УВОД

Изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину бр. 06-161-4/17-I (Сл. лист града Зрењанина бр. 33/17).

За Измену и допуну Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна плана Генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на животну средину бр. 501-131/17-IV-05-01 (Сл. лист града Зрењанина бр. 33/17).

Правни основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину је Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС РС, 54/13 – Решење УС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14 и 145/14) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 64/15).

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

Општи циљеви израде Плана се односе на:

-преиспитивање регулационих линија улица и површина јавне намене;
-боља повезаност просторних целина „Југоисток“ и „Берберско-Болница“;
-преиспитивање и усклађивање планираних намена површина и дефинисаних урбанистичких параметара;
-стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја;
-преиспитивање правила уређења и грађења;
-преиспитивање мера за спровођење Плана

Услови који су добијени од надлежних предузећа, институција и завода уграђени су у измене и допуне Плана и то:

-ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад, бр. I-251/5-18, примљено дана 17.05.2018.
-Електропривреда Србије огранак „Електродистрибуција Зрењанин“, Зрењанин, бр. 8Б.100.-Д.07.13-35340/2-18 примљено 01.03.2018.
-ЈП ЕПС БЕОГРАД – ОГРАНАК ПАНОНСКЕ ТЕ-ТО, ТЕ-ТО ЗРЕЊАНИН, број 06-03-89626/1-18 од 20.02.2018.
-"Телеком Србија", Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Зрењанин – Кикинда, број А335-49727/2-2018, примљено дана 28.02.2018.
-VIP d.o.o наш број 311/1, примљено 14.02.2018.
-SBB, Српске кабловске мреже д.о.о., број 175/2018, примљено дана 11.05.2018.
-ЈКП Градска топлана, Зрењанин, број 2949/1 примљено 12.03.2018.
-ЈП "Србијагас", РЈ „Дистрибуција“ Зрењанин, Зрењанин, бр. 02-02-2/23 примљено 09.02.2018
-Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, бр. 03-239/2 примљено 21.02.2018.

-Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, број 140-501-273/2018, примљено дана 08.02.2018.
-Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд, број 458-4 од 26.03.2018.
-Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину – Одсек за превентивну заштиту, број 09/13/2број 217-1675/2018, примљено дана 07.03.2018.
-ЈКП „Водовод и канализација,Зрењанин, број 10/38, од 08.03.2018.
-Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље одељење у Зрењанину, број 138-53-00203-1/2018, од 08.02.2018.
-Акционарско друштво Електромрежа Србије“, Београд, број 130-00-UTD-003-106/2018-002, дана 22.02.2018.
-РТС, Дирекција РТС, Сертификационо тело РТС, Развој и сертификација, број 13137, примљено 23.02.2018.
-Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, број I-18-4/18, примљено 23.02.2018.
-Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај, Нови Сад, број 143-310-56/2018-03, примљено 19.02.2018.
-ЈП Склоништа, број 42-2/18-1, примљено 14.02.2018.
-Минстарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре – Сектор за водни саобраћај и безбедност пловидбе – Лучка капетанија Тител, број 342-154/18 II, примљено 14.05.2018.
-Туристичка организација града Зрењанина, бр. 325/18 примљено дана 27.04.2018.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

На стр. 4 у поднаслову Урбанистичка целина 1, четврти став се мења и гласи:
У намени вишепородично становање у улици Војводе Петра Бојовића налазе се веће грађевинске парцеле, са старим индустријским објектима: комплекс Зрењанинске индустрије пива - "Пивара", а у намени породично становање комплекс фабрике чарапа "Ударник" у ул. Царице Милице.

На стр. 7 у поднаслову 3.1.2.1 Зона становања други став се мења и гласи:
На основу извршене анализе предлаже се задржавање основне концепције диспозиције начина становања, концентрација вишепородичног становања у блоковима "Д1-Леснина","Д2" и „Д3“ који су завршени и визуелно заокружени и у блоку "Ружа Шулман" очекује се завршетак целине у делу према „Gomex“-у и проширење вишепородичног становања на простору старог индустријског комплекса „Пиваре“, а у осталим зонама становања заступљено је мешовито и породично становање.

