

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

УВОД

Циљ израде Плана детаљне регулације је уређење и разрада простора, дела блока са зградом Палате правде са затвором, Реформатском црквом са парохијским домом и дотрајалим пословним објектима, ДД „Банат трговинско“ у насељу Мала Америка у оквиру намене простора-градски центар.

План је урађен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације („Службени лист Града Зрењанина“ бр. 11/11), Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената, („Службени гласник РС“ бр. 31/10, 69/10 и 16/11 - члан 29 и 33).

На основу захтева инвеститора „Етох“ ДОО из Београда (из септембра 2008.год.) приступило се изради Програма и Плана детаљне регулације дела урбанистичке подцелине 2 „Мала Америка“ у Зрењанину, са идејом уређења грађевинске парцеле бр. 5846 и реализације пројектног задатка. Инвеститор је одустао од даље израде Плана те се 03. 06. 2011.год. „Етох“ ДОО из Београда обратио са новим захтевом и пројектним задатком за уређење овог простора у корист другог лица „Experta investment“ ДОО из Новог Сада, који је дана 27.07.2011.год. потписао уговор бр.1/249 са ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" о изради урбанистичке документације.

Носилац израде Плана је ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" из Зрењанина. У План су уграђени подаци и услови добијени од надлежних институција. Одлуком одељења за послове урбанизма, Градске управе града Зрењанина бр.501-187/11-IV-03-01 од 17.06.2011. год. одлучено је да се не приступи изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на делу просторне целине 2 „Мала Америка“.

На захтев инвеститора „EXPERTA INVESTMENT“ доо, Нови Сад, ул. Булевар ослобођења бр.30а, ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" из Зрењанина приступила је изради Плана детаљне регулације на делу просторне целине 2 „Мала Америка“. Овим Планом на грађевинској парцели 5846 КО Зрењанин I, утврђено је постојање дотрајалих пословних објеката, планираних за рушење а на захтев инвеститора – предвиђа се изградња пословног објекта, пословно – услужне делатности, спратности П +1.

За потребе израде Плана претходно је израђен Концепт плана заснован на прикупљеним условима, подацима, документацији и развојним плановима надлежних комуналних организација и других институција, а који су од утицаја на уређење и изградњу обухваћеног подручја.

На седници Комисије за планове града Зрењанина, одржаној 03.10. 2011.године обављена је стручна контрола Концепта плана детаљне регулације на делу просторне целине 2 „Мала Америка“. У извештају о обављеној стручној контроли Концепта дато је позитивно мишљење на Концепт плана уз одређене сугестије које су уграђене у Концепт плана.

I ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕНПТА ПЛАНА

1.1 ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница почиње на најсевернијем делу подручја које је обухваћено овим Планом од почетне граничне преломне тачке број 1 а она се налази на пресеку осовине коловоза улице Гундулићеве (парцела катастарски број 9612 К.о. Зрењанин I) и Кеј 2. октобра (парцела катастарски број 9611 К.о. Зрењанин I). Од граничне преломне тачке број 1 граница иде у правцу истока осовином коловоза улице Кеј 2. октобра све до граничне преломне тачке број 2. Од граничне преломне тачке број 2 даље наставља благо се лемећи осовином улице Народне омладине (парцела катастарски број 9653/1 К.о. Зрењанин I) у правцу југа све до граничне преломне тачке број 3 која се налази у пресеку осовине коловоза улице Народне омладине (парцела катастарски број 9653/1 К.о. Зрењанин I) и продужетка међне линије између парцела катастарски број 5845/2 и 5850. У граничној преломној тачки број 3 граница се ломи за око 270° и наставља међном линијом између парцела катастарски број 5845/2 и 5850 у правцу запада све до граничне преломне тачке број 4. У граничној преломној тачки број 4 граница се поново ломи за око 270° и наставља међном линијом парцела катастарски број 5845/2 и 5850 у правцу севера све до граничне преломне тачке број 5. У граничној преломној тачки број 5 граница се ломи за око 90° и наставља међном линијом парцела катастарски број 5845/2 и 5846 са парцелама катастарски број 5850 и 5858 у правцу запада све до граничне преломне тачке број 6. У граничној преломној тачки број 6 граница се поново ломи за око 90° и наставља међном линијом парцела катастарски број 5846 и 5858 у правцу југа све до граничне преломне тачке број 7 која се налази на тремеђи парцела катастарски број 5846, 5858 и 5859/1. У граничној преломној тачки број 7 граница се ломи за око 270° и наставља међном линијом парцела катастарски број 5846 и 5859/1 у правцу запада све до граничне преломне тачке број 8 која се налази у пресеку осовине коловоза улице Народне омладине (парцела катастарски број 9612 К.о. Зрењанин I) и продужетка међне линије између парцела катастарски број 5846 и 5859/1. У граничној преломној тачки број 8 граница се ломи за око 270° и наставља осовином улице Гундулићева (парцела катастарски број 9612 К.о. Зрењанин I) све до почетне граничне преломне тачке број 1.

1.2 ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Плански основ за израду плана

- Генерални план Зрењанина 2006-2026 („Службени лист Општине Зрењанин“ бр. 19/07 и 01/08 и „Службени лист Града Зрењанина“ бр. 24/08),
- Одлука о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању изградњи („Службени лист Града Зрењанина“ бр. 17/09),

Правни основ за израду плана

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/1-одлука УС и 24/11),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената, („Службени гласник РС“ бр. 31/10, 69/10 и 16/11- члан 29 и 33) и остали подзаконски акти који третирају ову област.

- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације на делу просторне целине 2 „Мала Америка“ бр.06-89-4/11-I („Службени лист Града Зрењанина“ бр. 11/11).
- Одлука одељења за послове урбанизма, Градске управе града Зрењанина бр.501-187/11-IV-03-01 од 17.06.2011. год. да се не приступа изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на делу просторне целине 2 „Мала Америка“.

1.3 ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Положај простора у окружењу

Простор обухваћен Планом детаљне регулације на делу просторне целине 2 - “Мала Америка” лоциран је у делу старог градског језгра са значајним амбијенталним, културно историјским и градитељским вредностима.

Са севера, простор тангира део улице Кеј 2. октобра и део система Бегејска петља „Језеро 3“, са истока део улице Народне омладине и објекти културе: “Културни центар” и “Дом војске”, са југа објекти јавне намене – комплекс хитне помоћи и објекти породичног становања са пословањем и са запада део Гундулићеве улице и блок мешовитог становања стамбеног насеља „Раде Кончар“. Положај простора је важан фактор у утврђивању просторне концепције и организације обухваћеног простора како би се обезбедио континуитет у планирању, уређењу и грађењу тако да се учини логичан прелаз између културно историјских и градитељских вредности и планираног пословног објекта услужне делатности и становања.

Постојећа намена простора, основне урбанистичке карактеристике и евидентирани и заштићени објекти споменика културе и амбијентална целина

У простору обухваћеном Планом детаљне регулације у делу просторне целине 2 - “Мала Америка” преовлађује намена простора у функцији градског центра.

Простор карактерише изузетна амбијентална целина са заштићеним појединачним објектима, дефинисан као просторно-културно-историјска целина која подлеже заштити, у којем је контролисана градња и примењује се регулатива везана за Закон о културним добрима. Простор са изузетним амбијенталним карактеристикама чине: Калвински трг и заштићени објекти – споменици културе од великог значаја: Реформатска црква са парохијским домом, саграђена 1891.год. у стилу неоготике и Палата правде са затвором, саграђена у периоду од 1906-1908. год. представља једну од првих монументалних и репрезентативних јавних грађевина са почетка 20.в. Ови објекти у складу са Законом о културним добрима чине индетитет простора и усмеравају његов будући развој.

На грађевинској парцели 5846, корисника „Етох“ доо из Београда налазе се дотрајали пословни објекти, магацини и управна зграда ДД “Банат трговинско”, који су Решењем Завода за заштиту споменика културе Зрењанин скинути са списка евиденције претходне заштите .

Постојећа инфраструктурна опремљеност простора Мрежа саобраћајница

Простор обухваћен Планом ограничен је са северне стране улицом Кеј 2. октобра, са источне стране Гундулићевом улицом и са западне стране улицом Народне омладине.

Према ГП Зрењанин 2006-2026. улице: Кеј 2. октобар и Гундулићева категорисане су као "приступне улице", док је улица Народне омладине категорисана као "улица II реда".

Хидротехничка инфраструктура

водоводна мрежа

Постојећи магистарални цевовод Ø 350, може да задовољи потребе за водом потрошача у оквиру Плана детаљне регулације. У Гундулићевој улици налази се водоводна мрежа АЦ Ø100. Постојеће прикључке треба задржати уколико постојећа водоводна мрежа задовољава потребе нових корисника на посматраном локалитету.

фекална канализација

Мрежа фекалне канализације у потпуности задовољава потребе постојећих корисника у оквиру Плана. Постојеће прикључке треба задржати уколико постојећа канализациона мрежа задовољава потребе нових корисника на посматраном локалитету.

атмосферска канализација

Постојећа атмосферска канализација у ул. Гундулићевој, Кеј 2. октобра и Народне омладине, задовољава потребе одвођења атмосферских вода са посматраног локалитета. За простор, у оквиру Плана на коме су планирани нови садржаји могуће је задржати постојећи прикључак на цевовод атмосферске канализације Ø800 у Гундулићевој улици.

Електроенергетска инфраструктура

Просторна целина 2 „Мала Америка“ се напаја на средњенапонском нивоу од 10 kV преко РТС 160 (подрум Културног центра) и РТС 52 која се налази на грађевинској парцели 5846. Ове две трафо-станице су повезане у петљу са РТС 51 и РТС 54 на средњенапонском нивоу од 10 kV. Сви ови средњенапонски каблови су положени подземно. Од РТС 52 према улици Стевице Јовановића са непарне стране је положен подземно средњенапонски кабел 20 kV који се завршава муфом на углу улица Гундулићеве и Стевице Јовановића.

Из дистрибутивне трафо-станице РТС 160 се на нисконапонском нивоу 0,4 kV подземно напаја зграда Палата правде. Овај кабел се завршава у разводном орману на бочној фасади зграде Палате правде. Из РТС 52 се на нисконапонском нивоу 0,4 kV, такође, подземно напаја зграда затвора и завршава у разводном орману на фасади зграде у Гундулићевој улици. Из РТС 52, на нисконапонском нивоу 0,4 kV, (делом је мрежа подземна а делом надземна), напаја се: Гундулићева улица, улица Кеј 2.октобра и део улице Стевице Јовановића.

