЗАС).
- Инвеститор изградње ЗАС дужан је да за сваки објекат прибави услове за израду техничке документације од Радио дифузне агенције.
- За потребе техничког прегледа објеката и издавања употребне дозволе за ЗАС и КДС, мора се извршити преглед исправности изведених инсталација, а инвеститор је дужан да обезбеди сертификат о исправности тих система.

**Радио релејне везе**

- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, као и антене могу се поставити у оквиру објекта, на кровима објеката уз сагласност власника објекта и етажних власника. Уколико је објекат на који се поставља опрема грађен у низу морају се за постављање обезбедити сагласности суседа.
- Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни.
- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV, односно према условима надлежне Електродистрибуције.
- За постављање дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже могуће је а у складу са законом о планирању и изградњи, правилницима и уредбама, иако није дата у графичком прилогу.

**5.5.8 Термоенергетска инфраструктура**

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

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

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

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

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

Приликом изградње или реконструкције термоенергетске инфраструктуре придржавати се одговарајућих одредби важећих Закона и Правилника.



### Дистрибуција топлотне енергије

Дистрибуција топлотне енергије на подручју обухваћеном планом врши се преко мреже за дистрибуцију топлотне енергије (вреловода / топовода). Мреже и објекти на њима су саставни део јединственог система даљинског грејања (СДГ) града Зрењанина.

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

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

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

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

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

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

Мрежу за дистрибуцију топлотне енергије градити као двоцевни систем са доводним и повратним цевоводом за називни притисак  $p_n=16,0$  (bar) и називну температуру  $t_n=125^{\circ}\text{C}$ . Максимална температура воде у доводном воду је у функцији спољње температуре и креће се у дијапазону од  $50^{\circ}\text{C}$  –  $125^{\circ}\text{C}$ . Мрежу градити од стандардизованих пред изолованих челичних цеви опремљених сензорским водовима за детекцију цурења воде.

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

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

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

објекат	паралелно вођење (m)	укрштање (m)
полиетиленски гасовод	ван зоне температуре веће од 20 <sup>0</sup> С	
челични гасовод $p_{max} \leq 16$ (bar)	0,7	0,3
вреловод / топловод	0,4	0,3
водовод	0,4	0,3
канализација	0,5	0,3
ел.каблови напона < 30 (kV)	0,7	0,6
ел.каблови напона > 30 (kV)	1,5	1,0
нове зграде	1,0	
постојеће зграде	1,0	
други подземни објекти	1,0	

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

На трасу мреже за дистрибуцију топлотне енергије потребно је прибавити услове власника других инфраструктурних система са којима се дистрибутивна мрежа топлотне енергије укршта или води паралелно у односу на њих.

Изградњу / реконструкцију мреже за дистрибуцију топлотне енергије вршити на основу техничких услова дефинисаних правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије и координирано и усклађено са трасама других изграђених инфраструктурним системима.

У случају недовољног капацитета постојеће мреже за дистрибуцију топлотне енергије за задовољење потреба будућих корисника простора, потребно је извршити реконструкцију појединих деоница дистрибутивне мреже у циљу повећања капацитета. Није дозвољено да се услед повећаних потреба корисника простора за топлотном енергијом и недовољног капацитета постојеће мреже утврђују нове трасе деоница дистрибутивне мреже топлотне енергије.

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

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

#### Топлотне подстанице (ТП)

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

Прикључни (примарни) део ТП је место преузимања топлотне енергије а кућна (секундарна) подстанца је веза између прикључног дела и топлотних уређаја потрошача енергије.

На једну топлотну подстаницу, која је дефинисана регулатором протока, могуће је прикључити више кућних подстаница које немају обавезу уградње регулатора протока. Свака зграда прикључена на СДГ мора имати сопствену ТП.

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

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

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

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

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

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

Минимална корисна висина просторије за ТП износи 2,1 m, осим у случају када се у ТП врши припрема СТВ, где минимална корисна висина треба да износи 3,0 m.

Примарни део ТП градити за  $p=16$  (bar) и  $t=125^{\circ} / 70^{\circ}$  C. Елементима примарног дела треба да се обезбеде услови за безбедан пријем топлотне енергије из СДГ и регулацију параметара грејног флуида (притисак, температура).

Примарни део, поред ових елемената, мора да садржи мерну јединицу за мерење количине топлотне енергије са ултразвучним принципом мерења протока топле воде. Обрачунске део мерне јединице мора да омогући даљински пренос измерених података. Секундарни део ТП садржи елементе за припрему воде за пуњење грејних инсталација у објекту, размену топлоте са примарним делом ТП, регулацију и мерење протока и температуре, транспорт топлоте до топлотних уређаја потрошача, за безбедан рад и сигурност унутрашњих инсталација и уређаја потрошача топлотне енергије, заштиту од прекорачења прописане температуре и притиска и електричне опреме и инсталација за напајање електричном енергијом појединих елемената ТП.

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

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

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

Температурни режим у секундарном делу износи максимално  $80^{\circ} / 60^{\circ}$  С. Радни притисак димензионисати у зависности од карактеристика унутрашње грејне инсталације и уграђене грејне опреме.

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

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

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

#### Грејне инсталације и уређаји потрошача топлотне енергије прикључених на СДГ

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

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

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

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

Грејне уређаје димензионисати у складу са прорачуном топлотних губитака објекта, максималним режимом рада СДГ и ТП, прописима о минималној температури грејаног простора и препорукама произвођача грејних уређаја. Сваки грејни уређај мора бити опремљен уређајем за контролисану регулацију предаје топлотне енергије и елементима за одзрачивање.

Хидраулично везивање грејача треба извести на начин који спречава повећање температуре у повратном воду грејне инсталације коришћењем аутоматских регулационих вентила у комбинацији са циркулационом пумпом за заштиту грејача од

смрзавања. Није дозвољена директна веза разводног и повратног вода грејне инсталације без пролаза кроз грејач. Мере за изградњу енергетски ефикасних грајних инсталација и уређаја у објектима потрошача топлотне енергије прикључених на СДГ. Увођење система за грејање, хлађење и вентилацију могуће је тек пошто се исцрпе све расположиве пасивне архитектонско-грађевинске мере за постизање топлотног и ваздушног комфора.

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

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

Систем механичке припреме ваздуха потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућено коришћење топлоте отпадног ваздуха. Сви објекти површине веће од  $500 \text{ m}^2$  који имају принудну вентилацију протока једнаку или већу од  $300 \text{ m}^3/\text{h}$ , морају имати рекуператоре топлоте отпадног ваздуха минималног степена ефикасности:

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

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

Регенеративне размењиваче топлоте могуће је користити само у случајевима када отпадни ваздух не садржи дувански дим, непријатне мирисе и друге штетне загађиваче. Довод ваздуха пројектовати и изводити са могућношћу промене количине свежег ваздуха према стварним потребама, са ограничењем минимума потребног за вентилацију у складу са наменом просторије. Канале за усис свежег ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом од усиса до уласка у клима комору.

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

### **Дистрибуција природног гаса**

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

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

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

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

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

Јавна предузећа и друга привредна друштва која врше испоруку природног гаса купцима, дужна су да у мери у којој је то технички могуће, финансијски оправдано и пропорционално у односу на потенцијалне уштеде енергије, крајњим купцима

природног гаса обезбеде уградњу уређаја за тачно мерење предате количине природног гаса који пружа податке о тачном времену предаје природног гаса.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетске инфраструктуре придржавати се одговарајућих одредби важећих Закона и Правилника.

На документацију за изградњу дистрибутивне мреже природног гаса, изградњу објеката за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса, унутрашњег развода гаса до потрошача – уређаја за коришћење природног гаса, потребно је прибавити сагласност енергетског субјекта за дистрибуцију природног гаса на чији систем се прикључују објекти купца природног гаса.

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

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

#### Дистрибуција природног гаса гасоводима од полиетилена

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

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

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

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

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

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

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

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

Укрштање се може извести и без заштитне цеви, односно канала, ако се претходном прорачунском провером утврди да је то могуће.

Приликом пројектовања и градње дистрибутивних гасовода од полиетилена треба се придржавати одредби:

- Закона о ценоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС бр. 104/09)
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагања дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара (Сл. лист СРЈ бр. 20/92), и других прописа које доноси министарства надлежна за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

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

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

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је неопходан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од врсте и намене објеката. Свака грађевинска парцела (изграђена или неизграђена) мора имати приступ јавној саобраћајној површини, постојећи (директан, право службености и сл) или планирани. Грађевинске парцеле на којима се налазе или планирају објекти јавне намене, поред дефинисаног саобраћајног приступа, морају бити уређене постојећом или планираном: електроенергетском инфраструктуром, водоводном мрежом, мрежом фекалне канализације, мрежом атмосферске канализације и термоенергетском инфраструктуром.

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

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

### **5.7.1 Мере заштите природних добара**

На простору обухваћеним Планом, у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе бр. 03-1394/2 од 30.06.2011, налази се Споменик природе (СП) "Жупанијски парк у Зрењанину" који је стављен под заштиту Одлуком о заштити (Сл. лист града Зрењанина бр. 9/11 и 13/14).

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

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

### **5.7.2 Мере заштите културног наслеђа**

Услове и мере техничке заштите утврђује Завод за заштиту споменика Зрењанин.

Сви захвати у границама заштићених зона и на заштићеним објектима предузимаће се уз контролу и према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин, простор је подељен на просторну културно – историјску целину "Старо језгро Зрењанина", која је стављена под заштиту закона и проглашена је за културно добро од великог значаја, просторну културно – историјску целину "Центар Зрењанина" и заштићену околину "Центар Зрењанина".

Нова градња на нивоу просторне културно – историјске целине "Старо језгро Зрењанина" мора се прилагодити преовлађујућим висинама у појединим деловима насеља. Висински габарит новог објекта који се гради између два објекта са културним и историјским вредностима одређен је висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл.

Услови и мере техничке заштите дефинисани су претходним условима Завода за заштиту споменика Зрењанин бр. I-158-7/14 од 08.12.2014.

### **Културна добра и добра под претходном заштитом**

#### Споменици културе:

- Зграда Народне библиотеке, Трг слободе бр. 2;
- Зграда Римокатоличког жупног уреда, Трг слободе бр. 4;
- Зграда Римокатоличке цркве, Трг слободе бр. 6;
- Зграда бискупског Ординаријата, Трг слободе бр. 8;
- Зграда Градске управе Зрењанин, Трг слободе бр. 10 (Торонталска жупанија);
- Зграда Народног музеја, Суботићева бр. 1 (Финансијска палата);
- Зграда Народног позоришта "Тоша Јовановић", Трг слободе бр.7;
- Зграда Комерцијалне банке, Трг слободе бр. 5 (Хотел "Гранд Војводина");
- Зграда Римокатоличке (апостолске) цркве, Гимназијска бр.2;
- Средња Електротехничка школа, угао Суботићеве и Народног фронта бр. 1;
- Средња Електротехничка школа, угао Суботићеве и Обале Соње Маринковић 1 (Трговачка академија);
- Зграда "Великобечкеречке штедионице", Трг др Зорана Ђинђића бр. 1;
- Зграда месне заједнице, "Центар" Трг др Зорана Ђинђића бр. 3;
- ОШ "Вук Караџић", Народног фронта бр. 3 и бивша Средња Медицинска школа, Народног фронта бр. 3/а ("De Notre Dame" Зграда Завода сиромашних школских сестара);
- ЦБВ „Партизан“, Народног фронта бр. 4 (Соколски дом);
- Зграда Радничког универзитета – биоскоп "Башта", Краља Петра бр. 1 (Стара пошта);
- Зграда српске задружне банке, Краља Петра бр. 3;
- Зграда "Огрева", Краља Петра бр. 6 (Аустро-угарска штедионица);
- Српска православна црква Успења Богородице, Светосавска улица;
- Зграде у Улици краља Александра I Карађорђевића бр. 4, 6, 8, 10, 18, 20, 22, 26, 30, 34, 1, 17, 21, 23, 27, 29, 31, 33-35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 и 49;
- Кућа у Светосавској улици бр. 1.