На стр. 8 у поднаслову 3.1.2.1 Зона становања последња реченице четвртог става се мења и гласи:
На овом простору налазе се стари индустријски комплекси „Ударника“, за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта

На стр. 9 у поднаслову 3.1.2.1 Зона становања мења се трећи став и гласи:

Постојећи објекти вишепородичног становања у ул. Уроша Предића се задржавају, а у ул. Петра Бојовића се планира изградња вишепородичних објеката у циљу комплетирања постојећег блока (комплекс „Пиваре“).

На стр. 13 мења се Биланс површина грађевинског земљишта
Табела: Биланс површина грађевинског земљишта

	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
	ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
1	**породично становање**	62.6	11.7	59.6	11.2
2	**мешовито становање**	29.2	5.5	25.9	4.8
3	**вишепородично становање**	35.7	6.7	28.1	5.1
4	**радне зоне**	198.4	37.1	207.7	39.0
5	**пословни комплекси**	41.7	7.8	17.8	3.3
6	**саобраћајни комплекси**	5.2	1.0	2.3	0.4
7	**спорт и рекреација**	0	0.0	4.04	0.8
	ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
8	**објекти јавне намене**	0		3.2	0.6
8.1	објекти васпитања и образовања	-		2.5	
8.2	објекти управе и јавних служби	-		0.6	
8.3	објекти здравствене и социјалне заштите	-		0.1	
9	комуналне површине	61.5	11.5	62.0	11.6
9.1	пијаца	-		0.4	
9.2	гробље	-		3.2	
9.3	црпна станица	-		0.1	
9.4	планирани пречистач отпадних вода	-		15.8	
9.5	комплекс ПД Електровојводина ЕД Зр	-		2.4	
9.6	ЈКП Градска топлана	-		3.6	
9.7	ТС Зрењанин 4	-		1.1	
9.8	ТЕ ТО Термоелектрана-Топлана	-		34.8	
10	**заштитно зеленило**	6.8	1.3	16.9	3.2
11	**јавно зеленило (паркови, скверови)**	3.9	0.7	3.1	0.6
12	**спорт и рекреација - спортски комплекси**	11.5	2.2	8.5	1.6
13	**Бегеј**	23.2	4.3	23.2	4.3
14	**Александровачки канал**	2.7	0.5	2.7	0.5
15	**саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи)**	52	9.7	69.4	12.9
	УКУПНО	534.3	100.0	534.3	100.0

	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
1	површине за јавне намене	161.6	30.2	188.9	35.3
2	површине за остале намене	372.7	69.8	345.4	64.7
	УКУПНО	534.3	100.0	534.3	100.0

На стр. 14 – у наслову 3.1.3 Регулација и нивелација површина јавне намене, други став се мења и гласи:
-"На простору обухвата плана образоваће се девет нових површина јавне намене и то:"

На стр. 14 у поднаслову Детаљ 1 у урбанистичкој целини 3 текст се мења и гласи:

Намена катастарске парцеле број 8125 се мења из површине за остале намене (мешовито становање) у јавну површину.

Проширење постојеће парцеле основне школе „2. Октобар“. Нове површине јавне намене за формирање паркинга у виду саобраћајних површина за школу формирају се од целих парцела: 8058, 8059, 8060.

На стр. 14 у поднаслову Детаљ 2 у урбанистичкој целини 3 на крају текста после израза 8377/1 додаје се израз **“и 7246/4“.**

На стр. 14 у поднаслову Детаљ 4 у урбанистичкој целини 5 након последњег става додаје се став који гласи:
Улица Травничка померање регулационе линије. Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од делова парцела: 9286, 9291/1, 9292/2, 9292/3 и 9293/2.

На стр. 15 – у наслову 3.1.3 Регулација и нивелација површина јавне намене након последњег става, додаје се став који гласи:

-Детаљ 8: од парцеле кат. број 6638/2 КО Зрењанин I формира се нова површина за јавне намене;

-Детаљ 9: од кат. парцела бр. 12884/3, 12894/5, 12894/3, 12893/5, 12892/4, 12891/3, 12889/3 и делова кат. парцела бр. 12889/1, 12888/3, 12887/3, 12886/2 и 12884/2 КО Зрењанин I, формира се нова површина за јавне намене.

На стр. 22 у наслову 3.1.5.1 Саобраћајна инфраструктура у поднаслову Инфраструктура друмског саобраћаја иза првог става додаје се став који гласи:
У циљу боље повезаности просторних целина „Југоисток“ и „Берберско-Болница“ размотрити изградњу моста на потезу између улице др Корнела Радуловића и

Мајора Гавриловића. За потребе реализације планираног моста неопходна је израда Плана детаљне регулације. Истовремено са израдом Плана детаљне регулације, а у складу са чланом 27, став 3 Закона о планирању и изградњи, неопходно је израдити Идејни пројекат са свим потребним техничким подацима и са посебним освртом на експропријацију изграђеног грађевинског земљишта у приватној својини.