На подручју обухвата Плана јавно осветљење је изведено најквалитетнијим светилкама са натријумовим изворима светла. То значи да осветљење саобраћајница и тротоара одговара међународним препорукама CIE 115.

Електронске комуникације

На подручју обухвата Плана на делу целине 2 „Мала Америка“ постоји кабловска канализација електронских комуникација кроз коју су положени каблови фиксне телефонске мреже као и кабловско дистрибутивна мрежа. Кабловска канализације из Суботићеве улице прелази преко Малог моста и наставља улицом Кеј 2. октобра са јужне стране. У Гундулићевој улици је кабловска канализација изграђена са западне (парне) стране дуж целе улице. Са источне (непарне) стране кабловска канализација је изграђена од средине улице према улици Стевице Јовановића. То значи, да у обухвату Плана не постоји кабловска канализација са непарне стране Гундулићеве улице. Са

парне стране улице кабловска канализација улази у насеље Раде Кончара. На почетку насеља се налази истурени комутациони чвор који је са главном телефонском централом повезан оптичким каблом вођеним кроз кабловску канализацију. Од истуреног комутационог чвора до разводних прикључних - слободностојећих ормана су положени коаксијални каблови. Из ових прикључних ормана су повезани сви потрошачи на мрежу фиксне телефоније као и на кабловко-дистрибутивну мрежу.

До објекта новог инвеститора је положен 30 парични кабел директно из истуреног комутационог чвора на уласку у насеље Раде Кончара.

Просторна целина 2 „Мала Америка„ је покривена сигналом мобилне телефоније „Телекома“.

Термоенергетика

Подручје обухвата плана налази се у зони топлификације, опремљено је топлотним прикључком из топлотне подстанице која је смештена у згради Палате правде. У Гундулићевој улици постоји дистрибутивни гасовод за снабдевање индивидуалних потрошача природним гасом.

Постојеће јавне и друге зелене површине

Унутар граница одређене Планом детаљне регулације налазе се зелене површине, које се могу поделити на:

1. Јавне зелене површине:

- Зелене површине намењене јавном коришћењу - дрвореди дуж Гундулићеве улице и на паркингу испред зграде Палате правде са затвором;
- Зелене површине опште намене – у атријуму зграде Палате правде са затвором;

2. Зелене површине:

- Зелене површине специјалне намене – зеленило око Реформатске цркве са парохијским домом и приватне зелене површине.

Дендрофлора је у пуном развоју. Од врста најзаступљеније су: *Tillia argentea*, *Tillia grandiflora*, *Catalpa bignonioides*, *Betula alba*, *Abies alba*, *Abies concolor*, *Picea pungens*. Старост ових засада је око 20 - 30 година. Стабла су у одличној кондицији. Нису приметна битнија ентомолошка и фитопатолошка обољења.

Постојеће стање животне средине

Обухваћен простор је са изузетним амбијенталним карактеристикама, заштићеним појединачним објектима и дефинисан је као просторно културно историјска целина која подлеже заштити. Делатности које се одвијају у оквиру овог простора не загађују животну средину.

Стечене урбанистичке обавезе

У складу са Генералним планом Зрењанина 2006-2026, преузете су обавезе и смернице за израду Плана детаљне регулације. У оквиру намене Градског центра **могу се градити објекти:** објекти јавне намене (управе, културе, науке, образовања, информација); пословни објекти; пословно-стамбени објекти (вишепородични и породични); стамбени објекти (вишепородично и породично становање). У оквиру пословних садржаја, **могу се предвидети делатности:** пословно-административне делатности (финансијске, стамбено-комуналне,

техничке и друге услуге); трговине, угоститељске делатности, смештајно-угоститељске делатности; услужне делатности и услужно занатство; услужни сервиси (заједничке гараже); здравствене делатности и социјална заштита. У оквиру намене Градског центра **забрањена је изградња**: индустријских производних објеката; објеката производног занатства; складишта; објекти који имају негативан утицај на животну средину.

Комплекс Реформатске цркве (верски објекти) и Палата правде са затвором представљају културно историјску баштину и завређују одређен степен заштите.

Скверови и тргови су мање зелене површине и треба их решавати тако да имају високу хортикултурну вредност. У наредном периоду не дозволити смањивање ових површина. У наредном планском периоду треба радити на замени старих и дотрајалих стабала. Обавезно садити врсту која је доминатна у дрвореду. Посебну пажњу посветити постојећој инфраструктури и садњу прилагодити задатим условима.

Уличну мрежу формирати у функцији новопланираних садржаја.

У наредном периоду неопходно је обезбеђење простора за стационарни саобраћај у уличним профилима оних саобраћајница које су функционално нижег ранга и у којима је могуће организовати улично паркирање.

Постојеће индустријске објекте који се налазе на простору центра, потребно је дислоцирати у њима примерене радне зоне.

Услови надлежних институција и катастарско топографска подлога

У току израде Концепта плана затражени су и прибављени услови надлежних институција осим ЈКП «Чистоћа и зеленило» Зрењанин, које није дало одговор на послат захтев.

Од стране инвеститора, за потребе израде Концепта плана, достављена је оверена катастарско-топографска подлога у размери 1:500 .

1.4 КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА ПРОСТОРА

Циљеви уређења и изградње

Овим Планом ће се дефинисати: граница плана, подела на урбанистичке целине, намена земљишта, регулација планираних садржаја, нивелационе коте, прикључење на саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите и други елементи значајни за спровеђење плана.

Циљеви уређења и изградње простора обухваћеног планом :

- привођење простора намени - градски центар, односно, формирање пословно-услужних функција у оквиру датог простора;
- одржавање и ревитализација постојећих објеката обухваћених заштитом у складу са правилима и условима заштите непокретних културних добара и добара под предходном заштитом, као и очување амбијенталних вредности и идентитета датог простора;
- рационално коришћење и ангажовање простора;
- остваривање позитивних економских ефеката;
- очување и заштита животне средине.

Подела простора на урбанистичке целине

Простор обухваћен Планом је подељен на четири урбанистичке целине: пословање (изградња пословног објекта, пословно-услужне делатности),

комплекс Палате правде са зградом затвора, Калвински трг са Реформатском црквом и парохијским домом и улице .

Предлог одређивања површина јавне намене

Површина јавне намене је простор одређен за уређење или изградњу објеката јавне намене, за које је предвиђено утврђивање јавног интереса. У овом Плану површине јавне намене су: улице (резервисане за саобраћајну инфраструктуру, инфраструктурне коридоре и јавно зеленило) и катастарска парцела 5843 Окружног суда Зрењанин са објектом јавне намене (Палата правде са зградом затвора).

Оријентационо планиране трасе и капацитети мреже јавне комуналне инфраструктуре и зеленила

Приступ урбанистичкој целини I биће омогућен из Гундулићеве улице а за урбанистичке целине II и III постојећи приступи се задржавају.

Планирањем хидротехничке инфраструктуре треба да се обезбеди довољна количина воде или прикључком на постојећу водоводну мрежу или обезбеђивањем довољне количине воде унутар парцеле у урбанистичкој целини I. Постојећи прикључци на фекалну и атмосферску мрежу се задржавају.

Дистрибутивна трафо станица РТС 52 у урбанистичкој целини I напаја један део насеља Мала Америка и она се задржава. Инвеститору је неопходно да изгради властиту трафо станицу која ће бити повезана са постојећом РТС у петљу. Траса средњенапонских каблова се задржава. Постојећи 10 kV–ни каблови ће бити замењени за 20 kV–не каблове а трафо станице ће бити реконструисане са 10/0,4 kV на 20/0,4 kV. При том се задржавају постојеће трасе каблова и постојећи објекти РТС.

До урбанистичке целине I положен је дистрибутивни телекомуникациони 30 парични кабел. За изградњу прикључка за будући објекат је потребно изградити ТТ инсталацију (кућни развод) до постојећег извода (П1 2-421 где се налази концентрација унутрашњих телефонских инсталација) на 10 парним раставним реглетима. Могуће је и проширење до жељеног капацитета из истуреног комутационог чвора. Остале урбанистичке целине су већ прикључене на телекомуникациону инфраструктуру и могуће је проширење.

Подручје обухваћено планом се налази у термоенергетској зони топлификације града тако да ће се задовољење термоенергетских потреба корисника простора остварити прикључењем на вреловодну мрежу.

Зелене површине намењене јавном коришћењу и линеарно зеленило (дрвореди), ће се и даље одржавати и формирати у урбанистичкој целини IV (улице) као и јавне зелене површине опште намене у атријуму зграде Палате правде са затвором које одржава корисник комплекса.

Заштита животне средине

У циљу заштите животне средине неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта односно приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења и очување и унапређење квалитета животне средине.

Заштита природног и културног наслеђа

На обухваћеном делу просторне целине 2 „Мала Америка“, нема заштићених природних добара али је утврђено постојање непокретних културних добара чије мере заштите су прописане од стране Завода за заштиту споменика културе Зрењанин и уграђене су у План.

Највреднији објекти су Палата правде са затвором (урбанистичка целина II) и Реформатска црква са парохијском домом (урбанистичка целина III) који су проглашени за споменике културе од великог значаја.

У урбанистичкој целини I, у којој се планира изградања пословног објекта, нема заштићених природних и културних добара али због историјски формираног амбијента све интервенције у овој целини радиће се по прибављању Мера техничке заштите издате од стране Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

ПЛАНСКИ ДЕО

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Укупна површина обухвата плана је 2,34 ха. Простор обухваћен Планом је предвиђен да буде грађевински, тако да се граница грађевинског подручја поклапа са границом обухвата Плана.

2.2 КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

Концепција уређења простора

Циљ израде плана је привођење простора намени - градски центар са садржајима: објекти јавне намене, верски објекти и пословно-услужни објекти. На концепт плана утицао је и заштићен историјски формиран и заокружен амбијент Калвинског трга.

Обухваћен простор од 2,34 ха карактеришу изграђени објекти: Палата правде са зградом затвора, Реформатска црква са парохијским домом и дотрајали, овом простору, непримерени пословни објекти ДД “Банат трговинско”. За постојеће објекте утврђен је степен заштите и очување амбијенталне целине.