Напомена: поједини споменици културе имају две адресе јер излазе на две улице: зграда у Светосавској улици бр. 3 и 11, Гимназијској бр. 1, 3, 7 и 15.

#### *Утврђују се следеће мере заштићене околине споменика културе:*

- Забрана градње и постављање трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;
- Забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштићене околине;
- Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
- Забрана извођења радова којима се врши промена облика или намене терена;



- Забрана постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова преко заштићених парцела, њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање;
- Урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

#### Објекти под претходном заштитом

- Трг слободе бр. 7а (Музичка школа);
- Улица краља Александра I Карађорђевића бр. 32, и 40 и киосци постављени испред Даунове палате (бр. 18) и палате Српске штедионице (бр. 47);
- Гимназијска улица бр. 4, 6, 8, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22 и 24;
- Улица народног фронта бр. 2 и 5 (бивши фото атеље "Олдал");
- Улица др Мирослава Тирша бр. 4 (Педагошки завод);
- Улица краља Петра Карађорђевића бр. 8-8а-10-10а;
- Улица обала пионира бр. 4, 6 и 8;
- Улица бригадира Ристића бр. 1, 2 и 2а;
- Улица обала Соње Маринковић бр. 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16 и 18;
- Улица Обилићева – торањ Ватрогасне чете;
- Улица Петефијева бр. 4 (болничко одељење "др Васа Савић"), 9 и 27;
- Улица Иве Лоле Рибара бр. 1, 2 и 7;
- Улица цара Душана бр. 4 (Дом ученика Средњих школа "Ангелина Којић - Гина");
- Јеврејска улица бр. 2 и 12;
- Сарајлијина улица бр. 1 (бивши Рабинат), 3, 4 (бивша Јеврејска школа), 5, 5а и 10;
- Улица Светозара Марковића бр. 3;
- Пупинова улица бр. 7, 9, 11, 16, 17 и 23-25-25а;
- Светосавска улица бр. 2а, 4, 6, 9-9а, 13, 23-25, 29 и 31;
- Немањина улица бр. 1, 3 и 11-11а;
- Улица Слободана Бурсаћа бр. 1, 2, 3, 4, 7 (бивши женски Васпитни завод "Каролин Месингер"), 10-12, 14, 16, 18, 20 и 24;
- Савезничка улица бр. 3а-5;
- Караџићева улица бр. 3а и 5.

Остали објекти унутар границе ПКЦИЦ имају третман заштићене околине културних добара.

Према Закону о културним добрима, добра под претходном заштитом имају исти третман као и непокретна културна добра и за њих важе исте мере техничке заштите.

#### **Генерална идентификација вредности урбанистичке целине Центар**

У оквиру генералне идентификације вредности утврђене су три карактеристичне групе објеката:

Првој групи 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) и поједини објекти под претходном заштитом који се налазе на овом простору.

Другој групи 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 ограничеће се на враћање првобитног изгледа, чување габарита и кровова, уз могуће интервенције захтеване променом намене објеката.

Трећој групи објеката – објекти без вредности, спадају они објекти са којих су сасвим нестале стилске назнаке или су занемарљивих вредности, а не постоје подаци који би сведочили да су објекти у време градње имали одлике које су им давале вредност. Они не доприносе квалитету амбијента улице или су временом толико деградирани и девастирани да су изгубили стилске и уметничке вредности. За ове објекте се предвиђа њихова замена новима, сем у случајевима када се чувају само њихови габарити, односно када су део непрекинутог уличног низа уједначене висинске регулације.

Објекти без вредности који се чувају у постојећим габаритима:

- Улица Светосавска бр. 8;
- Улица Светосавска бр. 10;
- Обала Соње Маринковић бр. 12.

#### **Мере заштићене околине споменика културе**

- Забрана градње и постављање трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;
- Забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштићене околине;
- Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
- Забрана извођења радова којима се врши промена облика или намене терена;
- Забрана постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова преко заштићених парцела, њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање;
- Урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

#### **Археолошка налазишта**

- Жупанијска палата (данас зграда Градске управе);
- Трг слободе;
- Зграда Аустро-угарске штедионице (данас зграда "Огрева"), Краља Петра I бр. 6;
- Зграда Финансијске палате (данас зграда Народног музеја), Суботићева бр. 1;
- Обала Соње Маринковић;
- Улица Пупинова;
- Буковчева палата, Краља Александра I Карађорђевића бр.1;

- Улица краља Александра I Карађорђевића;
- Војвођанска банка, Трг др Зорана Ђинђића;
- Гимназијска улица;
- Улица Светозара Марковића;
- Ходници.

#### Услови заштите археолошких налазишта

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошки предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривене. Обавезује се инвеститор да у складу са Законом о културним добрима и чланом 120. Закона о планирању и изградњи, пре почетка радова обавести Завод ради благовременог упућивања стручних сарадника Завода за вршење конзерваторско – археолошког надзора при извођењу земљаних радова.

#### **Пасажи, атријуми и отворена дворишта**

##### Пасажи

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

- Краља Александра I Карађорђевића бр. 4 – Гимназијска бр. 1;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 6 – Гимназијска бр. 3;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 8 – Гимназијска бр. 5;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 17 – Пупинова бр. 12;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 24 – Гимназијска бр. 21;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 25 – Светосавска 17-17а;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 26 – Гимназијска бр. 23;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 27-29 – Светосавска бр. 13;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 28 – Гимназијска бр. 25;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 30 – Гимназијска бр. 27.

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

##### Атријуми

Постојећа унутрашња дворишта атријумског типа се задржавају и то:

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

- Гимназијска бр. 7.

#### Отворена дворишта

Постојећа отворена дворишта се задржавају и то:

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

### **5.7.3 Основне мере заштите животне средине**

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

Мере заштите животне средине преузете су из Стратешке процене утицаја Генералног плана Зрењанин 2006 – 2026. на животну средину и извршена је анализа простора обухваћеног планом.

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

#### **Мере за заштиту квалитета ваздуха**

- спровођење континуалног мониторинга како би се обезбедиле информације за катастар загађивача;
- заштиту ваздуха спроводити гасификацијом, топлификацијом и коришћењем обновљивих извора енергије;
- мере које би допринеле побољшању квалитета ваздуха су и промовисање употребе гаса као погонског горива за моторна возила.

#### **Мере заштите од комуналне буке**

- садња високог зеленила између стамбених и пословних блокова и улица;
- израдити карту буке за град Зрењанин и свести ниво буке на вредности дефинисане Правилником о садржини и методама израде стратешких карата буке и начину њиховог приказивања јавности (Сл. гласник РС бр. 80/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Сл. гласник РС бр. 75/10);
- поштовање Одлуке о буци као и спровођење мера за умањење буке, а број мерних места за вршење мониторинга сукцесивно повећавати, реконструисати јавно и заштитно зеленило као значајне амортизере комуналне буке, реконструисати саобраћајнице и санирати ударне рупе, санирати буку насталу радом индустријских постројења, ефикасно и континуирано спроводити инспекцијски надзор.

#### **Мере заштите вода**

- изградња и реконструкција канализационе мреже;
- изградња и реконструкција атмосферске канализације;
- заштита од подземних вода одговарајућим режимима заштите.

#### **Мере заштите земљишта**

- праћење квалитета земљишта;

- смањење отпада и повећање степена рециклирања;
- извршити уклањање и санацију дивљих депонија.

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

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

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

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

#### **5.7.4 Заштита од елементарних непогода, пожара и потреса**

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

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

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

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

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара у многостави зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

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

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

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

На територији града Зрењанина присутна је могућа стална опасност од могуће хаварије већих размера у хемијској индустрији, производњи и промету нафте, нафтних деривата

и гаса као што су експлозија, ерупција нафте и гаса, неконтролисано ослобађање, изливање и растурање штетних гасовитих, течних или чврстих хемијских и радиоактивних материјала.

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, правилном избору технологије, постројења и опреме, посебан опрез у руковању са опасним материјала. Инвеститори су у обавези да ураде План заштите који обухвата: снаге и средства плана, шему одговора на удес, програм обуке и тренинга, програм контроле и остала упутства и обавештавања.

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

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

Објекти намењени за коришћење већег броја људи морају се пројектовати и градити тако да особама са посебним потребама, деци и старим особама омогући приступ, кретање, боравак и коришћење у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15).

Обавезни елементи приступачности су:

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

Стандарди приступачности подразумевају урбанистичко – техничке услове за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката, како новопроектованих, тако и објеката који се реконструишу (стамбених, објеката за јавно коришћење и др), као и посебних уређаја у њима.

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

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

### **5.9 Правила уређења зелених површина**

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

Задржати, реконструисати и добро одржавати постојеће зеленило.

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

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

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

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

Јавне зелене површине представљају површине за јавне намене и обухватају: паркове, зеленила слободних површина, линеарно зеленило, зеленило јавних паркиралишта, зеленило школа и зеленило приобаља водних површина.

Зелене површине остале намене обухватају зеленило у оквиру становања и зеленило предшколских установа.

### Споменик природе "Жупанијски парк у Зрењанину"

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

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

Дендролошки састав је добар. Заступљене су 24 врсте, највише има тиса 32 ком, црног бора 15 ком. и бреза 15 ком.

Попис дендроматеријала Жупанијског парка:

народно име	научни назив врсте	бр. ком.
1. <b>бреза</b>	<i>Betula pendula</i>	15
2. <b>црни бор</b>	<i>Pinus nigra</i>	15
3. <b>црвена шљива</b>	<i>Prunus atropurpurea</i>	2
4. <b>дивљи кестен</b>	<i>Aesculus hippocastanum</i>	5
5. <b>гинко</b>	<i>Ginkgo biloba</i>	6
6. <b>источна туја</b>	<i>Thuja orientalis</i>	3
7. <b>јаблан</b>	<i>Populus pyramidalis</i>	2
8. <b>јавор</b>	<i>Acer pseudoplatanus</i>	3
9. <b>јела</b>	<i>Abies alba</i>	1
10. <b>кедар</b>	<i>Cedrus atlantica</i>	1
11. <b>келреутериа</b>	<i>Koelreuteria paniculata</i>	2
12. <b>копривић</b>	<i>Celtis occidentalis</i>	3
13. <b>лавсонов пачемпрес</b>	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	2

14. липа	<i>Tilia vulgaris</i>	3
15. млеч	<i>Acer platanoides</i>	4
16. пауловнија	<i>Paulownia tomentosa</i>	2
17. платан	<i>Platanus acerifolia</i>	2
18. смрча	<i>Picea abies</i>	7
19. софора	<i>Sophora japonica</i>	1
20. сребрна смрча	<i>Picea pungens</i>	6
21. сребрнолисна липа	<i>Tilia argentea</i>	9
22. шимшир	<i>Buxus sempervirens</i>	10
23. тиса	<i>Taxus baccata</i>	32
24. жалосна софора	<i>Sophora japonica "Pendula"</i>	2
<b>укупно:</b>		<b>138</b>

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

#### Уређење слободних површина

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

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

У планском периоду задржати све зелене површине на скверовима.