На стр. 29 у поднаслову Водни саобраћај иза последњег става додаје се текст који гласи:

На каналу Бегеј у оквиру обухвата плана могу се постављати плутајући објекти у складу са одговарајућом градском Одлуком у коју треба унети и стационаже од 26+512 до 26+712 и одредити место за постављање плутајућих објеката.

На стр. 34 у наслову 3.1.5.6 Електроенергетска инфраструктура на крају трећег става додају се ставови које гласе:
Планира се изградња нових МБТС (у кабловској-подземној СН и НН мрежи) и СТС само у склопу надземне мреже.
У рову са подземним водовима и на стубовима надземних водова ће се поставити и оптички водови
У случају потребе измештања електродистрибутивних објеката, сва измештања извршити трасом кроз јавну површину. Трошкове евентуалних измештања сноси инвеститор.
Слободностојећи ормани мерног места се могу градити искључиво на регулационој линији или на фасади објекта, никако на јавној површини.

На стр. 34 у поднаслову Јавно осветљење иза првог става додају се ставови који гласи:
Приликом каблирања НН мреже, стубови НН мреже се не уклањају до момента изградње новог јавног осветљења на челичним стубовима. Приликом изградње нове дистрибутивне РТС и премештања дела НН конзума на ново изграђену РТС, премешта се и припадајући део јавног осветљења. То подразумева изградњу новог типског ССРОЈО типа „Нови Сад“ у непосредној близини РТС и превезивање јавног осветљења на исти.
Предвидети напајање јавног осветљења у склопу НН мреже широке потрошње у склопу СКС кабла.

На стр. 37 у наслову 3.1.5.7 Електронске комуникације у складу са условима Градске управе- Одељење за привреду, локални економски и рурални развој, изградњу и уређења града и заштиту животне средине број 501-1/18-27-IV-08-04 од 05.03.2018. тачка три се мења и гласи:
3. Дозвољено је постављање базних станица у "зонама повећане осетљивости" које су на основу Правилника о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса:
-подручја стамбених зона у којима се особе могу задржавати и 24 сата дневно;
-школе, домови, предшколске установе, дечија игралишта;
-болнице, породилишта;
-туристички објекти, дечија игралишта као и површине неизграђених парцела намењених, организације, а све у складу са условима Одељења за привреду, локални економски и рурални развој, изградњу и уређења града и заштиту животне средине – Одсека за заштиту животне средине.

На стр. 39 у наслову 3.1.5.7 Електронске комуникације иза последњег става додаје се нови став који гласи:
МТС планира изградњу најмање две базне станице мање снаге у насељима 4.Јули и Ружа Шулман.
СББ планира проширење КДС мреже за ново формиране улице и зоне изградње (стамбене, пословне, мешовите) у складу са правилима изградње (уз преферирање КДС мрежа по ЕД стубовима. Такође се планира праћење реконструкције и проширења топловодне мреже, постављањем кабловица за КДС. Дугорочно се планира траса оптичких каблова КДС-а независно од МТС. То значи изградњу посебне канализације за КДС са кабловицама малог пречника (фи 40мм) и са израдом малих кабловских шахтова. Каблови КДС-а се могу полагати у микро и мини ровове. На траси примарне мреже се могу поставити подземни шахтови за развод, укрштање и гранање каблова.
Випмобиле планира постављање још две базне станице на подручју обухвата Плана.

На стр. 72 у наслову 3.1.9.1.2 у наслову Заштитно зеленило иза првог става додаје се нови став који гласи:

У намени заштитно зеленило у зони приобаља канала Бегеј, могућа је изградња објеката у његовој функцији уз обавезну израду урбанистичког пројекта, а на основу прибављених услова ЈВП „Воде Војводине“.

На страни 75 у наслову Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле четврти став се мења и гласи:
У случају када постојећи објекат и елементи објекта (рампе, степеништа и сл) прелазе преко границе парцеле, а не угрожавају функционисање јавне површине и инфраструктуре, што стручне службе и јавна предузећа утврђују у сваком појединачном случају, утврђује се да је регулациона линија по граници објекта у ширини парцеле. На овако формираним парцелама код будуће изградње грађевинска линија утврђује се на основу већине изграђених објеката у зони (преко 50 %).