Организација и уређење простора утврђена је на темељима очувања и унапређења створених културно-историјских и градитељских вредности простора, усмерена на стварање просторних услова за даљи развој и обогаћење пословно-услужним садржајима широког спектра.

Ради очувања амбијенталних вредности на обухваћеном простору задржава се постојећа намена простора и регулација.

Типологија карактеристичних урбанистичких целина

План детаљне регулације представља основ за будуће архитектонско обликовање целина и њихову непосредну изградњу и реконструкцију. Због потребе за утврђивањем правила уређења и грађења, простор унутар границе Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на четири карактеристичне урбанистичке целине:

У **урбанистичкој целини I**, површине 0,72 ха, (обухвата парцелу бр.5846) доминирају постојећи пословни објекти некадашњег предузећа ДД “Банат трговинско“, који су дотрајали и овим Планом планирани за рушење. Трошни објекти не одговару функционалним и естетским потребама простора и уклониће се у складу са решењем Завода за заштиту споменика културе из Зрењанина. Приликом рушења подразумева се спречавање свих видова загађења животне средине у складу са Законом а уклањањем дотрајалих објеката осигурани би се бољи еколошки услови. Објекти планирани за рушење означени су у графичком прилогу бр.2 .

У урбанистичкој целини I планира се изградња пословног објекта, услужне делатности. Изградња је дозвољена по прибављању Мера техничке заштите које ће издати Завод за заштиту споменика културе из Зрењанина а на

принципима задржавања намене простора и усклађивања са карактером амбијента и окружења.

Изградња и диспозиција новопланираног објекта утврђена је по принципу слободностојећи објекат у односу на регулациону линију улице, у оквиру простора за грађење са циљем да се унутар тог простора оформе зелене површине, инфраструктурни објекти, паркинг места унутар и око пословног објекта а све у складу са добијеним условима надлежних институција. Главни прилази пословном објекту планирају се из Гундулићеве улице.

Нови објекат на парцели, обзиром да је са две стране омеђен споменицима културе од великог значаја, својим габаритом не сме да угрози формиран амбијент, не сме угрозити затечену визуру на Калвински трг из правца центра града јер овај историјски формиран и заокружен амбијент не трпи интерполације било које врсте и не сме угрозити статику црквене зграде и зграде парохије. Захтева се максимално увлачење новог објекта у односу на ивицу парцеле према Реформатској цркви у циљу невидљивости објекта из правца града, преко Малог моста. У максималној мери неопходно је удаљити нови објекат од међе са затвором. Према условима Управе за извршење кривичних санкција на међи са Окружним затвором, потребно је подићи нов оградни зид који ће бити виши од постојећег зида шеталишта притворених лица у циљу отклањања могућих злоупотреба и угрожавања безбедности установе. Пратећи садржај заштитног зида мора бити: стражарска кула са стазом са које се може вршити непосредно обезбеђење притвореника, уградња система техничке заштите, физичке препреке и осветљење на оградном зиду. Ширина саобраћајнице у непосредној близини затворског зида мора омогућити прилаз великим моторним возилима: ватрогасна возила, дизалице и сл. Висина растиња између зида и новопланираног прилазног пута не сме да угрожава осматрање зида са стражарске куле.

У **урбанистичкој целини II**, површине 0,71 ха (обухвата парцелу бр.5843) изграђен је комплекс Палата правде са зградом затвора. Објекат је проглашен за споменик културе од великог значаја. У овој целини задржава се намена објекта, постојећа регулација и границе парцеле. Прилази из Гундулићеве улице и улице Кеј 2. октобра се задржавају. Комплекс је опремљен и прикључен на постојећу инфраструктуру. Све радове на објекту извести према условима и Мерама заштите издатих од стране Завода за заштиту споменика културе из Зрењанина.

У **урбанистичкој целини III**, површине 0,45 ха (обухвата парцеле бр. 5844, 5845/1/2), на тзв. Калвинском тргу, доминира објекат Реформатске цркве са парохијским домом на парцели бр.5845/2. Комплекс је проглашен за споменик културе од великог значаја, задржава се у постојећој намени на истој парцели у постојећем габариту и на постојећој регулацији. На парцелама 5844 и 5845/1 налазе се зелене површине специјалне намене. Постојећи прилаз комплексу из улице Народне омладине се задржава.

Неопходни радови у оквиру целине и на објектима ће бити изведени према условима и Мерама заштите издатих од стране Завода за заштиту споменика културе из Зрењанина.

У **урбанистичкој целини IV**, површине 0,42ха (обухвата делове парцела бр: 9612, 9611 и 9653/1) задржавају се улице: Гундулићева (приступна улица), Кеј 2. октобра (приступна улица) и Народне омладине (улица II реда), неопходне за функционисање урбанистичких целина I, II и III.

Главни прилази пословном објекту у урбанистичкој целини I планирају се из Гундулићеве улице.

У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у јавну саобраћајну мрежу, комуналну мрежу и урбану опрему.

Постојеће аутобуско стајалиште у улици Народне омладине се задржава, такође у овој улици а тамо где просторне могућности то дозвољавају могућа је изградња бициклистичких стаза.

Зелене површине намењене јавном коришћењу и линеарно зеленило (дрвореди) се задржавају у оквиру ове целине.

Таб.1 Приказ површина, бр.парцеле и корисништво у урбанистичким целинама

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	ПОВРШИНА у ха	БРОЈ ПАРЦЕЛЕ И КОРИСНИШТВО
I	0,76	Бр. парцеле: 5846, „ЕТОХ“ ДОО, Београд
II	0,71	Бр. парцеле: 5843, Окружни суд, Зрењанин
III	0,45	Бр. парцела: 5844, 5845/1 и 5845/2, Реформатска црквена Општина, Зрењанин
IV	0,42	Део парцела бр: 9612, 9611 и 9653/1 – улице; Град Зрењанин
Σ	2,34	

Овим Планом се првенствено предвиђена хармонична повезаност и усаглашеност урбанистичких целина.

2.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА, ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ, ОБЈЕКТЕ И БИЛАНС ПОВРШИНА

На основу утврђеног режима коришћења простора извршена је подела земљишта на:

- **површине за јавне намене – укупне површине 1,13 ха**, су простори одређени за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина, а у овом плану то су : Палата правде са зградом затвора (парцела кат.бр.5843, КО Зрењанин I), део улице Народне омладине - II реда (парцела кат.бр.9653/1, КО Зрењанин I), део приступне улице – Гундулићева (парцела кат.бр.9612, КО Зрењанин I) и део приступне улице - Кеј 2.октобра (парцела кат.бр.9611, КО Зрењанин I). Површине јавне намене чине 48,3 % обухвата плана.
- **површине за остале намене – укупне површине 1,21 ха**, су изграђене површине и површине намењене изградњи објеката у складу са Законом и наменом у Генералном плану града Зрењанина. Површине остале намене чине 51,7% обухвата плана и намењене су : верским објектима Реформатске црквене општине (парцеле кат.бр.5844, 5845/1 и 5845/2 КО Зрењанин I) и објектима пословања (парцела кат.бр.5846, КО Зрењанин I).

Укупна површина обухвата плана је 2,34 ха.

ТАБЕЛА: Биланс површина и објекта

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПАРЦЕЛА			ОБЈЕКАТ	
	Број и корисништво	Површина		Начин коришћења	Површина (m ²)
		(ха)	%		
Површине за јавне намене		1,13	48,3		
	5843, Окружни суд Зрењанин	0,71		Палата правде са зградом затвора	3 375
	Део парцеле 9653/1, град Зрењанин	0,11		Улица II реда- Народне омладине	-
	Део парцеле 9612, град Зрењанин	0,17		Приступна улица- Гундулићева	-
	Део парцеле 9611, град Зрењанин	0,14		Приступна улица- Кеј 2.октобра	-
Површине за остале намене		1,21	51,7		
	5844, Реформатска црквена општина	0,10		-	-
	5845/1, Реформатска црквена општина	0,04		-	-
	5845/2, Реформатска црквена општина	0,31		Реформатска црква са парохијским домом	996
	5846, „ЕТОХ“ доо, Београд	0,76		Постојеће зграде пословних услуга и помоћне зграде	2 652
УКУПНО		2,34	100		7 023

2.4 РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

План регулације

Овим планом нису дефинисане нове регулационе линије .

План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на равничарском терену на апсолутним kotaма од 78.13m до 80.63m.

Приликом планирања саобраћајних површина у оквиру парцеле, предвидети све потребне падове тако да се објекат заштити од штетних атмосферских утицаја. Падове планирати тако да се одвођење воде врши слободним падом, према зеленим површинама и усклади са постојећом или планираном атмосферском канализацијом.

Приликом планирања, коте терена ускладити са kotaма терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопственој парцели и не угрожава суседне парцеле, тј. не сме се подизањем висинских kota сопствене парцеле угрозити суседна парцела.

Попис парцела и опис локације површина јавне намене

У граници обухвата Плана не одређују се нове површине за јавне намене .

2.5 ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Парцелација

У Плану се задржава облик и површина парцела, задржавају се наслеђене регулационе линије и намена парцела.

Препарцелација

Препарцелацијом ће се у урбанистичкој целини I образовати нове грађевинске парцеле за постојећу дистрибутивну ТС и новопланирану ТС.

Новоформиране грађевинске парцеле треба да буду оквирно минималне површине 5,00m x 6,00m, опасане заштитним тротоаром ради лакшег прилаза и извођења интервенција, заштите и одржавања ТС. Неопходно је да имају излаз на јавну површину. Могуће је линијско померање дуж регулационе линије дистрибутивне РТС 52 према условима надлежне дистрибуције.

Минимално удаљење ТС од других објеката је 3,00 m.

Исправка граница парцели

У обухвату плана нема исправки граница парцела.

2.6 УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИЦА, ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

У оквиру Плана, урбанистичку целину II и IV, карактерише постојање објеката јавне намене и јавне површине.

2.6.1 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА II

Обухвата комплекс Палате правде са зградом затвора (објекат јавне намене).

Саобраћајна инфраструктура

Приступ урбанистичкој целини II задржава се из Гундулићеве улице и улице Кеј 2. октобра.