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

#### Линеарно зеленило – дрвореди

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

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

#### Дрвореди – јавна паркиралишта

Садњу за засену возила на паркинг простору треба спровести по већ типизираним, најекономичнијим и функционалним шемама, при чему је губитак паркинг места сведен на минимум. Код управног паркирања, отвори за саднице остављају се на почетку или на крају сваког трећег паркинг места. Код двостраног паркирања могуће је формирање заједничке дворедне траке. Сем дрвореда, пожељно је одвојити паркинг простор живом оградом или шибљем од пешачких стаза – тротоара.



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

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

### **Зеленило приобаља водних површина**

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

### **Зеленило предшколских установа и школа**

Предшколска установа и школа треба да пружи услове за безбедан боравак деце и да задовољи две основне функције: санитарно – хигијенску и физкултурно – рекреативну услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од 10 – 15 m<sup>2</sup> по детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања, трим стазу), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и башту за гајење цвећа и поврћа.

Зелене површине најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде треба да су потчињене архитектури и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа.

При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством.

### **Зеленило у оквиру становања**

#### Зеленило у оквиру породичног становања

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

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

Проценат зелене површине грађевинских парцела треба да буде min. 20 %.

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

#### Зеленило у оквиру вишепородичног становања

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

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

### 5.10 Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

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

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

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

### 5.11 Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле

Правила парцелације и препарцелације дефинишу се овим планом.

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

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

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

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

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

Исправка границе парцеле се израђује пројектом препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи, као и за објекте у поступку легализације који се незнатно налазе на јавној површини, не угрожавају функционисање јавне површине и инфраструктуре, тако што ће стручне службе и јавна предузећа утврдити у сваком појединачном случају да ли објекат који је изашао на јавну површину угрожава постојећу инфраструктуру и функционисање јавне површине, као и за објекте у поступку легализације који се делом налазе на кат. парцели у јавној својини. У овим случајевима део парцеле која се налази на јавној површини или јавној својини не формирају се по правилима грађења утврђеним овим планом.

Уколико се постојећи елементи објекта (рампе, степениште и сл.) налазе на парцели јавне површине, могуће је урадити исправку граница парцеле.

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

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

Земљиште за редовну употребу објекта одређује се у складу са законом о планирању и изградњи. Катастарске парцеле које су мање површине од површине за минималну грађевинску парцелу утврђену планом може се одредити за редовну употребу објекта. За редовну употребу објекта могуће је формирати парцелу испод објекта уколико се објекат налази у отвореном блоку или уколико има више власника објеката или етажних власника на парцели.

### 5.12 Ограничена изградња унутар инфраструктурних коридора

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

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

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

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

## **6 МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА**

### **6.1 Локације за које се израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс**

За потребе спровођења плана, односно за потребе урбанистичко – архитектонске разраде, израда урбанистичког пројекта предвиђена је за:

- планирану изградњу јавних паркинг гаража;
- простор испод Трга др Зорана Ћинђића са планираним проширењем постојећег паркиралишта;
- планирану изградњу објеката јавне намене у другим облицима својине;
- на простору између Булеvara Милутина Миланковића, Петефијеве улице, Обилићеве улице и Специјалне болнице за плућне болести "др Васа Савић" за изградњу објеката висине max. 16 m са оријентацијом објеката ка Булеvara Милутина Миланковића;
- у блоку између Сарајлијине улице, улица Светозара Марковића и Јеврејске и реке Бегеј, за изградњу објеката висине max. 12 m са оријентацијом објеката ка реци Бегеј.

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

### **6.2 Урбанистички планови који престају да важе**

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

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

## **7 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **7.1 Врста и намена објеката који се могу градити**

Намена објеката односно компатибилне намене објеката који се могу градити у зони мешовитог становања са пословањем су:

- стамбени објекти;
- пословни објекти;
- пословно – стамбени објекти (више од 50% објекта пословна намена);
- стамбено – пословни објекти (више од 50% објекта стамбена намена);
- објекти јавне намене у другим облицима својине;
- објекти комуналне инфраструктуре.

*Стамбени објекти* могу бити објекти породичног или вишепородичног становања:

- Стамбени објекти породичног становања су објекти са мах. 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице износи 27,5 m<sup>2</sup>;
- Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од три стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице износи 27,5 m<sup>2</sup>;

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

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

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

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

По врсти, објекти могу бити:

- *Слободностојећи објекти* су објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења;
- *Објекти у низу* подразумевају непрекидан низ објеката – дуж целе улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле. У улицама Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијској, Светосавској и Пупиновој, задржава се градња у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана.  
За постојеће објекте на грађевинским парцелама у наведеним улицама, а који нису изграђени као објекти у низу, дозвољена је реконструкција, доградња и замена објекта у складу са правилима грађења.
- *Прекинут низ* подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока и објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

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

## **7.2 Врста и намена објеката чија је изградња забрањена**

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

### 7.3 Највећа дозвољена висина објеката

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.

Највећа дозвољена висина објеката дата је у табели:

	тах. висина објеката (m)
Булевар Милутина Миланковића	16
Улица Вука Караџића	8
Гимназијска улица	12
– непарна страна	10
– парна страна од Скерлићеве улице до Јеврејске улице	8
– парна страна од Јеврејске улице до Улице С. Марковића	11
Улица др Мирослава Тирша	8
Улица Емила Гаврила	11
Улица Иве Лоле Рибара	11
Јеврејска улица	12
Улица краља Александра I Карађорђевића	12
Улица краља Петра I	8
Немањина улица	11
Улица Народног фронта	12
Улица Обала пионира	8
Улица Обала Соње Маринковић	8
Обилићева улица	8
– парна страна	12
– непарна страна	8
Петефијева улица	11
– парна страна од броја 4	9
Пупинова улица	12
– парна страна до броја 18	11
Савезничка улица	12
– парна страна	11
– непарна страна	8
Сарајлијина улица	11
– парна страна од Јеврејске улице до Улице С. Марковића	8
Улица Светозара Марковића	8
Светосавска улица	12
Скерлићева улица	8
Улица Слободана Бурсаћа	12
– парна страна	8
– непарна страна	15
Трг др Зорана Ђинђића	15
Трг слободе	11
Улица Цара Душана	11
планирана приступна улица	11

- \* Наведене висине не односе се на објекте под заштитом.
- \* На простору између Булевара Милутина Миланковића, Петефијеве улице, Обилићеве улице и Специјалне болнице за плућне болести "др Васа Савић" могућа је изградња објеката висине  $\max. 16 \text{ m}$  са оријентацијом објеката ка Булевара Милутина Миланковић, са приступом грађевинским парцелама из Петефијеве улице (уз услове надлежног предузећа) и обезбеђивањем потребног броја паркинг места унутар грађевинских парцела, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.
- \* У блоку између Сарајлијине улице, улица Светозара Марковића и Јеврејске и реке Бегеј могућа је изградња објеката висине  $\max. 12 \text{ m}$  са оријентацијом објеката ка реци Бегеј, са приступом грађевинским парцелама уз услове надлежног предузећа и обезбеђивањем потребног броја паркинг места унутар грађевинских парцела, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Дозвољена је изградња високог приземља, подрума или сутерена (уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе) и поткровља. Повучена спратна етажа може се планирати уместо поткровља.

Висина надзитета поткровне етаже износи највише  $1,8 \text{ m}$  рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Поткровна етажа вишепородичних објеката може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља (степениште у оквиру станова). Формирају је кровне равни, нема надзидак, осветљава се преко кровних прозора и не могу се предвидети кровне баце.

#### **7.4 Правила грађења за породично становање**

##### **Намена објеката који се могу градити**

Породични стамбени објекти могу бити:

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

##### **Услови за формирање грађевинске парцеле**

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

Минималне површине и ширине парцеле:

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је  $225 \text{ m}^2$ , минимална ширина парцеле је  $9 \text{ m}$ ;
- минимална површина парцеле за објекте у низу је  $180 \text{ m}^2$ , минимална ширина парцеле је  $7 \text{ m}$ ;
- минимална површина парцеле за објекте у прекинутом низу је  $240 \text{ m}^2$ , минимална ширина парцеле је  $12 \text{ m}$ .

На постојећим грађевинским парцелама, када су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине за изградњу једног породичног објекта са једним станом или једног стамбено – пословног објекта са једном станом на парцели.

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

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

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти морају бити удаљени од једне бочне границе парцеле min. 2,4 m, а од наспрамне бочне границе парцеле min. 0,6 m;
- објекти у низу – објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле min. 3 m;
- објекти морају бити удаљени min. 0,6 m од задње границе парцеле.

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

Сви објекти могу се постављати на мањој удаљености од прописане од граница суседних парцела уз сагласност власника суседне парцеле, уз напомену да заједнички обезбеде све противпожарне услове обе парцеле.

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

**Највећи дозвољени индекс заузетости**

Највећи дозвољени индекс заузетости је 60 %.

За грађевинске парцеле у улицама Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијској, Светосавској и Пупиновој и у блоку између улица Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијска и Светозара Марковића највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, уз обезбеђивање свих противпожарних услова.

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

**Најмања међусобна удаљеност објеката**

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

**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

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

*Помоћни објект* је објект који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: гаража за путничко возило, остава и сл. На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних објеката, уз поштовање прописаних удаљења од граница суседних парцела.

Помоћни објекти могу се градити на удаљености од min. 5 m од регулационе линије. и важе прописана удаљења од граница суседних парцеле као и за главни објект. Спратност помоћних објеката је П, висина венца max. 4 m.

Гараже није могуће градити на грађевинским парцелама у Улици краља Александра I Карађорђевића.



*Надстрешница* је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: терасе улазних простора, летње терасе, надстрешнице за путничка возила и сл. Надстрешнице се могу градити уз главни објекат и као слободностојећи објекат на парцели. Надстрешнице се могу постављати на удаљености од min. 3 m од регулационе линије. и важе прописана удаљења од граница суседних парцеле као и за главни објекат. Максимална површина је 30 m<sup>2</sup> и урачунава се у заузетост парцеле.

#### *Ограђивање парцеле:*

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

Грађевинске парцеле ограђују се према следећим условима:

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

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

Уколико граница постојећих парцела пролази кроз ајнфорт капију дозвољена је изградња зида на међи који дели ајнфорт капију и таванске просторе, као и целом дужином међе, само уз сагласност власника објекта.

#### **Грађевински елементи објекта**

Грађевински елементи који могу прећи грађевинску тј. регулациону линију:

- еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова, максимално 1,2 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта;
- остали грађевински елементи (венац, стреха) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 0,5 m на делу објекта вишем од 3 m.

Уколико се гради пословна приземна етажа, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од изнад 3 m;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3 m;
- изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15 cm, ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m.