На стр. 75 у наслову 3.11 Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле пети став се брише.

На стр. 75 у наслову 3.1.11 Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле наконе последњег става додају се ставови који гласе:
Приликом формирања нових грађевинских парцела у поступку парцелације, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте уз поштовање свих осталих правила грађења.
Приликом формирања грађевинских парцела за редовну употребу објеката, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте.

На стр. 80 у поднаслову Врста и намена објеката који се могу градити, додаје се четврти и пети став, који гласе:
На катастарским парцелама бр. 7553, 7260/1, 7260/2 и 7261/1 КО Зрењанин I могу се градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта.
У зони породичног становања на катастарским парцелама преко 2000m^2 могу се градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта.

На странама 81, 96, 99 у поднасловима Највећа дозвољена спратност или висина, брише се став:
"Висина надзитка поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине."

На стр. 83 у поднаслову Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, на страни 83 иза алинеје четири додаје се став који гласи:
„Укупна површина објекта производног занаства и магацина пословних услуга на парцеле не може бити већа од површине главног објекта“.

На стр. 83 у поднаслову Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели у четвртој алинеји другог става израз **"5 m"** мења се изразом **"4m"**.

На стр. 85 у поднаслову Саобраћајне површине у оквиру парцеле први став мења се и гласи:
"У оквиру саобраћајних површина планирано је:
-тротоари;
-манипулативне саобраћајне површине,
-паркинзи за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

На стр. 85 у поднаслову Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру – мења се текст и гласи:

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава могу имати директан или индиректан приступ са јавног пута.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m (изузетно ширина колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3 m, али не мања од 2,4 m уз услове и сагласност управљача). Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња: стамбених објеката пољопривредних домаћинстава, пословних објеката, пословно-стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, објеката јавне намене и објеката јавних функција морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m. Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

Све грађевинске парцеле у овој намени могу имати више колских приступа-прикључака прилазних путева на јавни пут, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње.

Колске приступе-прикључке прилазних путева на јавни пут реализовати тако да немају штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја.

За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу – једна стамбена јединица-једно паркинг место или гаражно место.
Паркинге за транспортна возила и пољопривредне машине предвидети у оквиру парцеле, тј не могу се предвиђати на јавној површини. Приликом изградње објеката који имају потребу за паркирањем ових возила потребно је обезебедити потребан број паркинг места за ову врсту возила, у складу са важећим правилицима и стандардима из ове области.

Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, потребно је поштовати и следеће нормативе:

- **пословна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;**
- **трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;**
- **угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;**
- **стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).**

Поред колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут парцели, испред: пословног, стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза могу се формирати паркинзи у складу са условима из плана и условима управљача.

За изградњу ових паркинга потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а исте градити према следећим правилима:

- **паркинг се формира испред парцеле уколико постоје просторне могућности;**
- **паркинг се израђује од растер коцки;**
- **растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити металном решетком.**

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

На стр. 88 у наслову 3.3.2 Правила грађења за мешовито становање иза трећег става додаје се четврти који гласи:

„У зонама мешовитог становања, не могу се парцелацијом формирати парцеле за породично становање, али се дозвољава препарцелација парцела ради кориговања границе парцеле, као и укрупњавање парцела.

На стр. 89 у поднаслову Највећи дозвољени индекс заузетости после другог става додаје се трећи став који гласи:
За пословне објекте највећи дозвољени индекс заузетости је 60 %, а проценат учешћа зеленила је min. 20 %.

На стр. 90 у поднаслову Највећа дозвољена спратност у првом ставу иза речи „до 26 m“ реченице додају се реченице које гласе:
„са максималном заузетошћу 60%, уз обавезу израде урбанистичког пројекта, а у блоку вишепородично становање на кат. парцели број 8190/2 КО Зрењанин I планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта максимално П+6 са могућношћу изградње паркинга на површинама за јавне намене уз израду Урбанистичког пројекта.

На стр. 91 у поднаслову Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање, текст се мења и гласи:

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене могу имати приступ парцели директно са јавног пута или индиректно преко заједничких блоковских површина.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,5 до 7 m. Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

Све грађевинске парцеле у овој намени могу имати више колских приступа-прикључака прилазних путева на јавни пут, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње.