Хидротехничка инфраструктура

Постојеће прикључке објеката јавне намене на постојећу водоводну мрежу треба задржати уколико постојећа водоводна мрежа задовољава корисника на посматраном простору. Уколико се укаже потреба, могуће је реализовати нове прикључке на планирани вод у ул. Кеј 2. октобра или на будући нови реконструисани цевовод у Гундулићевеј улици

Постојеће прикључке на јавну фекалну канализацију и јавну атмосферску канализацију треба задржати и предвидети њихову, у случају потребе, реконструкцију или санацију.

Електроенергетска инфраструктура

Постојеће прикључке објекта на ел.ен.мрежу на нисконапонском нивоу од 0,4 кV у улици Гундулићева и Кеј 2. октобра треба задржати.

Електронске комуникације

Постојећи прикључак објекта на кабловску канализацију електронских комуникација из Гундулићеве улице и улице Кеј 2. октобра се задржава.

Према потреби, могуће је предвидети проширење прикључака на телекомуникациону инфраструктуру.

Термоенергетика

Објекат се налази у термоенергетској зони топлификације. Постојећи прикључак на вреловодну мрежу треба задржати.

Зелене површине

Постојеће јавне зелене површине налазе се у атријуму Палате правде и затвора. Потребно их је задржати и редовно одржавати. Забрањена је садња инвазивних врста.

2.6.2 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА IV

Обухвата делове улица: Гундулићева, Кеј 2.октобра и Народне омладине.

Саобраћајна инфраструктура

Ове улице представљају неопходне саобраћајнице за функционисање урбанистичких целина унутар обухвата Плана.

Улица II реда је улица Народне омладине.

Елементи попречног профила ове улице су :

- 1+1 саобраћајна трака минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани тротоари минималне ширине 2m, а код реконструкције ширина улице ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једностранни попречни пад максимално 2.50%;
- у зони раскрсница траке за престојавање;
- аутобуске нише;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Ова улица треба да буде оспособљена да поднесе осовинско оптерећење од најмање 11.5t. Тамо где постоје просторне могућности, дозвољена је и изградња обостраних бициклических стаза минималне ширине 1.50m.

Приступне улице су: Гундулићева улица и улица Кеј 2. октобра.

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 1m;
- обострани или једностранни попречни пад максимално 2.5%;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

Могу се примењивати концепти умирујућег саобраћаја у циљу смањења броја возила и њихове брзине кретања, а решавају се одређеним режимским и грађевинско-техничким мерама.

У овим улицама дозвољена је изградња паркинг места у оквиру њиховог попречног профила, уколико просторне могућности то дозвољавају.

Хидротехничка инфраструктура

У урбанистичкој целини IV, на површини јавне намене, од Малог моста у Суботићевој улици, дуж ул. Народне омладине до угла ул. Стевице Јовановића и ул. Змај Јовине постоји магистарални цевовод Ø 350, који може да задовољи потребе за водом потрошача у оквиру Плана детаљне регулације, а који у планском периоду може да претрпи извештан ниво реконструкције или санације. У истој урбанистичкој целини планира се повезивање водоводне мреже Ø350 која прелази Мали Мост у Суботићевој улици, дуж ул. Кеј 2. октобра, са постојећом мрежом Ø100 (или новом, реконструисаном, већег пречника и од савремених материјала) на углу улица Гундулићеве и Кеј 2. октобра.

Цевоводе треба поставити у зелене површине, на појединим деоницама и испод асфалтних површина, тако да буду испоштована сва хоризонтална и вертикална растојања услед паралелних вођења и/или укрштања са постојећим и планираним инфраструктурним објектима.

На површини јавне намене постоји мрежа фекалне канализације, у Гундулићевој улици, улици Кеј 2. октобра и ул. Народне омладине која по свом положају и капацитету може да задовољи потребе постојећих и планираних корисника у оквиру Плана.

Постојећа мрежа атмосферске канализације, у Гундулићевој улици, улици Кеј 2. октобра и ул. Народне омладине по свом положају и капацитету може да задовољи потребе постојећих и планираних корисника у оквиру Плана.

Електроенергетска инфраструктура

Постојећа електроенергетска мрежа положена у улицама урбанистичке целине IV може да задовољи потребе постојећих и планираних корисника. Део електроенергетске мреже у Гундулићевој улици од Улице Кеј 2. октобра па до краја границе обухвата плана потребно је каблирати.

Јавно осветљење је изведено најквалитетнијим светиљкама са натријумовим изворима светла што значи да осветљење саобраћајница и тротоара одговара међународним препорукама СIE 115 и задовољава потребе простора обухваћеног Планом. Светиљке јавног осветљења ће се на делу Гундулићеве улице која се каблира, преместити на гвоздене стубове.

Електронске комуникације

Постојећа кабловска канализација електронских комуникација, у урбанистичкој целини IV, кроз коју су положени каблови фиксне телефоније као и кабловска дистрибутивна мрежа задовољава све потребе постојећих и планираних потрошача.

Уколико постоји потреба за проширењем капацитета, то је могуће према условима надлежног предузећа–власника телекомуникационе инфраструктуре, која ће се одобрити из истуреног комутационог чвора који се налази на почетку уласка у насеље Раде Кончара.

Термоенергетска инфраструктура

Задовољење термоенергетских потреба корисника простора оствариће се прикључењем на вреловодну мрежу. Прикључење извршити у складу са одредбама Закона о енергетици („Сл. Гласник“ РС број 57/2011 и 80/2011) и Одлуке о условима и начину снабдевања топлотном енергијом („Сл. Лист Општине Зрењанин“ број 1/2008).

У Гундулићевој улици постоји дистрибутивни гасовод али је планиран само за зону индивидуалних потрошача.

Зелене површине

Зелене површине у урбанистичкој целини IV су у пуном развоју. Старост засада је око 20-30 година. Стабла су у одличној кондицији. Нема битнијих ентомолошких и фитопатолошких обољења.

Посебну пажњу посветити постојећој инфраструктури и садњу прилагодити задатим условима. Могуће је садити обостране дрвореде или зелене заштитне појасеве ширине у зависности од просторних могућности;

Забранити сваку непланску садњу у дрворедима, посебно воћа и садњу инвазивних врста.

2.7 КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

2.7.1 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре

Приступ урбанистичкој целини I биће омогућен из Гундулићеве улице. Предметни прилазни пут (прукључак) изградити у свему према:

- Закону о јавним путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 101/2005, 123/2007 и 101/11);
- Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 41/2009);
- Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Службени гласник Републике Србије бр. 50/2011);
- добијеним условима надлежног управљача општинских путева, тј. условима ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина".

Приступ урбанистичкој целини II задржава се из Гундулићеве улице и улице Кеј 2. октобра.

Приступ урбанистичкој целини III задржава се из улице Народне омладине.

Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Прописани услови за изградњу прикључка у улици Гундулићева на катастарској парцели бр. 9612 КО Зрењанин I гласе:

- могућа је изградња највише два прикључка за катастарску парцелу бр. 5846;
- ширина једносмерног прикључка је минимално 3,50m а за двострани 6,00m;
- минимални радијус кривине прикључка је 7,00 m;
- положај прикључка је одређен уз услов да уливне површине (лепезе) буду наспрам катастарске парцеле број 5846;
- прикључак се одређује само за десна скретања возила (улаз-излаз);
- осовинско оптерећење је 11,5 t;
- одводњавање вршити путем затворене кишне канализације;
- потребно је прибавити услове власника инсталација које се укрштају са будућим прикључцима.

Инвеститор је у обавези да прибави овлашћење за вршење инвеститорских послова за изградњу прикључног пута од Управљача пута.

2.7.2 ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Услови за уређење и изградњу хидротехничке инфраструктуре

Водоводна мрежа

Од Малог моста у Суботићевој улици, дуж ул. Народне омладине до угла ул. Стевице Јовановића и ул. Змај Јовине постоји магистарални цевовод Ø350, који може да задовољи потребе за водом потрошача у оквиру Плана детаљне регулације. У Гундулићевој улици, северозападно од границе Плана налази се водоводна мрежа АЦ Ø100.

Могућност дугорочног ефикаснијег снабдевања водом постојећих и планираних корисника у оквиру границе Плана и читавог стамбеног насеља Мала Америка омогућиће се реализацијом следећих планираних активности:

- у оквиру границе Плана, предвиђа се повезивање водоводне мреже Ø350 која прелази Мали Мост у Суботићвој улици, дуж ул. Кеј 2. октобра, са постојећом мрежом Ø100 (или новом, реконструисаном, већег пречника и од савремених материјала) на углу улица Гундулићеве и Кеј 2. октобра;
- уколико се укаже потреба за већим количинама воде за потребе објеката у оквиру урбанистичке целине I него што је то могуће, обезбедити је са постојеће јавне водоводне мреже у Гундулићевој улици. Могуће је извршити реконструкцију постојећег цевовода у складу са хидрауличким захтевима потрошача.

Фекална канализација

Постојећа мрежа фекалне канализације, у Гундулићевој улици, улици Кеј 2. октобра и ул. Народне омладине по свом положају и капацитету, у смислу могућности одвођења фекалних отпадних вода у потпуности ће задовољити потребе постојећих и планираних корисника у оквиру Плана.

Атмосферска канализација

Постојећа мрежа атмосферске канализације у Гундулићевој улици, ул. Кеј 2. октобра и ул. Народне омладине ће, по свом положају и капацитету, а уз редовно одржавање, у смислу могућности одвођења атмосферских отпадних вода са посматраног простора у оквиру границе Плана, у потпуности задовољити потребе постојећих и планираних корисника у оквиру Плана.

Услови за прикључење на хидротехничку инфраструктуру

Водоводна мрежа

Снабдевање водом корисника на простору Урбанистичке целине I вршиће се преко дистрибутивне мрежа воде развучене по целом комплексу и одређене положајем и потребама потрошача. На месту прикључка на цевовод градског водовода, изградњу и дубину прикључка свести на дубину цевовода градске мреже у складу са условима прикључења надлежног комуналног предузећа. Због евентуалних потреба за повећањем притиска у мрежи, како би се удовољило свим санитарним, технолошким и противпожарним потребама потрошача, треба предвидети и бустер станице (које ће бити у власништву потрошача) чији ће тачан број и положај бити одређени коначном техничком документацијом.