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара – подземне етаже, могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m;
- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле.

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

- уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду – забату;
- ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област;
- отворе на фасадама, уколико просторни услови дозвољавају, оријентисати ка улици, односно дворишту.
- у случају изградње објеката на међи, на фасадама које додирују бочне линије грађевинске парцеле не смеју се остављати отвори, светларници или вентилациони отвори;
- уколико на наспрамним фасадама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни услови објекти се могу градити у низу;
- на фасадама објеката који су удаљени од граница суседних парцела до 2,4 m, могу се предвидети само отвори санитарних просторија, остава и кухиња или фиксни светларници за осветљење степенишtog простора са парпетом од 1,8 m од готовог пода новог објекта; уз сагласност суседа могу се постављати отвори на другим просторијама са парпетом 1,8 m од готовог пода или мање;
- отвори на помоћним објектима на растојању од граница суседних парцела мањем од 2,4 m, могу се предвидети само као фиксни светларници са парпетом од 1,8 m од готовог пода новог објекта;
- спољна јединица клима уређаја на удаљености мањој од 2,5 m од границе суседне парцеле може се постављати само уз сагласност власника суседне парцеле.

Свако степениште које савлађује висину већу од 90 cm улази у габарит објекта. Спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије.

#### **Саобраћајне површине у оквиру парцеле**

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари ширине min. 1 m, са попречним падом min 1 %;
- манипулативне саобраћајне површине ширине min. 3 m, са попречним падом min. 2 %.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са свим потребним дренажним слојевима. Могу се предвидети материјали који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

#### **Услови и начин обезбеђења простора за паркирање**

Паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле по принципу једна стамбена јединица – једно паркинг или гаражно место.

Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне садржаје, потребно је поштовати следеће нормативе:

- пословна установа – једно ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица.

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.

Гараже се могу градити као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

#### **Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру**

Грађевинска парцела је парцела која има приступ са јавног пута, директно или индиректно преко друге катастарске парцеле.

Колски приступ парцели је ширине min. 3 m.

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

Техничке услове и начин прикључивања објекта на постојећу или планирани коловоз улице, одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

#### **Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру**

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

#### **Озелењавање парцела**

Минималан проценат учешћа зеленила је 20 %.

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

#### **Архитектонско и естетско обликовање објекта**

За градњу објекта предвидети савремене и еколошки чисте материјале.

Предвидети све потребне термичке слојеве за зидове, кровне равни, подове и др.

Приликом градње водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора.

Новопланирани објекти треба да носе печат свог времена и са објектима у окружењу и са културним и историјским вредностима треба да чине складну целину.

Спољни изглед објекта усклађује се са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

#### **Услови за доградњу и реконструкцију објекта**

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

- промене намене дела објекта у стамбено – пословни или пословно – стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;
- промене намене објекта у објекат јавне намене;

- доградња до планом прописане максимално дозвољене висине уз обавезну израду статичког прорачуна стабилности и носивости конструкције и тла и прикључење на постојеће инсталације у оквиру објекта;
- претварање таванског простора у стамбени простор (поткровна етажа) могуће је на објектима са косим кровом, уз израду статичког прорачуна носивости међуспратне конструкције и прикључење на постојеће инсталације у оквиру објекта;
- реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

## 7.5 Правила грађења за вишепородично становање

### Намена објеката који се могу градити

Вишепородични стамбени објекти могу бити:

- стамбени (више од три стамбене јединице);
- стамбено – пословни (више од 50% објекта стамбена намена).

### Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Минималне површине и ширине парцеле:

- за слободностојеће објекте минимална површина парцеле је  $800 \text{ m}^2$ , минимална ширина парцеле је 18 m;
- за објекте у низу и прекинутом низу минимална површина парцеле је  $600 \text{ m}^2$ , минимална ширина парцеле је 16 m.

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

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

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

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле:

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

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

### Највећи дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 60 %.

За грађевинске парцеле у улицама Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијској, Светосавској и Пупиновој и у блоку између улица Краља Александра I Карађорђевића,

Гимназијска и Светозара Марковића највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, уз обезбеђивање свих противпожарних услова.

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

#### **Најмања међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката у прекинутом низу не може бити мања од 6 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Ако објекти на наспрамним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање и пословним просторијама међусобна удаљеност објеката износи min. 3 m.

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

#### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Изградња других објеката на парцели може се дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта. Могу се градити на удаљености од min. 5 m од регулационе линије и према прописаним удаљењима од граница суседних парцела. Слободностојећи објекти могу се градити на удаљености од min. 2,4 m од бочне границе парцеле, а од наспрамне бочне границе парцеле на min. 0,6 m. Објекти морају бити удаљени min. 0,6 m од задње границе парцеле.

*Гараже* се могу градити као заједничке гараже – низови и гараже у оквиру заједничких блоковских површина, под условом да укупна заузетост на парцели не може прећи укупну планирану заузетост на парцели. Спратност је II, висина венца max. 4 m.

Гараже није могуће градити на грађевинским парцелама у Улици краља Александра I Карађорђевића.

*Спортски терени* могу бити непокривени или наткривени и њихова површина не рачуна се у максимални индекс заузетости парцеле.

#### *Ограђивање парцеле:*

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

Грађевинске парцеле ограђују се према следећим условима:

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

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

#### **Грађевински елементи објекта**

Грађевински елементи могу прећи грађевинску тј. регулациону линију:

- еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова, максимално 1,2 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта;

- остали грађевински елементи (венац, стреха) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 0,5 m на делу објекта вишем од 3 m.

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од 3 m;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3 m;
- изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15 cm, ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m.

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара – подземне етаже, могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m;
- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле.

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

- уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити геомеханичка испитивања тла на којем се гради објекат, провера стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду – забату;
- ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум обавезна је изградња подрума у новом објекту или усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област;
- отворе на фасадама, уколико просторни услови дозвољавају, оријентисати ка улици, односно дворишту.
- у случају изградње објеката на међи, на фасадама које додирују бочне линије грађевинске парцеле не смеју се остављати отвори, светларници или вентилациони отвори;
- уколико на наспрамним фасадама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни услови објекти се могу градити у низу;
- на фасадама објеката који су удаљени од граница суседних парцела до 3 m, могу се предвидети само отвори санитарних просторија, остава и кухиња или фиксни светларници за осветљење степенишног простора са парапетом од 1,8 m од готовог пода новог објекта;
- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљености мањој од 2,5 m од границе суседне парцеле.

Свако степениште које савлађује висину већу од 90 cm улази у габарит објекта. Спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије.

**Саобраћајне површине у оквиру парцеле**

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари ширине min. 2 m, са попречним падом min. 1 %;
- манипулативне саобраћајне површине ширине min. 3 m, са попречним падом min. 2 %.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са свим потребним дренажним слојевима. Могу се предвидети материјали који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. Гласни РС бр. 22/15) и предвидети места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом.

**Услови и начин обезбеђења простора за паркирање**

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан – једно паркинг место.

Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне садржаје, потребно је поштовати следеће нормативе:

- пословна установа – једно ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објект – једно ПМ на користан простор за осам столица.

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.

Гараже се могу градити као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

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 (Сл. гласник РС бр. 22/15).

**Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру**

Грађевинска парцела је парцела која има приступ са јавног пута, директно или индиректно преко друге катастарске парцеле.

Колски приступ парцели је ширине min. 3,5 m и мора бити уклађен са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15).

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирани коловоз улице, одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

**Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру**

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

**Озелењавање парцела**

Минималан проценат учешћа зеленила је 20 %.

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

**Архитектонско и естетско обликовање објеката**

За градњу објеката предвидети савремене и еколошки чисте материјале.

Предвидети све потребне термичке слојеве за зидове, кровне равни, подове и др.

Приликом градње водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора.

Новопланирани објекти треба да носе печат свог времена и са објектима у окружењу и са културним и историјским вредностима треба да чине складну целину.

Спољни изглед објекта усклађује се са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

**Услови за доградњу и реконструкцију објеката**

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

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



**Одржавање објеката**

За изградњу вишепородичног објекта потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП "Чистоћа и зеленило" и градским одлукама о комуналном одржавању.

**7.6 Правила грађења за пословне објекте****Намена објеката који се могу градити**

Пословни објекти су објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима: пословање, трговина, угоститељство и услуге. Минимална површина пословних објеката износи 70 m<sup>2</sup>.

Објекти пословања могу бити:

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

**Услови за формирање грађевинске парцеле**

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

Минималне површине и ширине парцеле:

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 350 m<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле је 12 m;
- минимална површина парцеле за објекте у низу и прекинутом низу је 300 m<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле је 9 m.

На постојећим грађевинским парцелама, када су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине, уз поштовање осталих правила грађења.

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

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

Положај објекта у односу на бочне грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти морају бити удаљени од једне бочне границе парцеле min. 2,4 m, а од наспрамне бочне границе парцеле min. 0,6 m;
- објекти у низу – објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле min. 3 m.
- објекти морају бити удаљени min. 0,6 m од задње границе парцеле.

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

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

**Највећи дозвољени индекс заузетости**

Највећи дозвољени индекс заузетости је 60 %.

За грађевинске парцеле у улицама Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијској, Светосавској и Пупиновој и у блоку између улица Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијска и Светозара Марковића највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, уз обезбеђивање свих противпожарних услова.

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

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

**Најмања међусобна удаљеност објеката**

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

**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

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

*Гараже* за путничка возила су објекти који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели. Могу се градити на удаљености од min. 5 m од регулационе линије и важе прописана удаљења од граница суседних парцела као и за главни објекат. Спратност гаража је II, висина венца max. 4 m.

Гараже није могуће градити на грађевинским парцелама у Улици краља Александра I Карађорђевића.

*Надстрешница* је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели: терасе улазних простора, летње терасе, надстрешнице за путничка возила и сл. Надстрешнице се могу градити уз главни објекат и као слободностојећи објекат на парцели. Надстрешнице се могу постављати на удаљености од min. 3 m од регулационе линије и важе прописана удаљења од граница суседних парцела као и за главни објекат. Максимална површина је 30 m<sup>2</sup> и урачунава се у заузетост парцеле.

*Магацини пословних објеката* могу се градити на удаљености од min. 5 m од регулационе линије и важе прописана удаљења од граница суседних парцела као и за главни објекат. Спратности је II, висина венца max. 5 m.

**Ограђивање парцеле:**

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

Грађевинске парцеле ограђују се према следећим условима:

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

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

### Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи који могу прећи грађевинску тј. регулациону линију:

- еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова, максимално 1,2 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта;
- остали грађевински елементи (венац, стреха) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 0,5 m на делу објекта вишем од 3 m.

Грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од изнад 3 m;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3 m;
- изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15 cm, ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m.

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара – подземне етаже, могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m;
- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле.

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

- уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду – забату;
- ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област;
- отворе на фасадама, уколико просторни услови дозвољавају, оријентисати ка улици, односно дворишту.
- у случају изградње објеката на међи, на фасадама које додирују бочне линије грађевинске парцеле не смеју се остављати отвори, светларници или вентилациони отвори;
- уколико на наспрамним фасадама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни услови објекти се могу градити у низу;
- на фасадама објеката који су удаљени од граница суседних парцела до 2,4 m, могу се предвидети само отвори санитарних просторија, остава и кухиња или фиксни

светларници за осветљење степенишtog простора са парапетом од 1,8 m од готовог пода новог објекта;

- отвори на другим објектима на парцели на растојању од граница суседних парцела мањем од 2,4 m, могу се предвидети само као фиксни светларници са парапетом од 1,8 m од готовог пода новог објекта;
- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљености мањој од 2,5 m од границе суседне парцеле.