Колске приступе-прикључке прилазних путева на јавни пут реализовати тако да немају штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја.

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг место.
Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Ако се планира гаража она може бити у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне и вишепородично стамбено-пословне објекте, потребно је поштовати и следеће нормативе:

-пословна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
-трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
-угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица
-стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Изузетно, може се дозволити да се део паркинга, али максимално 30% од потребног броја паркинг места предвиди на јавној површини или у јавној гаражи, уколико за то има могућности. У овом случају потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а исте градити према следећим правилима:

-паркинг се формира испред парцеле за пословне садржаје уколико постоје просторне могућности;
-паркинг се израђује од растер коцки;
-растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити металном решетком.

Уколико се граде објекти који су допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, паркирање-гаражирање је могуће обезбедити у оквиру објекта, сутеренске или приземне етаже и на јавној површини, односно заједничким блоковским површинама, а према просторним могућностима, склапањем уговора са надлежним органом града Зрењанина.

На стр. 92 у поднаслову Саобраћајне површине у оквиру парцеле први став мења се и гласи:

"У оквиру саобраћајних површина планирано је:".

На стр. 93 брише се поднаслов Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру и текст.

На стр. 95 у поднаслову Врста и намена објеката који се могу градити у првом ставу додаје се и:
"објекти за складиштење секундарних сировина и објекти за третман секундарних сировина чврстог неопасног материјала".

На стр. 96 у наслову Спратност или висина објекта после првог става додаје се став:
"Дозвољена је изградња мезанина".

На стр. 97 у поднаслову Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила други став се мења ставом који гласи:
"Све грађевинске парцеле у овој намени могу имати више колских приступа-прикључака прилазних путева на јавни пут, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње"

На стр. 103 у наслову 3.3.8 Посебни услови иза последњег става додаје се нови став који гласи:
У зони породичног становања могуће је озаконити три стамбена објекта.

На стр. 105 у наслову Објашњење појмова, прва алинеја се мења и гласи:
-Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је укопана min. 0,5 m испод коте терена и има прописану висину за одређену намену (min. 2,2 m, за становање min. 2,4 m). Дозвољено је укопавање више етажа уколико то режим подземних вода дозвољава. За стамбену и пословну намену етажа мора имати отворе за дневно осветљење и услове за прикључење на мрежу фекалне канализације.

На стр. 103 у наслову Објашњење појмова шести став се мења и гласи:
-Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода до тачке прелома кровне косине и прописану висину за одређену намену (min. 2,4 m за становање). У поткровљу је дозвољено постављање кровних прозора и формирање кровних баџа ~~и ераса/лођа~~. Максимална спољна висина кровне баџе мора бити нижа од висинске коте слемена крова. ~~Укупна ширина кровних баџа и тераса/лођа не може прећи 50% ширине крова.~~
На стр.103 у наслову Објашњење појмова осми став се мења и гласи:
-Повучена спратна етажа (Пс) може се градити уместо поткровља. То је последња етажа, повучена од предње и задње фасадне равни објекта min. 1,8m. Уколико се објекат налази на углу две улице, етажа се повлачи од предње и задње фасадне равни објекта у односу на грађевинску линију обе улице. Овај простор користи се као тераса, без могућности затварања и наткривања. Спратна висина може бити max. 3 m. Стреха повучене спратне етаже може прећи линију повучене фасаде max. 0,5 m.

На стр. 103 у наслову Објашњење појмова иза последње алинеје, додаје се нова која гласи:

-Мезанин (М) је међуетажа која се налази се у оквиру простора етаже са којом чини функционалну целину. Етажа је отворена, тј. не пружа се изнад целе површине етаже испод. Површина мезанина не може бити већа од ½ површине етаже испод.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

''ЈУГОИСТОК'' У ЗРЕЊАНИНУ

ЗРЕЊАНИН, 2019.

РАДЕ КОНЧАРА бб
23000 ЗРЕЊАНИН
факс 023/564-311
тел. 023/566-120

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ

УСВОЈЕН НА СЕДНИЦИ СКУПШТИНЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

дана: _____

одлуком бр. _____

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ’’
ЗРЕЊАНИН
директор:

Јован Цветић

_____

ГРАД ЗРЕЊАНИН

председник скупштине:
Оливер Митровић

_____

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

''ЈУГОИСТОК'' У ЗРЕЊАНИНУ

Градска управа

Начелник Одељења за урбанизам

Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.инж.грађ.