Снабдевање водом евентуалних нових објеката који би се изградили на простору Урбанистичке целине III решиће се преко секундарних прикључака на већ постојећу примарну мрежу цевовода.

У Урбанистичкој целини IV дуж ул. Кеј 2. октобра планира се изградња цевовода који ће повезати водоводну мрежу Ø 350 која прелази Мали Мост у Суботићевој улици, са постојећом мрежом Ø100 (или новом, реконструисаном, већег пречника и од савремених материјала) на углу улица Гундулићеве и Кеј 2.

октобра. На месту прикључка на цевовод градског водовода, изградњу и дубину прикључка свести на дубину цевовода градске мреже у складу са условима прикључења надлежног комуналног предузећа.

Основни елементи прикључења на водоводну мрежу који важе за обухват Плана:

- Водоводну мрежу градити од савремених и квалитетних цеви и фазонских комада. 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. При евентуалном проласку цевовода испод интерних путева у комплексу, предвидети заштитне челичне цеви.
- Минимална дубина изнад водоводних цеви мерено од горње ивице цеви треба да буде толика да се обезбеди температурна заштита и заштита од саобраћајних потреса,
- На евентуалној новој траси хидрантског вода предвидеће се постављање довољног броја противпожарних хидраната чији ће тачан број, врсту и распоред у крајњој варијанти одредити пројектант у адекватној техничкој документацији.
- Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже.
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању цевовода треба извршити катастарско снимање истих, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

Фекална канализација

У Урбанистичкој целини I фекалну канализацију пројектовати и извести тако да прими довољне количине санитарно фекалних вода.

- Положај водова фекалне канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.
- Пречнике канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење канала може лакше извести.
- Ако се појаве технолошке воде, такве воде такође спровести у јавну канализацију подземним каналима преко одговарајућег третмана за њихово пречишћавање.
- Уколико се постојећи прикључци на јавну фекалну канализацију не задржавају на месту нових прикључка на мрежу јавне канализације, изградњу и дубину прикључка свести на дубину која је у складу са дубином прикључног ревизионог окна у градској мрежи фекалне канализације, у складу са условима прикључења надлежног комуналног предузећа.
- Приликом реализације канализације треба се придржавати техничких прописа за пројективање, извођење, пријем и одржавање канала.
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању затворених канала треба извршити катастарско снимање истих а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

Одвођење фекалних отпадних вода од евентуалних нових објеката који би се изградили на простору Урбанистичке целине III решиће се преко прикључака на већ постојећу мрежу цевовода фекалне канализације.

Атмосферска канализација

У урбанистичкој целини I саобраћајне површине у оквиру комплекса би својим подужним и попречним нагибом требало да омогуће што боље одвођење атмосферских вода са њих самих.

- Пречнике канала као и нагибе дна канала треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење канала може што лакше извести. Цеви ће се положити на дубину и са падом који ће бити условљени тереном, растојањима и несметаним протоком кроз њих.
- Коначне висинске коте и дефинитиван избор за регулисање одводњавања даће пројектант приликом израде адекватне техничке документације.
- Уколико се постојећи прикључак на јавну атмосферску канализацију не задржава на месту нових прикључка на мрежу јавне канализације, изградњу и дубину прикључка свести на дубину која је у складу са дужином прикључног ревизионог окна у градској мрежи атмосферске канализације, у складу са условима прикључења надлежног комуналног предузећа
- Приликом реализације атмосферске канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже.
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању затворених канала треба извршити катастарско снимање истих а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

Одвођење фекалних отпадних вода од евентуалних нових објеката који би се изградили на простору Урбанистичке целине III решиће се преко прикључака на већ постојећу мрежу цевовода атмосферске канализације.

Нове саобраћајне површине у оквиру комплекса би својим подужним и попречним нагибом требало да омогуће што боље одвођење атмосферских вода са њих самих.

2.7.3 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**Услови за уређење и изградњу електроенергетске инфраструктуре**

У урбанистичкој целини I на парцели бр.5846 налази се дистрибутивна трафо станица РТС 52 и она се задржава. Имајући у виду да се инвеститор обратио са захтевом да користи снагу од 1 MW, неопходно је да изгради властиту трафо станицу унутар комплекса која може бити МБТС а такође може да се смести у планирани објекат. Нова трафо станица ће бити повезана са постојећим РТС 52 а такође у петљу са другим трафо станицама ради што сигурнијег напајања а све према условима надлежне дистрибуције.

- При преласку са 10 kV напонског нивоа на 20 kV напонски ниво, задржавају се постојећи коридори средњенапонског расплета.
- Постојећа електроенергетска мрежа може да задовољи потребе постојећих и планираних корисника. Део електроенергетске мреже у Гундулићевој улици од Улице Кеј 2. октобра па до краја границе обухвата плана потребно је каблирати.
- Јавно осветљење је изведено најквалитетнијим светиљкама са натријумовим изворима светла што значи да осветљење саобраћајница и тротоара одговара међународним препорукама CIE 115 и задовољава потребе простора обухваћеног Планом. Светиљке јавног осветљења ће се на делу Гундулићеве улице која се каблира, преместити на гвоздене стубове.

- Трафо станице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС) за рад на 20 kV напонски ниво.
- Површина за изградњу зидане или МБТС треба да буде минималне површине 5,00 m x 6,00 m,
- Минимална удаљеност ТС од других објеката треба да буде 3,00m.
- Потребно је формирати грађевинску парцелу у површини објекта са заштитним тротоаром.

Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

Прикључци објеката на електроенергетску мрежу граде се на основу услова прибављених од власника јавне инфраструктурне мреже и информације о локацији односно локацијске дозволе.

Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже:

- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом, вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити мин. 0,5m.
- Паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру.
- У истом рову никада не полагају електроенергетске водове и топоводе или пароводе.
- Прикључке објеката градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже.

2.7.4 ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ

Услови за уређење и изградњу инфраструктуре електронске комуникације

Како је до објекта новог инвеститора већ положен дистрибутивни телекомуникациони 30 парични кабел, објекат ће бити прикључен на овај, већ постојећи кабел према условима надлежног предузећа. За изградњу прикључка за будући објекат је потребно изградити ТТ инсталацију (кућни развод) до постојећег извода (ПИ 2-421 где се налази концентрација унутрашњих телефонских инсталација) на 10 парним раставним реглетама. ТТ инсталације (кућни развод) се мора изградити по прописаним условима за пројектовање и изградњу ТТ инсталација и завршити на 10 парним саставним реглетама у ИТО ормарићу. Уколико постоји потреба за проширење капацитета, то је могуће према условима надлежног предузећа – власника телекомуникационе инфраструктуре, која ће се одобрити из истуреног комутационог чвора који се налази на почетку уласка у насеље Раде Кончара.

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

- 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 у ужем и ширем центру градског насеља и у насељима колективног становања, дуж свих главних улица и на местима привода у поједине објекте у кабловској канализацији.

Услови за прикључење на инфраструктуру електронске комуникације

Целокупну ТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. Да би се обезбедио висок квалитет целокупних телекомуникација на подручју града Зрењанина и њено повезивање са светом, неопходно је обезбедити учешће представника Телекома у свим фазама изградње објеката, од издавања услова и пројектовања до техничког пријема готовог објекта.

Општи услови и принципи грађења за телекомуникационе мреже фиксне телефоније су:

- Прикључке објеката градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да буде најмање 0,80m на градском подручју, а на међумесним релацијама 1,20m.
- Ако постоје постојеће трасе, нове телекомуникационе каблове полагати у исте.
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,00m од саобраћајница или поред пешачких стаза. Ако улица нема тротоар, каблови се полажу на 0,5m од регулационе линије.
- Уколико није могуће другачије, каблови се могу полагати и испод тротоара, али у том случају обавезно у кабловској канализацији.
- При укрштању са саобраћајницама, каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања да буде 90°.
- Мрежу полагати у супротној страни улице од планиране или изведене електроенергетске мреже увек где је то могуће.
- Телекомуникациона подземна мрежа се може градити и са обе стране улице.
- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове преко 10kV.
- При укрштању са гасоводом, водоводом и канализацијом, вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m.

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) на следећи начин:

- Уколико је могуће, у објектима треба обезбедити посебну просторију за смештај активне и пасивне ТК опреме, напајање електричном енергијом и прописно уземљење у зависности од активне опреме.
- До објекта планирати приступну мрежу FTTB (fiber to the building) решењем.
- У објектима треба планирати класично структурно каблирање према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173 са UTP кабловима категорије

- минимум 5е са HFFR омотачем уз завршавање каблова на „patch panelima“ и на одговарајућим утичницама код корисника.
- Максимална дужина UTP каблова не сме да прелази 90m.
 - Инсталационе UTP каблове треба полагати у инсталационе цеви у зиду или техничке канале или у каналице у зиду (металне или пластичне).
 - У случају, да није одређена посебна просторија за смештај ТК опреме, препоручују се DSL инсталациони каблови према IEC 62255 стандарду (минимум 60MHz).
 - DSL каблове треба завршавати на прикључним реглетама у изводним и разводним орманима.
 - На реглете треба набацити минимум 2 парице DSL кабла за сваког корисника.
 - На страни корисника DSL кабл треба завршити на одговарајућој утичници.
 - Свуда уз ТК-инсталацију треба градити резервну цев за FTTH-решење (fiber to the home) оптичке приступне мреже.
 - Потребно је на сваком спрату предвидети на месту укрштања резервних вертикалних и хоризонталних цеви разводну кутију потребне величине због лакше манипулације кабловима.

2.7.5 ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Подручје обухваћено планом се налази у термоенергетској зони топлификације града тако да ће се задовољење термоенергетских потреба корисника простора остварити прикључењем на вреловодну мрежу. Прикључење извршити у складу са одредбама Закона о енергетици („Сл. Гласник“ РС број 57/2011и 80/2011) и Одлуке о условима и начину снабдевања топлотном енергијом („Сл. Лист Општине Зрењанин“ број 1/2008).

Прикључење планираних објеката на дистрибутивни систем топлотне енергије вршити на основу Одобрења енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом.

Одобрење за прикључење садржи нарочито: место прикључења, начин и техничке услове прикључења, одобрени капацитет, место и начин мерења испоручене енергије, рок и трошкове прикључења.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетских објеката и инфраструктуре и термотехничких инсталација у објектима, придржавати се одговарајућих одредби Закона о заштити од пожара, Закона о заштити животне средине, Закона о енергетици, Правилника о техничким нормативима донетих на основу ових закона и Правилника о енергетској ефикасности зграда.