Свако степениште које савлађује висину већу од 90 cm улази у габарит објекта. Спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије.

### **Саобраћајне површине у оквиру парцеле**

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари ширине min. 1 m, са попречним падом min. 1 %;
- манипулативне саобраћајне површине ширине min. 3 m. са попречним падом min. 2 %.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са свим потребним дренажним слојевима. Могу се предвидети материјали који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15) и предвидети места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом.

### **Услови и начин обезбеђења простора за паркирање**

Приликом планирања простора за паркирање возила потребно је поштовати следеће нормативе:

- банка, пословна установа – једно ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;

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.

Гараже се могу градити као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

Паркинге за транспорта возила предвидети у оквиру парцеле, тј. не могу се предвиђати на јавној површини. Приликом изградње објеката који имају потребу за паркирањем транспортних возила потребно је обезбедити потребан број паркинг места за ову врсту возила у складу са важећим правилицима из ове области.

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 (Сл. гласник РС бр. 22/15).

#### **Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру**

Грађевинска парцела је парцела која има приступ са јавног пута, директно или индиректно преко друге катастарске парцеле.

Колски приступ парцели је ширине min. 3,5 m и мора бити услађен са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15).

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирани коловоз улице, одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

#### **Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру**

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

#### **Озелењавање парцела**

Минималан проценат учешћа зеленила је 20 %.

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

#### **Архитектонско и естетско обликовање објеката**

За градњу објеката предвидети савремене и еколошки чисте материјале.

Предвидети све потребне термичке слојеве за зидове, кровне равни, подове и др.

Приликом градње водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора.

Новопланирани објекти треба да носе печат свог времена и са објектима у окружењу и са културним и историјским вредностима треба да чине складну целину.

Спољни изглед објекта усклађује се са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

#### **Услови за доградњу и реконструкцију објеката**

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

- промене намене дела објекта у стамбено – пословни или пословно – стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;
- промене намене објекта у објекат јавне намене;
- доградња до планом прописане максимално дозвољене висине уз обавезну израду статичког прорачуна стабилности и носивости конструкције и тла и прикључење на постојеће инсталације у оквиру објекта;

- претварање таванског простора у стамбени простор (поткровна етажа) могуће је на објектима са косим кровом, уз израду статичког прорачуна носивости међуспратне конструкције и прикључење на постојеће инсталације у оквиру објекта;
- реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

### 7.7 Посебни услови

- Посебни услови утврђени Планом генералне регулације "Центар" у Зрењанину важе за све планиране намене.
- За изградњу објеката у зонама заштите и зонама ограничења неопходно је прибавити услове надлежних органа, организација и јавних предузећа.
- За сваку појединачну градњу, у складу са наменом на простору обухвата плана, неопходно је прибавити услове од ималаца јавних овлашћења, зависно од класе и категорије објеката.
- Изградња помоћних објеката мора почети истовремено или после изградње главног објекта.
- Приликом изградње могућа је фазна односно етапна изградња и локацијским условима се може предвидети таква изградња.
- Просторна целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела које могу имати различиту намену, представља грађевински комплекс и за њега се могу издати локацијски услови.
- Ако се катастарска парцела налази својим деловима у различитим наменама, тада важе правила уређења и правила грађења за намену која има непосредан приступ са јавне површине, а за разграничавање између површина појединих намена израђује се пројекат парцелације.
- Када грађевинска парцела нама директан излаз на улицу, а постоји изграђен стамбени објекат, могуће је остварити приватан пролаз чија ширина мора бити min. 2,5 m.
- Приликом формирања грађевинске парцеле као и издавања информације о локацији и локацијских услова, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10 % мање од утврђене планом.
- За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних утврђених правилима грађења и које немају директни излаз на јавну површину већ индиректно преко друге грађевинске парцеле, не важе правила грађења која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција и замена постојећих објеката, доградња поткровне етаже и доградња објекта за побољшање услова становања и рада до 30% од укупне површине постојећег објекта, у складу са постојећом наменом објекта.
- За постојеће парцеле које су мање од минималних утврђених правилима грађења и које немају директни излаз на јавну површину већ индиректно преко друге грађевинске парцеле, не важе правила градње која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција или замена постојећих објеката као и претварање таванског простора у стамбени у складу са постојећом наменом објекта.
- За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних од утврђених правилима грађења које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекс заузетости, може се дозволити реконструкција целог или дела објекта, претварање таванског у поткровну етажу. Уколико се врши замена

целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

- За постојеће парцеле које су мање од минималних од утврђених правилима грађења, које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекса заузетости, може се дозволити реконструкција објекта, претварање таванског у поткровну етажу, без подизања назитка. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње првенствено она која се односе на сагласности суседа.
- На кровним конструкцијама објеката могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори, соларне ћелије и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.
- За реконструкцију дела објекта који је дефинисан као посебна етажа, уколико се врши промена намене објекта, потребно је добити сагласност суседа који се наслања на етажу на којој се врши реконструкција.
- Постојеће и планиране гараже не могу променити намену без обезбеђења довољног броја паркинг места на истој грађевинској парцели.
- Промене које настану доношењем нових Закона и прописа после усвајања Плана генералне регулације, обухватиће се приликом издавања локацијских услова.

## 8 ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај план је основ за спровођење и издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

План је израђен у четири примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику.

План у аналогном облику својим потписом оверава овлашћено лице органа који је донео план.

Два радна оверена оригинала у аналогном облику чувају се у Градској управи – Одељење за урбанизам, један у ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина", а један примерак плана у Скупштини града Зрењанина.

План се објављује у "Службеном листу града Зрењанина".

План генералне регулације "Центар" у Зрењанину ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

## 9 ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

- Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је min. укопана 50 cm испод коте терена, прописане висине за одређену намену, min. 2,2 m, у којој није дозвољено становање. Дозвољено је укопавање више етажа, уколико то режим подземних вода дозвољава.
- Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, max. 50 cm испод коте терена, прописане висине за одређену намену, min. висине 2,4 m, у којој је дозвољено становање уколико има услова за прикључење етаже на фекалну канализацију.
- Приземна етажа (П) је надземна етажа, која је целом површином изнад земље и налази се на коти 0 – 1,2 m од коте терена, прописане висине за одређену намену, min. висине 2,4 m за становање.

- Високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума и налази се на коти 1,2 m – 2,4 m прописане висине за одређену намену, min. висине 2,4 m за становање.
- Спратна етажа – спрат је свака етажа изнад приземне етаже, прописане висине за одређену намену, min. 2,4 m за становање.
- Поткровна етажа – поткровље је етажа која се налази испод крова, висина назитка поткровне етаже износи највише 1,8 m на min. 30% зидова етаже и има висину прописану за одређену намену.
- Под поткровљем се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема надзидак и осветљава се преко кровних прозора и не могу се предвидети кровне баце.
- Повучена спратна етажа (Пс) је последња етажа повучена од предње фасадне равни min. 1,5 m. Под котом венца повучене спратне етаже подразумева се висина венца или ограде последњег (неповученог) спрата.
- Таван је део објекта који се налази изнад завршне етаже, а не користи се као корисни простор зграде, тј. као етажа. Надзидак може бити max. 1 m.