_____

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ’’
ЗРЕЊАНИН

одговорни урбаниста:
Бранка Бајовић, дипл. пр. планер

_____

ЗРЕЊАНИН, 2019

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић, дипл.пр.планер

стручни тим:

Марија Самарџијевић, дипл.пр.планер
Наталија Попов, дипл.пр.планер
Емилиа Јонаш Куручки, дипл.инж.арх.
Драгана Метикош, маст.инж.арх.
Будимир Дрмончић, дипл.инж.маш.
Елвира Рошивал Ханђа, дипл.инж.ел.
Бранислав Влаисављевић, дипл.инж.грађ.
Слободан Давидовић, инж.геодезије
Оливера Опала, грађ, техн.

ЗРЕЊАНИН, 2019.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ .....

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА .....

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1 УВОД

Изради измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" бр. 06-95-5/19-I (Сл. лист града Зрењанина бр. 23/19).

За измену и допуну Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана Генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на животну средину бр. 501-82/19-IV-05-01 (Сл. лист града Зрењанина бр. 23/19).

Правни основ за израду измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток " у Зрењанину је Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС РС, 54/13 – Решење УС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19).

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

Општи циљеви израде измена и допуна Плана се односе на:

- Преиспитивање и усклађивање планираних намена површина и дефинисаних урбанистичких параметара;
- Стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја;
- Дефинисање земљишта за редовну употребу
- Преиспитивање правила уређења и грађења;
- Преиспитивање мера за спровођење Плана.

Измене и допуне се планирају у оквиру урбанистичке целине број 1 и односе се на анализу намена у оквиру обухвата плана, промену намене парцеле кат. бр. 6735/1 КО Зрењанин I, као и дефинисање земљишта за редовну употребу и преиспитивање осталих правила грађења у складу са наменом простора што се односи на цео обухват Плана.

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

- ЕМС „Електромрежа Србије“, ад Београд, број 130-00-UTD
- VIP d.o.o наш број 2178/8, примљено 25.10.2019.
- Телеком Србија – Сектор за фиксну приступну мрежу – Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад – Одељење за планирање и изградњу мреже Зрењанин Кикинда, број А335-459895/2-2019., примљено 25.10.2019.
- ЈКП „Градска топлана“, број 12481/1, примљено 30.10.2019.
- ЈП "Србијагас", РЈ „Дистрибуција“ Зрењанин, Зрењанин, бр. 06-02-2/264-1, примљено 21.10.2019.
- Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, бр. 03-2933/2 примљено 23.10.2019.
- Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, број 140-501-1104/2019-05, примљено дана 24.10.2019.
- Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље одељење у Зрењанину, број 138-53-1099/2019, примљено 29.10.2019.
- Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе упрва за инфраструктуру, број 20163-2, примљено дана 29.10.2019.
- Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, број I-18-6/18, примљено 24.10.2019.
- Туристичка организација града Зрењанина, бр. 1171/19, примљено дана 23.10.2019.
- ЈП „Пошта Србије“ – Регионална радна јединица „Суботица, Зрењанин, Сомбор Кикинда“ – Подручна јединица „Зрењанин“, број 2019-166697/2 примљено 23.10.2019.

2 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

На стр. 12 мења се:

Табела: Биланс површина грађевинског земљишта

	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
	ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
1	**породично становање**	**59.600**	**11.15**	**59.568**	**11.15**
2	**мешовито становање**	**25.900**	**4.85**	**25.900**	**4.85**
3	**вишепородично становање**	**28.100**	**5.26**	**28.134**	**5.27**
4	**радне зоне**	**207.700**	**38.87**	**207.700**	**38.87**
5	**пословни комплекси**	**17.800**	**3.33**	**17.800**	**3.33**
6	**саобраћајни комплекси**	**2.300**	**0.43**	**2.300**	**0.43**
7	**спорт и рекреација**	**4.040**	**0.76**	**4.040**	**0.76**
	ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
8	**објекти јавне намене**	**3.240**	**0.61**	**3.240**	**0.61**
8.1	објекти васпитања и образовања	2.500		2.500	
8.2	објекти управе и јавних служби	0.600		0.600	
8.3	објекти здравствене и социјалне заштите	0.100		0.100	
9	**комуналне површине**	**61.620**	**11.53**	**61.620**	**11.53**
9.1	пијаца	0.420		0.420	
9.2	гробље	3.220		3.220	
9.3	црпна станица	0.120		0.120	
9.4	планирани пречистач отпадних вода	15.820		15.820	
9.5	комплекс ПД Електровојводина ЕД Зр	2.420		2.420	
9.6	ЈКП Градска топлана	3.640		3.640	
9.7	ТС Зрењанин 4	1.140		1.140	
9.8	ТЕ ТО Термоелектрана-Топлана	34.840		34.840	
10	**заштитно зеленило**	**16.940**	**3.17**	**16.940**	**3.17**
11	**јавно зеленило (паркови, скверови)**	**3.140**	**0.59**	**3.140**	**0.59**
12	**спорт и рекреација - спортски комплекси**	**8.540**	**1.60**	**8.540**	**1.60**
13	**Бегеј**	**23.240**	**4.35**	**23.240**	**4.35**
14	**Александровачки канал**	**2.740**	**0.51**	**2.740**	**0.51**
15	**саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи)**	**69.400**	**12.99**	**69.398**	**12.99**
	УКУПНО	**534.300000**	**100.00**	**534.3000**	**100.00**

	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
1	**површине за јавне намене**	**345.440**	**64.658**	**345.442**	**64.658**
2	**површине за остале намене**	**188.820**	**35.342**	**188.818**	**35.342**
	УКУПНО	**534.260**	**100.000**	**534.260**	**100.000**

На стр. 14 у наслову **Регулација и нивелација површина јавне намене** у првом ставу уместо девет треба навести „десет“.

На стр. 16 наслову **Регулација и нивелација површина јавне намене** у првом ставу иза алинеје два додаје се алинеја три која гласи:

„Детаљ 10: од дела парцеле кат. број 8734/1 КО Зрењанин I формира се нова површина за остале намене“;

На стр. 21 у поднаслову **Инфраструктура друмског саобраћаја** мења се текст и гласи:

„Инфраструктура друмског саобраћаја

Основна концепција саобраћаја заснива се на задржавању већ дефинисаних уличних коридора, као и утврђивање нових коридора са свим захтеваним елементима попречног профила.

У циљу боље повезаности просторних целина „Југоисток“ и „Берберско-Болница“ размотрити изградњу моста на потезу између улице др Корнела Радуловића и Мајора Гавриловића. За потребе реализације планираног моста неопходна је израда Плана детаљне регулације. Истовремено са израдом Плана детаљне регулације, а у складу са чланом 27, став 3 Закона о планирању и изградњи, неопходно је израдити Идејни пројекат са свим потребним техничким подацима и са посебним освртом на експропријацију изграђеног грађевинског земљишта у приватној својини.

Планира се формирање нових коридора, у циљу повезивања и употпуњавања саобраћајне мреже просторне целине „Југоисток“.

Утврђивање нових ширина регулације, приликом формирања нових коридора, захтеваће одређена прилагођавања, узимајући у обзир хијерархијски ниво улица, њихов положај у мрежи као и могућности простора и конфигурације терена и услова постављених у плану вишег реда.

Улична мрежа на простору обухваћеним Планом категорисана је на:

- примарне улице I реда;
- примарне улице II реда;
- секундарне улице;
- терцијарне улице.

Мрежа друмског саобраћаја предложена је у смислу веће пропусне моћи и бољих техничких решења.

За део ул. Ђуре Јакшића проширити регулацију због угроженог пешачког саобраћаја.

За терцијарне улице Бранковачку, Косовску, Колубарску, Скробарску и Бегејски ред планирати садржаје на јавној површини у складу са могућностима постојеће ширине регулације.

За ширину регулације терцијарних улица мању од 8m мора се применити одређени (умирујући) режим саобраћаја.

Планира се нова секундарна улица која би ишла паралелно са железничком пругом бр. 46, поред комплекса „БЕК"-а паралелно са путем за Београд, што би омогућило боље повезивање садржаја преко улице Јована Трајковића са излазом према Београду и надвожњака са околним простором, укрштање са државним путем би се реализовало кружном раскрсницом. Планирана ширина регулације је 20 m.