За зграде дефинисане унутар простора обухваћеног планом максимално дозвољена годишња потрошња финалне енергије за грејање је 70 kWh/m².

Промене у постојећим Законима и Правилницима и одредбе нових прописа који ће се донети у току реализације планских решења обухватиће се приликом издавања Информације о локацији и/или локацијске дозволе.

2.8 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Приликом уређења зелених површина, требало би задовољити два основна циља:

- **први**, тежи ка естетском моменту, што подразумева хармонично уклапање у околину, однос масива, однос боја и облика у простору;
- **други**, где се тежи да нови простор буде функционалан, трајан, уклопљен у постојећу инфраструктуру и пре свега, економичан.

Зелене површине у граду су угрожене разним врстама загађења: свим облицима аерозагађења, зрачењем секундарне топлоте са изграђених градских површина, повећане инсталације, загађеног тла, евидентног развоја саобраћаја, дивљих паркинга, уз све присутнијих ентомолошких и фитопатолошких обољења.

Зелене површине намењене јавном коришћењу су скверови и линеарно зеленило (дрвореди), од општег значаја за становништво.

Посебну пажњу посветити постојећој инфраструктури и садњу прилагодити задатим условима.

Забранити сваку непланску садњу у дрворедима, посебно воћа. Забрањено је садити инвазивне врсте. Инвазивне врсте на нашем подручју су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanthurus glandulosa*), багремац (*Amygdala fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopa japonica*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Правила грађења зелених површина у односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености: водовод 1,50 - 2,00m, канализација 1,50 - 2,00m, гасовод 2,00 m, т.т. мрежа 1,00m, електрокабл 25,00m, од коловоза 2,50m и од објекта 5,00-6,00m.

2.9 СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Овим Планом су дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на комуналну инфраструктуру и могућност колског прилаза. Прикључци на јавну комуналну мрежу се изводе према техничким условима уз сагласност надлежних предузећа.

За издавање локацијске и грађевинске дозволе неопходно је обезбедити минималан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта неопходан за нормално функционисање одређене намене простора. За парцелу бр.5846 у урбанистичкој целини I, за коју се локацијска дозвола издаје директном применом овог плана, потребно је обезбедити прикључке на: саобраћајну, хидротехничку, електроенергетску, термоенергетску и мрежу електронских комуникација.

2.10 ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

2.10.1 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

За потребе израде Плана детаљне регулације, за обухваћен део просторне целине 2 „Мала Америка“, утврђене су Мере заштите од стране Завода за заштиту споменика културе Зрењанин, број I-60-5/11 од 18.08.2011.год., као једног од највреднијих историјски формираних амбијената старог језгра града. Формирање целине је започето крајем 19.в. изградњом Реформатске цркве са парохијским домом, окончано на самом почетку 20.в. изградњом Малог моста и Палате правде са зградом затвора.

На основу правила и услова заштите непокретних културних добара и добара под претходном заштитом унутар простора обухваћеног Планом детаљне регулације, Завод за заштиту споменика културе Зрењанин је утврдио постојање објеката који чине идентитет обухваћеног простора и усмеравају његов будући развој. Највреднији објекти су Палата правде са затвором и Реформатска црква са парохијском домом који су проглашени за споменике културе од великог значаја (Сл.лист АПВ бр28 од 30.12.1991.год.). Све интервенције на овим објектима и парцелама ће се вршити на основу претходно прибављених Услова за предузимање Мера техничке заштите од стране Завода за заштиту споменика културе.

На грађевинској парцели 5846 налазе се напуштени пословни објекти ДД “Банат трговинско”. Решењем (бр. 112-13 108 од 27.02.2009.год.) Завода за заштиту споменика културе објекти старих магацина су скинути са списка евиденције претходне заштите чиме је дозвољено рушење објеката на парцели а дозвољава се изградња нових по прибављању Мера техничке заштите које ће издати Завод. Најбитнији сегмент ових мера је висинско и архитектонско усаглашавање нових објеката у формирану историјски амбијент.

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке 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 ком су откривени. Обавезује се инвеститор да у складу са Законом о културним добрима (члан 120) и Законом о планирању и изградњи, пре почетка радова, обавести Завод ради благовременог упућивања стручних сарадника Завода за вршење конзерваторско-археолошког надзора при извођењу земљаних радова.

2.10.2 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У циљу заштите животне средине неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта односно приликом реализације планских 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 и 36/2009).

2.10.3 ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Посебне мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја на становништво дате су у законским актима који се односе на здравље и безбедност људи и заштиту на раду према Закону о безбедности и здрављу на раду (Сл. гласник РС 101/2005). При изградњи инфраструктурних објеката обавезно је водити рачуна о поштовању прописа о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима које надлежни органи издају при постављању, извођењу и изградњи објеката, као и неопходним међусобним растојањима.

Осим мера за заштиту живота и здравља људи, потребно је дефинисати и мере у случају ванредних ситуација и удеса а у складу са Законом о ванредним ситуацијама. Општи услови заштите од пожара, елементарних непогода и других дејстава од утицаја на уређење и изградњу простора обухвата овог Плана подразумева придржавање следећих Законских одредби:

- Закона о заштити од пожара (Сл.лист РС, бр. 37/88 и Сл.гласник РС, бр. 111/2009).

- Закона о одбрани (Сл.лист СРЈ, број 43/94, Сл.лист РС, бр. 116/07, 88/09, 104/2009), важећи технички нормативи за склоништа (Сл. војни лист, број 13/98) и други важећи прописи и нормативи везани за ову област).
- Закона о ванредним ситуацијама (Сл.гласник РС, бр. 111/2009 и 92/2011).
- Одлука о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Зрењанин бр.82-18/92-02.
- Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидранску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ, бр. 39/91).
- Правилника за електроинсталације ниског напона (Сл.лист СРЈ, бр. 28/95).
- Правилника о заштити објеката од атмосферских пражњења (Сл.лист СРЈ, бр. 11/96).
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82,29,83, 21/88 и 52/90).

Заштита од пожара

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. Као мере заштите од пожара неопходно је планирати приступе ватрогасним возилима до сваког објекта. Планирати широке саобраћајнице које ће штити простор од преношења пожара са једне на другу урбанистичку целину. Угроженост од пожара у многоставној зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

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

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

Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, број 111/09 и 92/11) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

Инвеститор прибавља потребне услове који се морају испунити из области заштите од пожара од надлежне институције.

Заштита од елементарних непогода

Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са одговарајућим прописима и стандардима:

- морају имати добру оријентацију;
- морају бити предвиђени на максимални удар ветра;
- градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра;

Подручје простора обухваћеног планом може бити угрожено од: земљотреса, метеоролошких појава (олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака-града и удара грома) и поплава .

Заштита од земљотреса

Подручје града Зрењанина спада у 8 зону MCS ° скале. Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објекта, примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Објекте пројектовати и градити у складу са чл.4 Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима. (Службени лист сфрј бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990).

Заштита од метеоролошких појава

- Заштиту од олујних ветрова обезбедити подизањем заштитног зеленила.
- Зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда.
- Заштита од града обезбедиће се испаљивањем, у сезони одбране од града, противградне ракете у противградним станицама.
- Заштита од удара грома обезбедиће се изградњом громобранске инсталације која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на подручју обухваћеног Планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити или заменити.

Заштита од поплава

Ради заштите од поплава и подизања подземних и процедурних вода све објекте и техничке уређаје предвидети на безбедној коти. Неопходно је поштовање основне намене атмосферске каналске мреже и поштовање важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката.

Заштита од ратних дејстава

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања нови објекат мора бити пројектован и планиран уз примену одговарајућих превентивних и грађевинских мера заштите.

Обавезује се инвеститор у складу са условима Министарства одбране – Сектор за материјалне резерве – Управе за инфраструктуру да приликом изградње објекта испоштује услове у погледу заштите људи и материјалних добара које прописује Закон о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, број 111/09 и 92/11), Закон о одбрани (Сл.лист СРЈ, број 43/94, Сл.гласник РС, број 116/2007), важећи технички нормативи за склоништа (Сл. војни лист, број 13/98), Одлуку о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Зрењанин бр.82-18/92-02 и друге Законе и прописе који регулишу ову област.

Приликом изградње новог објекта, у обухвату Плана, према Закону о ванредним ситуацијама и Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Зрењанин потребно је предвидети изградњу заштитног објекта са нивоом заштите у складу са наменом објекта, локацијским условима и важећим техничким нормативима за склоништа (Сл. војни лист, број 13/98).

Заштита од техничко-технолошких несрећа у току градње (акцидената)

Заштита обухваћеног простора од техничко-технолошких несрећа у току градње обезбедиће се:

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;

- паркирање грађевинских машина вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтиним дериватима;
- разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама;
- уколико дође до хаварије возила, која носе опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза;
- уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће.

Послодавац је у обавези да према Закону о безбедности и здравља на раду донесе Акт о процени ризика на радном месту и у радној околини.

Услови за одлагање комуналног отпада

Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине за постављање контејнера треба одредити погодна места, хигијенски безбедна и доступна возилима која односе отпад. Место за контејнере треба да буде од тврде подлоге уз одговарајуће одвођење атмосферских отпадних вода. У циљу заштите од погледа посетиоца контејнерско место се може заклонити ниским зимзеленим зеленилом, шибљем или ниском оградом.

2.11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом планирања и пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи) и прилаза до постојећих и планираних објеката, морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. гласник РС бр. 18/97), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

У оквиру појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за возила инвалида у складу са стандардом SRPS .

2.12. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ПРЕДУЗИМАЊЕ МЕРА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ

Унутар предметног простора Плана налази се један од највреднијих историјски формираних амбијената старог језгра града који чине објекти: Мали мост, Реформатска црква са парохијским домом, Палата правде са зградом затвора и Калвински трг.

Највреднији објекти, који су проглашени за споменике културе од великог значаја (Сл.лист АПВ бр28 од 30.12.1991год.) су:

- Палата правде са зградом затвора
- Реформатска црква са парохијским домом.