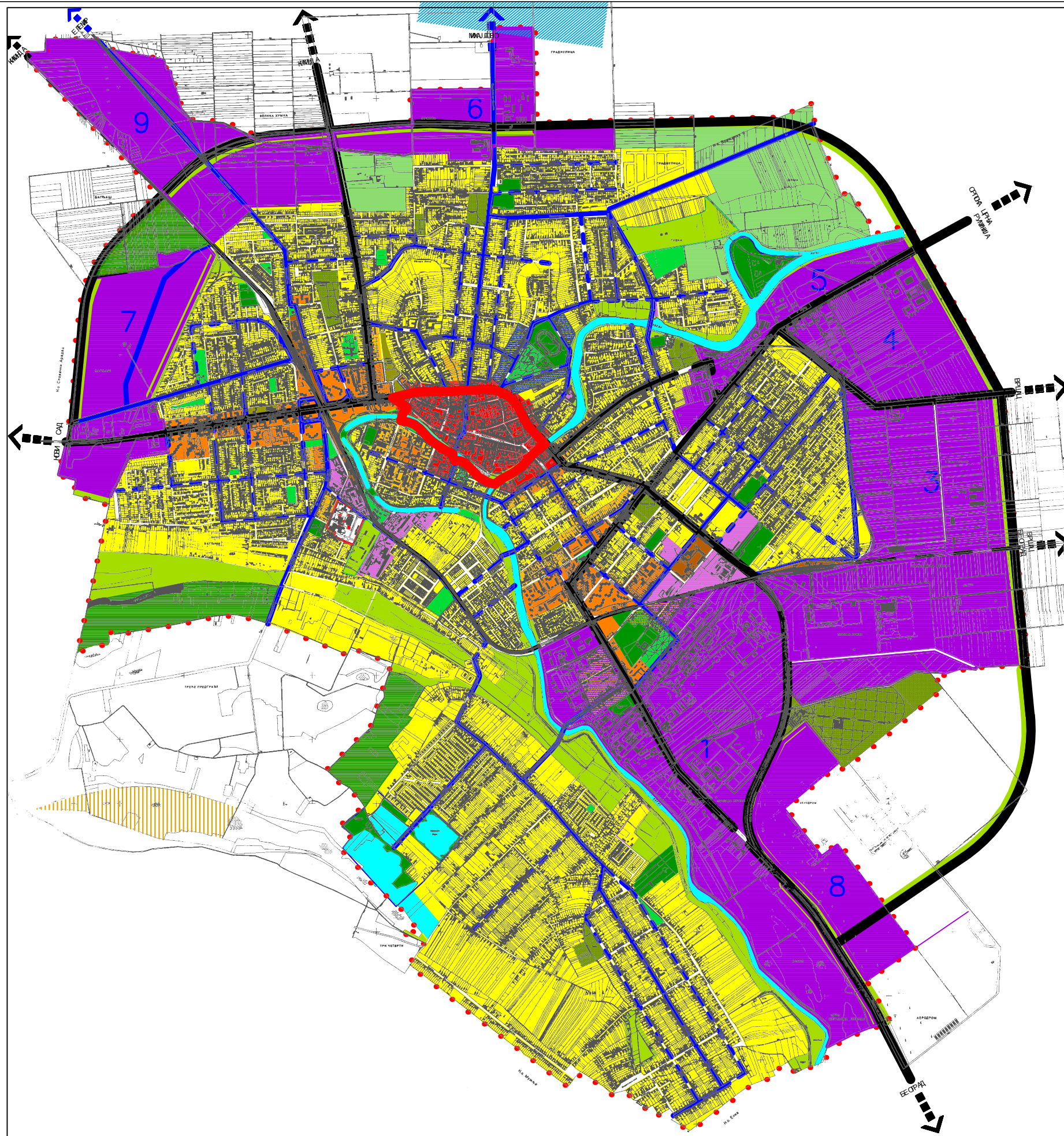


# УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

		датум захтева	број захтева	датум услова	број услова
1	"Електровојводина" ДОО Нови Сад "Електродистрибуција Зрењанин" Зрењанин	27.06.2011.	175/11	06.01.2012.	4.30.4-252/1
2	ЈП "Електромрежа Србије" Погон Нови Сад Нови Сад	27.06.2011.	175/11	20.09.2011.	1964/1-3506511- МА/МА
3	"Телеком Србија" Извршна јединица Зрењанин/Кикинда Зрењанин	27.06.2011.	175/11	18.07.2011. 25.08.2011	0016 200862/1 0016 204642/1
4	"Телеком Србија" Дирекција за мобилну телефонију Сектор за мрежу Служба за радио планирање и оптимизацију Београд	27.06.2011	175/11	/	/
5	"Теленор" ДОО Београд Нови Београд	27.06.2011.	175/11	/	/
6	ЈП ПТТ саобраћаја "Србија" РЈ поштанског саобраћаја "Зрењанин" Служба за поштанске услуге и поштанску мрежу Зрењанин	27.06.2011.	175/11	04.07.2011.	2011-79951/2
7	"VIP mobile" ДОО Нови Београд	27.06.2011.	175/11	/	/
8	"SBB" – српске кабловске мреже Београд	27.06.2011.	175/11	/	/
9	Дирекција РДУ РТС Сертификационо тело РТС Развој и сертификација Београд	27.06.2011.	175/11	25.07.2011.	13850
10	ЈКП "Чистоћа и зеленило" Зрењанин	27.06.2011	175/11	/	/
11	ЈП "Војводина шуме" Шумска управа Зрењанин Зрењанин	27.06.2011.	175/11	/	/
12	Покрајински секретаријат за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине Нови Сад	27.06.2011.	175/11	26.07.2011.	130-501-1477/2011-06
13	Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад	27.06.2011.	175/11	28.07.2011	03-1394/2
14	ЈП "Туристички центар града Зрењанина" Зрењанин	27.06.2011.	175/11	27.07.2011.	1825
15	Министарство одбране републике Србије Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру одбране Београд	27.06.2011.	175/11	15.07.2011.	2176-4
16	Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину Зрењанин	27.06.2011.	175/11	18.07.2011.	216/2011
17	Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор Нови Сад Одељење у Зрењанину Зрењанин	27.06.2011.	175/11	11.07.2011.	107-53-01766/2011
18	Завод за заштиту споменика културе Зрењанин Зрењанин	02.09.2011.	175/11	08.12.2014	I-158-7/14
19	Републички хидрометеоролошки завод Београд	27.06.2011. 05.07.2011.	175/11 185/11	08.07.2011. 12.07.2011	92-II-162 92-I-1-528/11
20	ЈКП Водовод и канализација" Зрењанин	05.07.2011.	184/11	/	/
21	ЈВП "Воде војводине" 21 000 Нови Сад	28.06.2011. 05.07.2011.	175/11 185/11	02.11.2011.	I-893/5-11

29	Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, Нови Сад	07.10.2011.	297/11	12.09.2012.	104-325-1064/2011-01
22	ЈКП "Градска топлана" Зрењанин	29.06.2011 28.09.2011.	175/11 284/11	09.02.2012. 05.03.2012	2388-04 3719-01
23	ЈП "Србија гас" Зрењанин Зрењанин	29.06.2011	175/11	12.07.2011.	02-02-2/304
25	ЈП "Путеви србије" Београд	30.06.2011. 06.08.2011. 13.12.2012. 31.10.2012.	175/11 232/11 379/11 94/12	15.07.2011. 09.02.2012.	953-10931/11-1 953-10931/11-3 953-2273
26	Лучка капетанија Тител 21 240 Тител	29.06.2011	175/11	19.08.2011.	342-116/11 II
27	ЈП "Склоништа" 11000 Београд	16.12.2011.	388/11	31.01.2012.	42-1/11-1
28	ЈП "Дирекција за уређење и изградњу града Зрењанина" Зрењанин	12.02.2012.	3900/2	21.02.2012.	3900/2





ИЗВОД ИЗ -  
ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА  
ЗРЕЊАНИН 2006-2026.

ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ГРАДНУЛИЦА"

ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

ГРАДСКИ ЦЕНТАР

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

РЕЗИДЕНЦИЈАЛНО ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА СПОРТОМ И РЕКРЕАЦИЈОМ

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ПОВРШИНЕ ЗА РАД И ПОСЛОВАЊЕ

РАДНЕ ЗОНЕ

ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ

САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКСИ

КОМУНАЛАНЕ ПОВРШИНЕ

ПИЈАЦА

ГРОБЉЕ

ГРАДСКА ДЕПОНИЈА

ВОДОЗАХВАТ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ЖИЛИШНО ЗЕЛЕЊИШТО

ЛАНДШАПНО ЗЕЛЕЊИШТО (паркови, скверови)

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕЊИШТО

ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ

ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ

БОЛНИЧКИ КОМПЛЕКС

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

улице I реда кроз које пролазе трасе државних путева

улице I реда

улице II реда (улице које су саставни део траса општинских путева)

сабирно дистрибутивне улице

приступне улице

пруга

Н

N

Наручилац: ГРАД ЗРЕЊАНИН

Инвеститор: ГРАД ЗРЕЊАНИН

Обрађивач: Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА" ЗРЕЊАНИН

ИЗВОД ИЗ -  
ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА  
ЗРЕЊАНИН 2006 - 2026.

Назив карте: НАМЕНА ПОВРШИНА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Весна Грбић, дипл. инж. арх.

СТРУЧНИ ТИМ: Бранка Баковић, дипл. п. планер

Емилија Јованковић, дипл. инж. арх.

Јелена Ђорђевић, дипл. инж. арх.

Марија Самарџијевић, дипл. п. планер

Наталија Поповић, дипл. п. планер

Бранислава Влаисављевић, дипл. инж. грађ.

Љиљана Крстић, дипл. инж. грађ.

Милан Степић, дипл. инж. саобр.

Владимир Стојковић, дипл. инж. саобр.

Борислав Драговић, дипл. инж. маш.

Даран Дуњићковић, дипл. инж. маш.

Горан Крстић, дипл. инж. пољ.

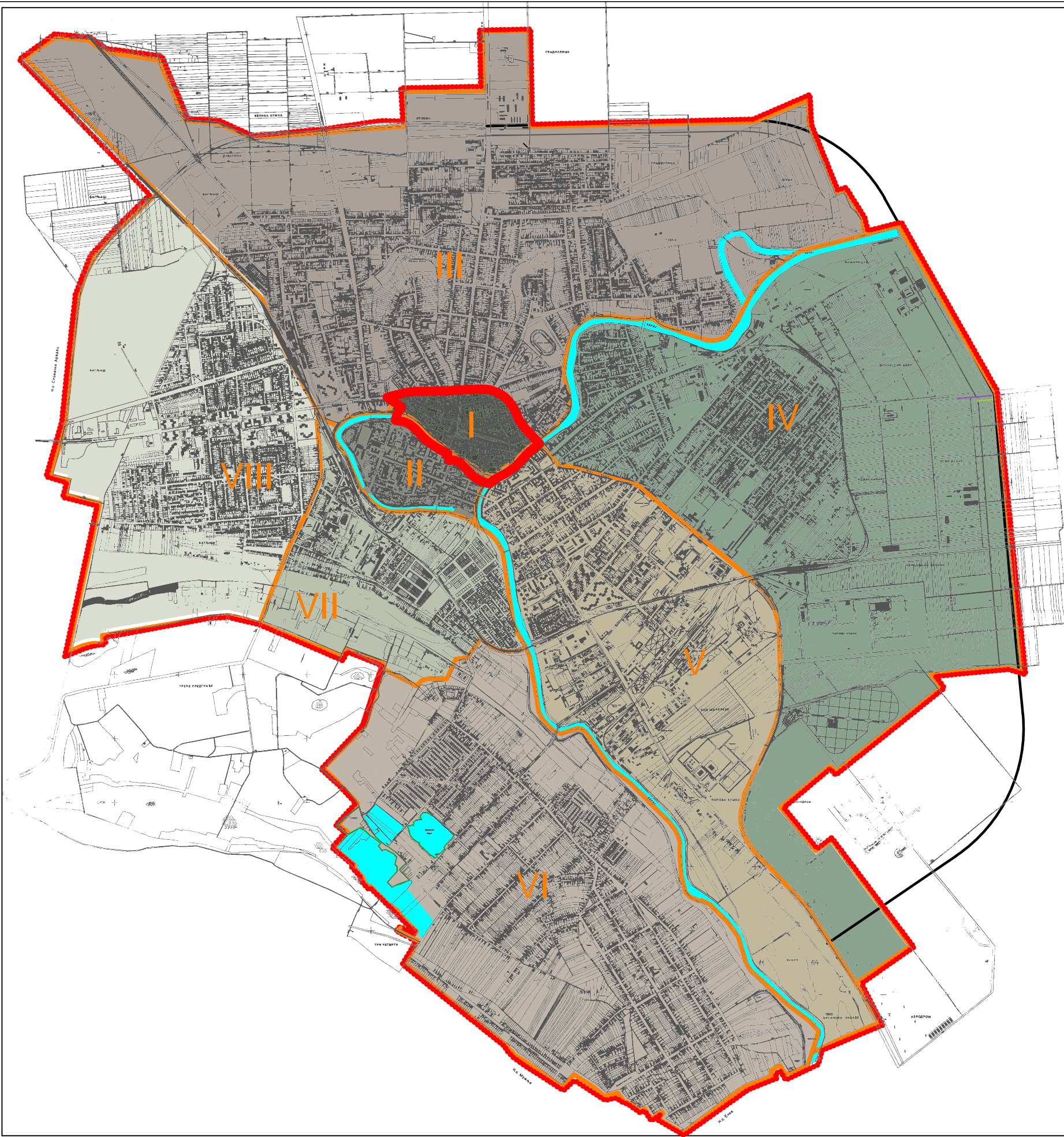
Јелена Максић, дипл. инж. пејз. арх.

Елена Рошњак Хаџић, дипл. инж. еко.

Слободан Давидовић, инж. геод.

датум: новембар 2009. год.





- ИЗВОД ИЗ -  
ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА  
ЗРЕЊАНИН 2006-2026.

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ГРАДНИЦА"
- ..... граница простора обухваћеног планом
- ..... граница просторне целине
- I - VIII број просторне целине
- I ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - ЦЕНТАР
- II ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - МА АЕРИЈА
- III ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - ГРАДНИЦА
- IV ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - ДОЛА (СТОЈ)
- V ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - ЈУГОСТОК
- VI ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - ПУЖА
- VII ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - БЕРЕБРОО БОЛНИЦА
- VIII ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА - БАТЛИШ
- ВОДЕНЕ ГОРШИНЕ



Наручилац:	ГРАД ЗРЕЊАНИН
Инвеститор:	ГРАД ЗРЕЊАНИН
Обрађивач:	Ј.П. "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА" ЗРЕЊАНИН
- ИЗВОД ИЗ - ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ЗРЕЊАНИН 2006 - 2026.	
Назив карте:	ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Весна Грбић, дипл. инж. арх.
СТРУЧНИ ТИМ:	Бранка Бајковић, дипл. п. планер Јелена Ђорђевић, дипл. инж. арх. Билана Јовић Курчић, дипл. инж. арх. Наталија Поповић, дипл. п. планер Марија Самарџијевић, дипл. п. планер Бранислав Властелиновић, дипл. инж. грађ. Билана Крстић, дипл. инж. грађ. Милан Степић, дипл. инж. саобр. Владимир Соколовић, дипл. инж. саобр. Будимир Дрмочајић, дипл. инж. маш. Дарко Дулић, дипл. инж. маш. Боран Путић, дипл. инж. маш. Горан Крстић, дипл. инж. пољ. Војан Мрковић, дипл. инж. хорт. Елвира Рошвал Хаџић, дипл. инж. ел. Слободан Давидовић, инж. геод.
датум:	новембар 2009. год.

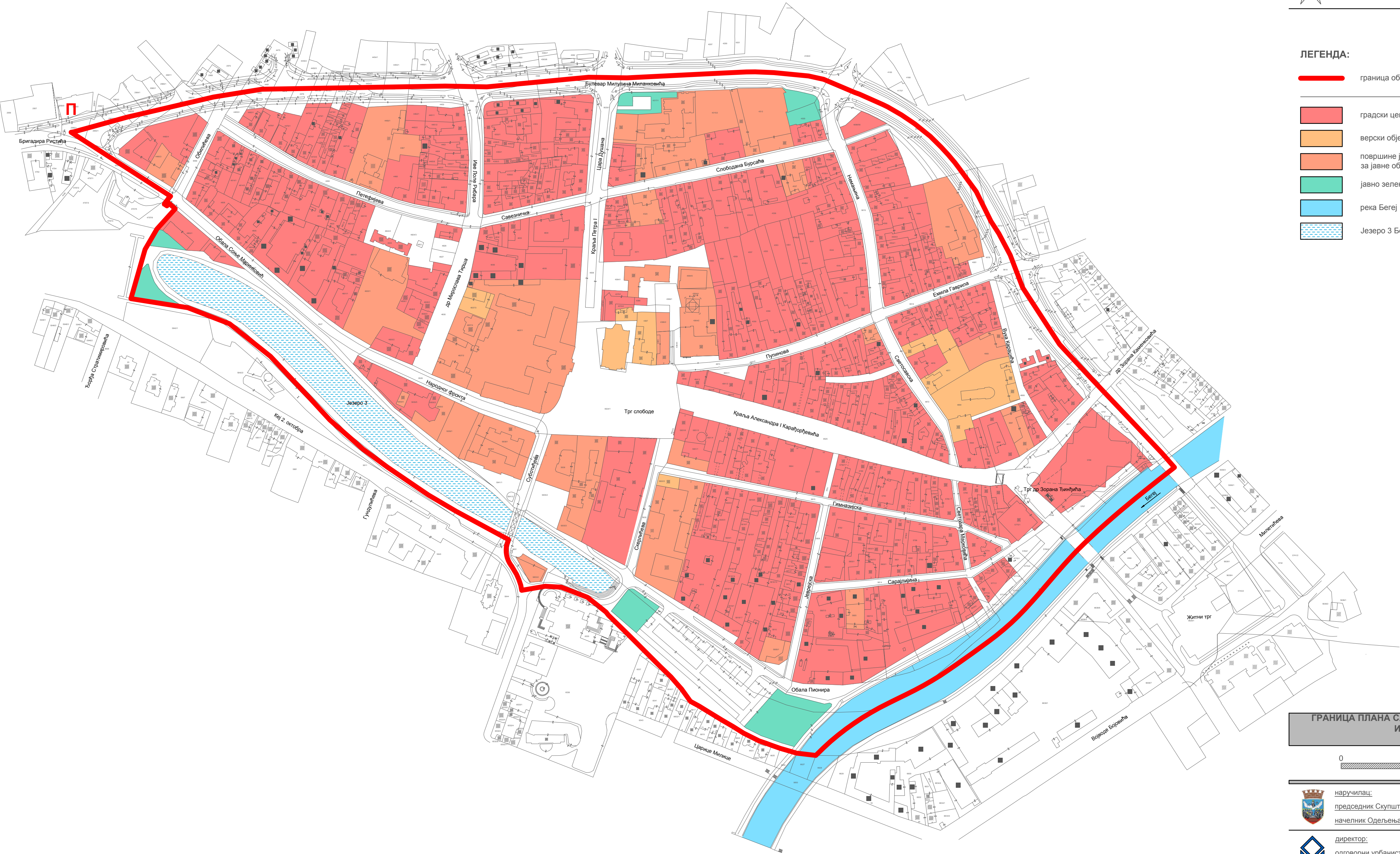




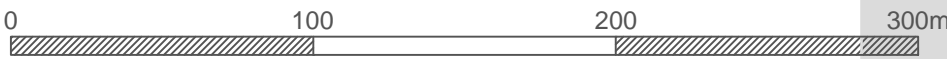
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ

ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата плана
- П почетна тачка
- градски центар
- верски објекти
- површине јавне намене за јавне објекте
- јавно зеленило
- река Бегеј
- Језеро 3 Бегејске петље



ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПОСТОЈЕЋОМ ФУНКЦИОНАЛНОМ ОРГАНИЗАЦИЈОМ  
И ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА  
- по планским карактеристикама -



наручилац:  
председник Скупштине града Зрењанина:  
начелник Одељења за урбанизам:

Град Зрењанин  
Оливер Митровић инж.текст.тех.  
Љиљана Пецељ Лубурић дипл.инж.граф.



директор:  
одговорни урбаниста:

Горан Краварушић дипл.инж.произ.менаџмента  
Ненад Максић дипл.инж.арх.





## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ **"ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ**

ЛЕГЕНДА:



граница обухвата плана



почетна тачка



урбанистичке целине



ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ



наручилац:

председник Скупштине града Зрењанина: С

начелник Одељења за урбанизам:



директор:

одговорни урбаниста:

Град Зрењанин

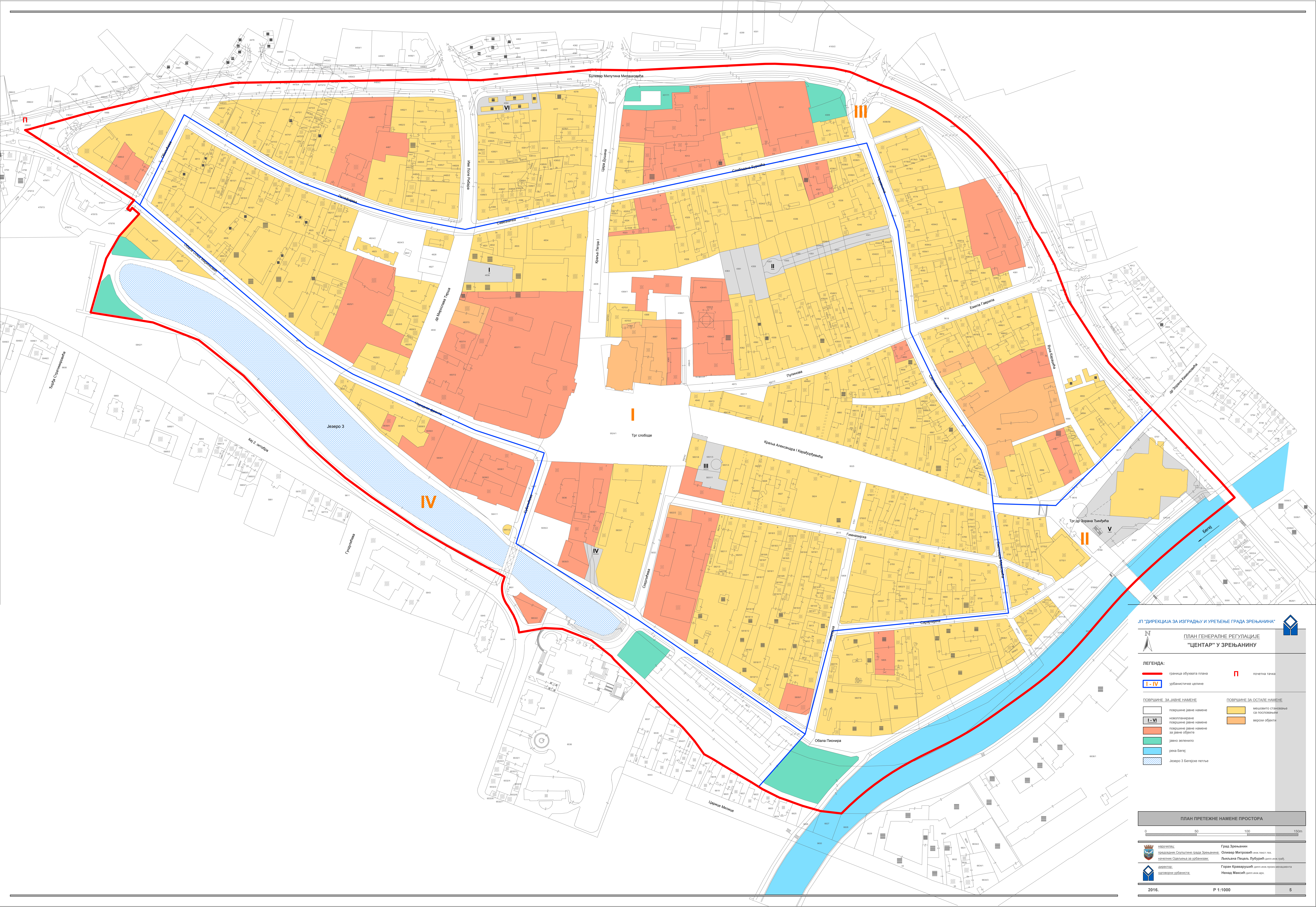
на: **Оливер Митровић** инж.текст.тех.

**Лъильана Пецель Лубурић** дипл.инж.графј.

Горан Краварушић дипл.инж.произ.менаџмента

**Ненад Максић** дипл.инж.арх.





ЈП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"

PLAN GENERALNE REGULACIJE  
"CENTAR" U ZREJANINU

LEGENDA:

— граница обухвата плана

I-IV урбанистичке целине

П почетна тачка

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

површине јавне намене

непопланирано

површине јавне намене за јавне објекте

јавно зеленило

река Бела

Језеро 3 Белејске петље

ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

мешовито становање са пословним

верски објекти

ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА

0 50 100 150m

информације

Град Зрењанин

председник Сакупљачког града Зрењанин

напомена: Сакупљачко за урбанизам

директор:

Горан Кравацкић

потписани урбанизам:

Ненад Масић

Оливер Митровић

Лилијана Пецељ

Лилијана Пецељ

Лилијана Пецељ

директор:

Горан Кравацкић

потписани урбанизам:

Ненад Масић

Горан Кравацкић

Лилијана Пецељ

Лилијана Пецељ

Лилијана Пецељ

2016.