За све интервенције на објектима и парцелама за обухваћен део просторне целине 2 „Мала Америка“, утврђене су Мере заштите од стране Завода за заштиту споменика културе Зрењанин, број I-60-5/11 од 18.08.2011.год., на основу правила и услова заштите непокретних културних добара и добара под претходном заштитом.

2.13 МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Мере енергетске ефикасности изградње примењују се на:

- Изградњу нових зграда;
- реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих зграда

За зграде дефинисане циљевима уређења и изградње простора обухваћеног планом, тј. зграде за обављање пословно – услужних делатности, спратности П +1, максимално дозвољена годишња потрошња финалне енергије за грејање може да износи:

ТИП ЗГРАДЕ	МАКСИМАЛНА ДОЗВОЉЕНА ГОДИШЊА ПОТРЕБА ФИНАЛНЕ ЕНЕРГИЈЕ ЗА ГРЕЈАЊЕ [КВН/М ² А]	
	НОВЕ	ПОСТОЈЕЋЕ
управне и пословне зграде	≤ 55	≤ 65
зграде намењене трговини и услужним делатностима	≤ 70	≤ 80

Придржавати се основних принципа физике зграда приликом пројектовања и изградње.

Саставни део пројектне документације за добијање грађевинске дозволе је и посебан елаборат који садржи прорачуне:

- топлотне заштите зграда
- топлотне акумулативности нетранспарентних спољњих грађевинских елемената зграде (спољњи зидови, кровови) за летњи период
- дифузије водене паре

За ове прорачуне користити улазне параметре и методе прорачуна из Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник“ РС број 61/11).

Оријентацијом и функционалним концептом зграда обезбедити максимално коришћење природних услова (сунце, ветар, зеленило) за постизање пројектованих параметара комфора.

Техничка документација треба да садржи све примењене мере и техничка решења за постизање пројектованих параметара комфора: ваздушног, топлотног, светлосног и звучног.

Ваздушни, топлотни, светлосни и звучни комфор обезбедити применом расположивих мера из Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник“ РС број 61/11).

За постизање пројектованог ваздушног комфора архитектонским мерама максимално користити природну вентилацију. Када то није могуће, препоручује се уградња принудне вентилације, која се мора прилагодити стварним потребама оптерећености и временом када се корисници налазе у просторијама.

Сви објекти површине веће од 500 м² који имају принудну вентилацију, протока једнаку или већу од 300 м³/ч, морају имати рекуператоре топлоте отпадног ваздуха прописаног степена ефикасности. Регенеративне размењиваче топлоте могуће је користити само у случајевима када отпадни ваздух не садржи дувански дим, непријатне мирисе и друге штетне загађиваче.

Објективне параметре топлотног комфора (температуру ваздуха, средњу температуру зрачења површина, брзину кретања и влажност ваздуха), првенствено обезбедити пасивним архитектонско–грађевинским решењима. Овим мерама треба обезбедити: правилно димензионисање елемената омотача зграде, заштиту од сунчевог зрачења, коришћење термичке масе, пасивно и природно ноћно хлађење, топлотно зонирање и спречавање утицаја директног сунчевог зрачења (обликом зграде и/или сенилима зеленилом).

У том циљу треба испунити следеће техничке захтеве:

- просторије у којима се борави током дана треба да буду оријентисане према југу у мери у којој анализа планираних суседних зграда максимално допушта
- груписати просторије у згради према њиховим температурним захтевима а зоне са већим температурама максимално прилагодити за коришћење природних потенцијала локације (сунце, ветар, зеленило)
- све транспарентне и полутранспарентне површине у боравишним просторима, осим оних које су оријентисане ка северу, североистоку и северозападу (при азимуту 0–45⁰ и 315–360⁰) морају да имају нетранспарентну заштиту од директног сунчевог зрачења у летњем периоду.
- обликом зграде обезбедити енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе, окружење и намену зграде. Уградњом система засенчења или зеленилом максимизирати употребу природног светла уз омогућење пасивних добитака топлоте зими односно заштиту од прегревања у летњем периоду.
- структуру и омотач зграде конципирати тако да се максимално користе пасивни и активни соларни системи
- отворе на згради (prozори, врата, канали за вентилацију) пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање уз максимизирање пасивног (природног) ноћног хлађења у летњем периоду
- повећати термичку масу за остварење топлотног комфора у зимском и летњем периоду
- избегавати топлотне мостове и минимизирати појаву топлотних острва правилним избором материјала и боје материјала

2.14 ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЛИ РАСПИСУЈЕ КОНКУРС

У обухвату Плана нема локација за које се обавезно ради урбанистички пројекат или расписује јавни архитектонски или урбанистички конкурс.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЦЕЛИНУ I

Урбанистичка целина I обухвата грађевинску парцелу бр.5846. На парцели су констатовани објекти некадашњег предузећа ДД “Банат трговинско”. Објекти су дотрајали, трошни и планирани за рушење.

Планира се изградња пословног објекта пословно-услугне делатности. Изградња новог пословног објекта дозвољена је по прибављању Мера техничке заштите које ће издати Завода за заштиту споменика културе из Зрењанина а на принципима задржавања намене простора и усклађивања са карактером амбијента и окружења.

Врста и намена објеката који се могу градити и дозвољене делатности

У урбанистичкој целини I планира се изградња пословног објекта.

Делатности које се могу планирати у овој целини су: пословно-услугне делатности, пословно-административне делатности (финансијске, стамбено-комуналне, техничке и др.), трговине, угоститељске делатности, смештајно-угоститељске делатности, услужне делатности и услужно занатство, услужни сервиси (заједничке гараже), здравствене делатности и социјална заштита.

Врста и намена објеката који се не могу градити и делатности које су забрањене

У оквиру ове целине забрањена је изградња: индустријских, производних објеката, објеката производног занатства, складишта и објеката који имају негативан утицај на животну средину.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле као и минамална и максимална површина грађевинске парцеле

Постојећа већ формирана грађевинска парцела бр.5846 својом величином и обликом одговара намени и има прилаз са јавне површине из улице Гундулићева.

За постојећу трафо станицу РТС 52 и планирану трафостаницу за новог инвеститора, мора се формирати парцела оквирно минималне површине 5,00 x 6,00 m, са заштитним тротоаром и директним излазом ТС на јавну површину односно регулациону линију. Могуће је линијско померање објекта ТС дуж регулационе линије према условима надлежне дистрибуције.

Минимално удаљење ТС од других објеката је 3,00 m.

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

За изградњу новопланираног пословног објекта удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије је 0 – 5,00 m.

У односу на суседне парцеле објекат може бити слободностојећи. Удаљење планираног објекта од бочних граница парцела тј од парцела бр.5859/1, 5858 и 5850) је мин 3,00m.

У односу на бочну границу према парцели бр. 5843 са Окружним затвором максимално удаљење планираног објекта дефинисано је у складу са условима које су прописали: Управа за извршење кривичних санкција-Београд, МУП - Сектор за ванредне ситуације у Зрењанину и Одељење за путеве и саобраћај у име Градске управе-Одељење за послове урбанизма Града Зрењанина.

У односу на задњу границу парцеле према Реформатској цркви (парцела бр.5845/2) захтева се максимално поштовање прописаних удаљења објекта у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- За планиране објекте највећи дозвољени индекс заузетости је 60%.
- Минималан проценат зелених површина износи 20%. Уколико инвеститор гради кровне вртове може се дозволити мањи проценат зелених површина на парцели у износу од мин. 10%, с тим да под кровним вртовима мора бити минимално 20% површине од површине парцеле, односно, укупно 30%.
- Преостале површине резервисане су за колске и пешачке комуникације.

Највећа дозвољена висина објекта

Својом висином нови објекат треба да помири различите спратности и волумене. Строга контрола изградње у визуелним коридорима (правац из центра града преко Малог моста) основни је услов у погледу ограничења спратности .

Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објекта у блоку и објекта у наспрамном блоку. Важи правило уважавања принципа за уједначавање висина, надовезивањем на висину венца суседних објеката у блоку.

Висина новог објекта према Гундулићевој улици дефинисана је висином кровног венца реперног објекта зграде затвора тј. висина кровног венца је 11,00 м.

Слеме новог објекта мора бити ниже од реперног објекта Палате правде и максимална висина износи 16,00 м.

Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етаже уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе и уколико има услова за прикључење етаже на фекалну канализацију. Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је минимално укопана 50 см испод коте. Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа, делимично укопана, максимално 50 см испод коте терена.

Кота пода приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута и може бити дефинисана тако да омогућава несметан прилаз особама са посебним потребама у простору а у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. гласник РС бр. 18/97).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката на парцели се могу градити помоћни објекти за смештај уређаја који опслужују главни објекат, гараже, котларнице, трафостанице и надстрешнице у служби главног објекта.

Унутар комплекса могуће је постављати и рекламне паное (јарболе, билборде, city light, тотеме) у складу са Мерама техничке заштите Завода за заштиту споменика културе.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи. Међусобни размак главних објеката на парцели 5846 условљен је наменом али не може бити мањи од 4,00м. Растојање ТС од главних и помоћних објеката може бити минимално 3,00 м.

Међусобна удаљеност објеката утврђена је у односу на намену и начин постављања главног објекта на парцели, као и у односу на њихову висину (спратност), услове осунчања објеката и услове удаљења објеката инфраструктуре од главног објекта.

Ограђивање парцеле

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

- ограда на регулационој линији може бити зидана или траспарентна, ако је ограда зидана, висина је до 1,40m; транспарентна ограда може бити до видине 1,60m,
- уколико се објекат гради на регулационој линије ограда се не може поставити, сем капије са отварањем у оквиру сопствене парцеле,
- ограда на бочним границама парцеле је зидана или транспарентна. Бочна страна грађевинске парцеле према условима Управе за извршење кривичних санкција мора имати зидану пуну оgradu која својом висином омогућава заштиту шеталишта притворених лица од осматрања из новопланираног објекта али и спречава покушај убацивања недозвољених предмета преко зида. Задња граница грађевинске парцеле која се граничи са парцелом бр.5845/2 (Реформаторска црква) мора имати зидану пуну оgradu минималне висине 2,00m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.

Колски и пешачки приступ грађевинској парцели се обезбеђује са коловоза и тротоара из Гундулићеве улице према условима надлежног управљача путева тј. условима ЈП „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“.