P 1:1000

5







ЛЕГЕНДА:

— граница обухвата плана      П — почетна тачка

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

— 20kV постојеће      - - - 20kV планирано  
▲ TC 20/0kV      ▲ TC 20/0kV планирано  
▲ TC 20/0kV која се замења

ЕЛЕКТРОНСKE КОМУНИКАЦИЈЕ

— постојећа TT мрежа      - - - планирана TT мрежа

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

— постојећи водовод      - - - планирани водовод  
— постојећа фекална канализација      - - - планирана фекална канализација  
— постојећи поточни вод      - - - планирани поточни вод  
— црпна станица      - - - планирана црпна станица  
— постојећа атмосферска канализација      - - - планирана атмосферска канализација

ВОДНИ ОБЈЕКТИ

— цевковод за регулирајућу беговску петљу      [blue box] река Бегеј  
— дренажа      [dotted box] Језеро 3 беговска петља

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ЗОНЕ -

— мешовите зоне (гаасификација/топификација)      — зона гаасификације      — зона топификације

ВРЕЛОВОД

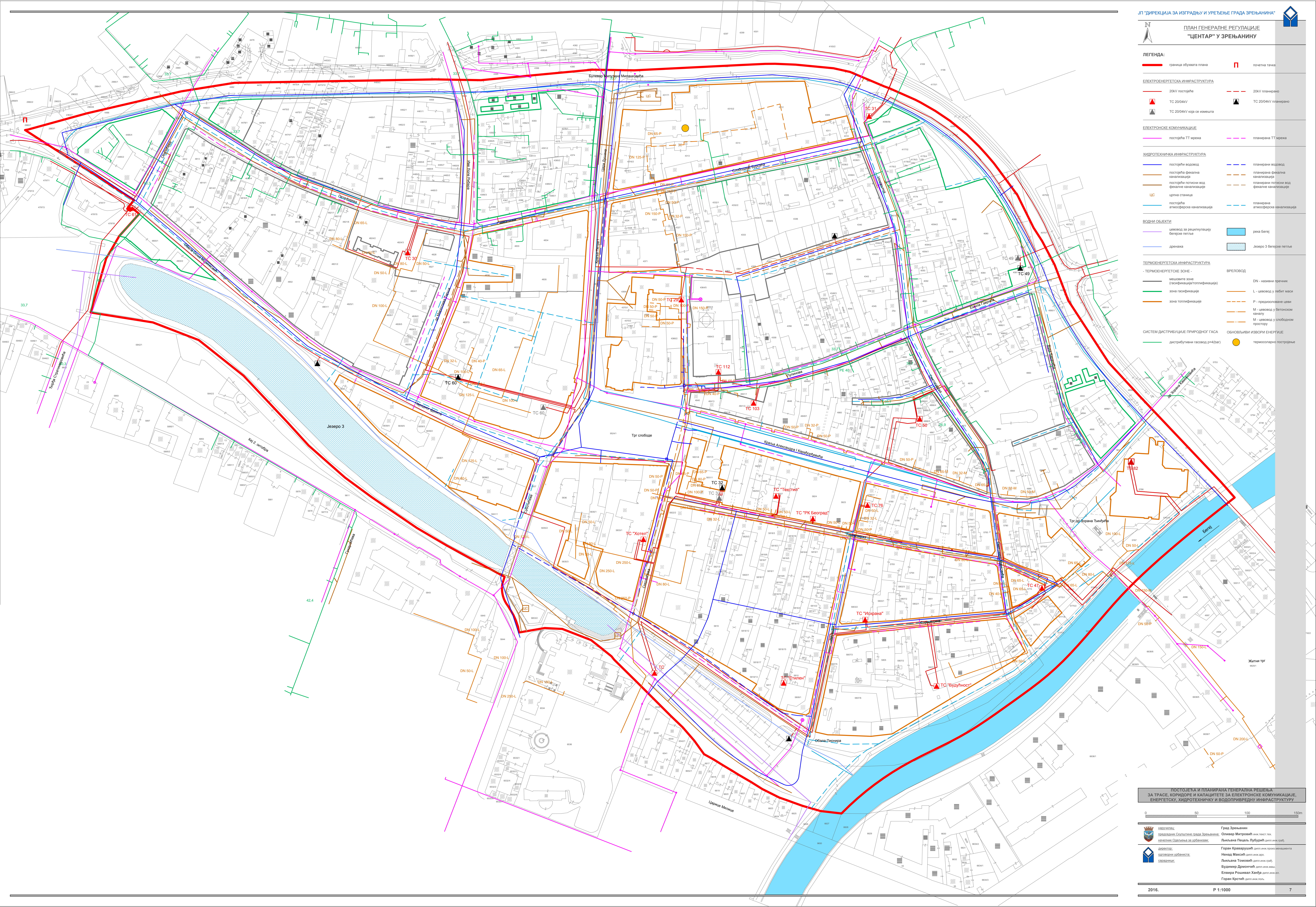
DN — називни пречник  
L — цевковод у левит маси  
P — предископване цеви  
M — цевковод у бетонском каналу  
M — цевковод у спољном простору

СИСТЕМ ДИСТРИБУЦИЈЕ ПРИРОДНОГ ГАСА

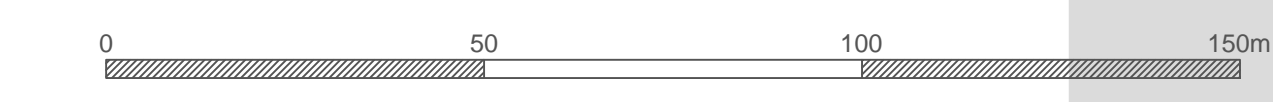
— дистрибутивни гасовод p=4(bar)

ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ

● термосоларно постројење



ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА  
ЗА ТРАСЕ, КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ЗА ЕЛЕКТРОНСKE КОМУНИКАЦИЈЕ,  
ЕНЕРГЕТСКУ, ХИДРОТЕХНИЧКУ И ВОДОПРИВРЕДНУ ИНФРАСТРУКТУРУ



израдио: **Град Зрењанин**  
пројектовао: **Оливер Митровић** инж. тех. наук.  
напомена: **Сопствена за урбанизам**  
директор: **Љиљана Пецељ Лубурић** инж. град.  
инженер: **Горан Кравацкић** дип. инж. пројектовања  
инженер: **Ненад Масић** дип. инж. град.  
инженер: **Љиљана Томовић** дип. инж. град.  
инженер: **Будимир Дрмочајић** дип. инж. град.  
инженер: **Евдима Рашић** дип. инж. град.  
инженер: **Горан Крстић** дип. инж. град.





ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ



ЛЕГЕНДА:

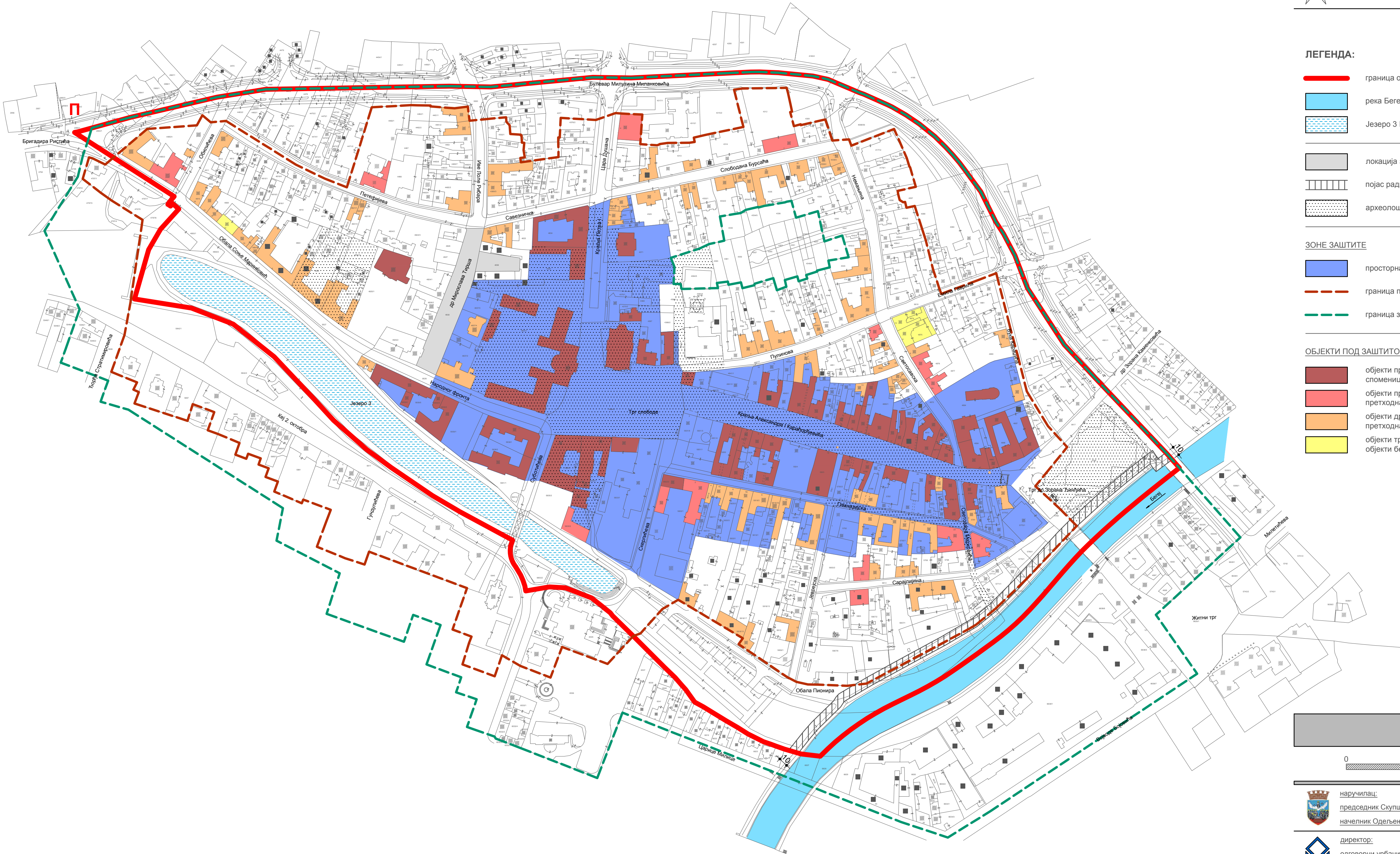
- граница обухвата плана
- река Бегеј
- Језеро 3 Бегејске петље
- локација за коју се израђује урбанистичко - архитектонски конкурс
- појас радно - инспекционе стазе
- археолошка налазишта
- почетна тачка

ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

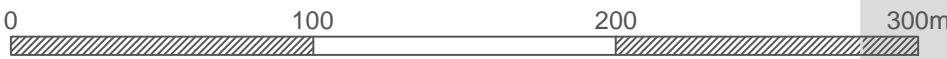
- просторна културно - историјска целина "Старо језгро Зрењанина"
- граница просторне културно - историјске целине "Центар Зрењанина"
- граница заштићене околине

ОБЈЕКТИ ПОД ЗАШТИТОМ

- објекти прве групе: споменици културе - објекти од посебне вредности
- објекти прве групе: претходна заштита - објекти од посебне вредности
- објекти друге групе: претходна заштита - објекти од вредности
- објекти треће групе: објекти без вредности који се чувају у постојећим габаритима



НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА



наручилац: Град Зрењанин  
председник Скупштине града Зрењанина: Оливер Митровић инж.текст.тех.  
начелник Одељења за урбанизам: Љиљана Пецељ Лубурић дипл.инж.граф.



директор: Горан Краварушић дипл.инж.произ.менаџмента  
одговорни урбаниста: Ненад Максић дипл.инж.арх.