Унутар комплекса морају се испоштовати услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. гласник РС бр. 18/97), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

Саобраћајне површине унутар комплекса морају испуњавати следеће услове:

- унутрашњи приступни путеви за двосмерни саобраћај морају бити минималне ширине 6m;
- унутрашњи приступни путеви за једносмерни саобраћај морају бити минималне ширине 3m;
- попречни падови унутрашњих приступних путева 2%;
- тротоари – пешачке стазе морају бити минималне ширине 2m;
- паркинг место за путничка возила минималних димензија 2.5×5m;
- паркинг место за туристичка возила минималних димензија 2.5×7m;
- паркинг место за аутобусе минималних димензија 3.5×15m;
- паркинг место за теретна возила минималних димензија 3.5×15m.

Паркирање (појединачна паркинг места и гаражна места) решити у оквиру грађевинске парцеле. Гаража може бити изграђена у склопу објекта.

Услови за обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели за пословне и објекте јавне намене су: једно гаражно или паркинг место на 70m² корисног простора.

Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње своје и суседне објекте обезбедити у смисли статичке стабилности и смислу не угрожавања услова живота на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу.

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара и подземне етаже могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземне етаже максимално 0,15m до дубине од 2,60m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50m;
- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом, не смеју прећи границу суседне парцеле.

Отвори на планираном објекту могу се предвидети према парцели 5845/2 (Реформаторска црква) на утврђеној грађевинској линији. На осталим бочним зидовима, нису дозвољени отвори.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према суседној грађевинској.

Клима уређаји, расхладне спољне јединице, агрегати и слични уређаји који производе буку, морају се поставити унутар објекта у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Сл.гласник РС, број 75/10).

Одлагање комуналног отпада

На грађевинској парцели потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада.

Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјала, врста кровног покривача, фасада и сл.)

За заштићене објекте у градском центру морају се поштовати услови заштите и коришћења непокретних културних добара и њихове околине у складу са Законом о културним добрима (Сл.гласник РС бр.71/94) и посебним условима које ће издати надлежан Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

Приликом изградње објекта могу се дозволити:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску али не и регулациону линију максимално 1.20m на делу објекта вишем од 3.00m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- конзолне рекламе до 1.20m на висини изнад 3.00m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2.00m, на висини од 3.00m;

Приликом изградње објекта не могу се дозволити:

- рекламни панои на фасадама, које су орјентисане према згради Палата правде са зградом затвора и према Реформатској цркви са парохијским домом;
- радови на постављању спољног степеништа ван регулационе линије.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија померена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90cm. Свако степениште које савлађује већу висину од 90cm, улази у габарит објекта.

Објекте пројектовати и градити од традиционалних али и савремених, квалитетних материјала, са одговарајућом термо и хидро изолацијом, а у складу са важећим прописима. Једино се не могу прихватити видљиви бетонски елементи као ни велике површине обложене каменом.

У обради фасада оставља се слобода пројектантима у циљу добијања квалитетног решења савремене архитектуре. У архитектонском смислу, применити позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре и традиције поднебља. На фасадама се не препоручују, украси са обличјима животиња и људи, водити рачуна да се новим објектима не наруши постојећи архитектоски израз, како у погледу материјала, тако и у погледу колорита, детаља, акцената и сл.

За облогу кровних равни предвидети цреп, теголу или лим. Равни кровови се препоручују приликом планирања „зелених“ кровова.

Фундирање објеката вршити у складу са геомехаником терена и важећим прописима.

Приликом изградње водити рачуна да се ради о еколошки чистим материјалима, који имају све потребне термичке слојеве, како за столарске и браварске позиције, тако и за зидове, кровне равни, подове и др.

Водити рачуна, приликом градње, о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора, а не његова деградација.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Сви објекти у смислу обнове-адаптације се могу одржавати и вршити санације на делу или целом објекту.

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.

Реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно, затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа уколико се предвиди заједничка интервенција на целој фасади једнообразно* и у смислу извођења, једновремено.

* Под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта, који чини физичку целину.

Озелењавање парцела

Зелене површине на парцели имају значајну компензациону функцију у мрежи урбаних слободних површина и имају значајну функцију побољшања животних услова у граду.

- Зелене површине, у оквиру целине I, треба да заузимају 20% од укупне површине парцеле. Минималан проценат зелених површина износи 20%. Уколико инвеститор гради кровне вртове може се дозволити мањи проценат зелених површина на парцели у износу од мин. 10%, с тим да под кровним вртовима мора бити минимално 20% површине од површине парцеле, односно, укупно 30%.
- Озелењавање кровова одређено је статичким законостима, односно способношћу подлоге да носи одређену масу земље и биљака. Потребна

дубина слоја земље за жбунасте врсте је 0,5m, а садња дрвећа захтева земљу дубине од минимум 1,00 m. Обезбедити добро дренажање воде. Анкерисање биљака, као заштита од удара ветра, је обавезно.

У избору биљака користе се не само аутохтоне, него и остале отпорне биљне врсте.

Забрањено је садити инвазивне врсте. Инвазивне врсте на нашем подручју су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanhus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopa japonica*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Правила грађења зелених површина у односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености: водовод 1,50-2,00m, канализација 1,50-2,00m, гасовод 2,00 m, т.т. мрежа 1,00m, електрокабл 25,00m, од коловоза 2,50m и од објекта 5,00-6,00m.

3.2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЦЕЛИНУ II

Обухвата комплекс Палате правде са зградом затвора на грађевинској парцели бр. 5843, лоциран на углу парцеле и има постојеће прилазе из улица : Кеј 2. октобра и Гундулићеве.

У оквиру комплекса није дозвољена нова изградња.

Услови заштите урбаних и физичких структура

Све интервенције унутар простора урбанистичке целине II на објектима који су под предходном заштитом или представљају културно добро, потребно је обезбедити услове и мере техничке заштите, које за Зрењанин утврђује, Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

Услови се прибављају пре приступања изради идејног решења.

Неопходно је очување наслеђених регулационих и грађевинских линија и очување вертикалне регулације, визуре и силуете улица.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Сви објекти у комплексу у смислу обнове-адаптације се могу одржавати и вршити санације на делу или целом објекту.

Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, изградње и доградње рампи за особе са посебним потребама у простору.

Озелењавање јавних површина

Постојеће зелене површине у целини II налазе се у атријуму Палате правде и затвора.

Забрањено је садити инвазивне врсте. Инвазивне врсте на нашем подручју су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanhus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopa japonica*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Правила грађења зелених површина у односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености: водовод 1,50-2,00m, канализација 1,50-

2,00m, гасовод 2,00 m, т.т. мрежа 1,00m, електрокабл 25,00m, од коловоза 2,50m и од објекта 5,00-6,00m.)

3.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЦЕЛИНУ III

Обухвата комплекс Реформатске цркве са парохијским домом на парцели бр.5845/2 и завређује одређен степен заштите које прописује Завод за заштиту споменика културе Зрењанин .

На парцелама 5844 и 5845/1 нема објеката и није могућа изградња. Парцеле се не могу ограђивати осим у делу на међи са парцелом бр. 5845/2 (односно према објекту Парохије).

Услови заштите урбаних и физичких структура

Све интервенције унутар простора III урбанистичке целине ће се вршити на основу претходно прибављених услова за предузимање мере заштите од стране Завода за заштиту споменика културе у Зрењанину.

Неопходно је очување наслеђених регулационих и грађевинских линија и очување вертикалне регулације, визуре и силуете Калвинског трга из правца Малог моста.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На грађевинској парцели 5845/2 дозвољава се реконструкција, адаптација и санација објекта Реформатске цркве и Парохијског дома.

Озелењавање парцела

Зелене површине око Реформатске цркве требају бити изграђене тако да истичу храм, а не да га заклањају. Ово ће се постићи правилним избором садног материјала и добрим распоредом биљака.

Забрањено је садити инвазивне врсте. Инвазивне врсте на нашем подручју су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanhus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна спремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopa japonica*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Правила грађења зелених површина у односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености: водовод 1,50-2,00m, канализација 1,50-2,00m, гасовод 2,00 m, т.т. мрежа 1,00m, електрокабл 25,00m, од коловоза 2,50m и од објекта 5,00-6,00m.

3.4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЦЕЛИНУ IV

Обухвата делове улица: Гундулићева, Кеј 2. октобра и Народне омладине. Према ГП Зрењанин 2006-2026. Улице Кеј 2. октобар и Гундулићева категорисане су као "приступне улице", док је улица Народне омладине категорисана као "улица II реда". Ове улице представљају неопходне саобраћајнице за функционисање урбанистичких целина.

Улице обухваћене урбанистичком целином IV могу се реконструисати, редовно, периодично и ургентно одржавати у складу са :

- Законом о јавним путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 101/2005, 123/2007 и 101/2011);
- Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/1-одлука УС и 24/11) ;

- Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Службени гласник Републике Србије бр. 41/2009);
- Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Службени гласник Републике Србије бр. 50/2011);

Озелењавање јавних површина

У оквиру просторне целине IV налазе се улице у којима се налазе постојећи дрвореди (линеарно зеленило). Линеарно зеленило је од великог значаја, сади се дуж саобраћајница, саобраћајних токова и улица, где то профили дозвољавају. Међуредни размак садница треба да буде 7.00m. Садити врсте моћног пораста. Где то услови инфраструктуре дозвољавају, дрворед треба да буде увучен од ивице коловоза 2,50m, може се планирати и жива ограда. У Гундулићевој улици и улици Кеј 2.октобра, које су широке од 15-10m, могу се подизати дрвореди са садницама малог хабитуса, углавном калемљене форме кугластих и пирамидалних облика.

Забрањено је садити инвазивне врсте. Инвазивне врсте на нашем подручју су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopa japonica*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Правила грађења зелених површина у односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености: водовод 1,50-2,00m, канализација 1,50-2,00m, гасовод 2,00 m, т.т. мрежа 1,00m, електрокабл 25,00m, од коловоза 2,50m и од објекта 5,00-6,00m.

IV ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ

Овај план је основ за спровођење и издавање локацијске и грађевинске дозволе.

План је израђен у четири примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику.

Графички део донетог плана у аналогном облику, својим потписом оверава овлашћено лице органа који је донео план. Два радна оригинала у аналогном облику, оверена чувају се у Градској управи – Одељење за послове урбанизма, а два у ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина".

Марија Самарџијевић, дипл. просторни планер