Планирају се нове терцијарне улице:

- Изградња терцијарних улица и површина за паркинг просторе (намењене за путничке аутомобиле, за аутобусе, за возила особа са инвалидитетом, за мопеде и бицикле) око комплекса Спортско рекреационог центра „Југ“. Планирана ширина регулације је 10m.
- Изградња терцијарне улице из Панчевачке улице у урбанистичку целину бр. 4 до постојећих стамбених објеката.Планирана ширина регулације је 16m.
- Изградња терцијарне улице из Панчевачке улице у урбанистичку целину бр.7, Скробарска улица, планирана ширина регулације је 16m.
- Изградња везног дела терцијарне улице између улица Торђанске и Пожешке чиме би се омогућио прилаз постојећим стамбеним објектима и окретницом у Торђанској улици, планирана ширина регулације је 12m.

Планирана категоризација друмског саобраћаја

Примарне улице I реда су: Београдска улица, Николе Пашића и Булевар Милутина Миланковића, као и улице: Панчевачка и Доситеја Обрадовића У планском периоду маће и даље највеће саобраћајно оптерећење. Оне обезбеђују везу према Београду, Новом Саду и везу становања са радним зонама.

Задржавају се постојећи, изграђени, прикључци на државне путеве IБ реда бр. 12 и 13, а изградња нових је могућа уз прибављање услова надлежног предузећа.

Предвиђа се и адекватно укрштање Панчевачке улице са Државним путем I Б реда бр. 13 према Београду у складу са условима ЈП "Путевим Србије".

Правила грађења за примарне улице I реда

Примарне улице I реда су висококапацитетне градске улице које пролазе кроз активно градско ткиво и ослањају се на ванградску путну мрежу. Њихова основна функција је повезивање активног градског ткива са државним путевима, односно повезивање Зрењанина са околним насељеним местима, привредним, политичким и географским регијама и суседним државама.

Примарне улице I реда треба, поред индивидуланог путничког и јавног градског путничког превоза, да прихвате како изворни, тако и циљни теретни саобраћај.

Општи елементи попречног профила улица I реда су:

- 2+2 саобраћајне траке минималне ширине 3m, изузетно где просторни услови не дозвољавају, 1+1 саобраћајна трака минималне ширине 3m;
- разделна трака;
- обострани ивичњаци;
- обострани зелени заштитни појас минималне ширине 1m;
- обостране бициклистичке стазе минималне ширине 1.60m, а код реконструкције постојећих улица I реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани тротоари минималне ширине 3m, а код реконструкције постојећих улица I реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани попречни пад минимално 2%;
- аутобуске нише;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом;

Примарне улице I реда треба да буду оспособљене да поднесу осовинско оптерећење од најмање 11.5t по осовини.

Примарне улице II реда

Примарне улице II реда су: Војводе Петра Бојовића, Коче Коларова, Змај Јовина, Ђуре Јакшића, део улице Марка Орешковића до раскрснице са Панчевачком, Вардарска, Петра Драпшина, део улице др. Лазе Костића до пружног прелаза и улице Пере Добриновића.

Служе за повезивање појединих делова града међусобно и са централном градском зоном а истовремено представљају и делове трасе општинских путева који пролазе кроз Зрењанин. Оне треба да прихвате индивидуални путнички и јавни градски путнички превоз.

Примарне улице II реда служе за повезивање појединих делова града међусобно и са централном градском зоном. У односу на ванградску путну мрежу могу се повезивати на општинске путеве.

Примарне улице II реда треба да прихвате индивидуални путнички и јавни градски путнички превоз, као и сав онај превоз који омогућава нормално функционисање појединих делова града.

Примарне улице II реда истовремено представљају и делове трасе општинских путева који пролазе кроз Зрењанин.

Општи елементи попречног профила примарних улица II реда су:

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

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

На овим улицама где постоје просторне могућности, дозвољена је и изградња обостраних бициклистичких стаза минималне ширине 1.50m.

Секундарне улице су: Део улице др Лазе Костића, до пружног прелаза, део улице Марка Орешковића, улица Тоше Јовановића и улица Шећерански пут.

Представљају везни елеменат између примарних улица I и II реда са терцијарним улицама.

Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру одређених делова града.

Правила грађења за секундарне улице

Секундарне улице представљају везни елеменат између примарних улица I и II реда са терцијарним улицама. Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру одређених делова града.

Општи елементи попречног профила секундарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;

- обострани тротоари минималне ширине 2m, а код реконструкције постојећих секундарних улица ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једнострани попречни пад минимално 2%;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Ако просторни услови омогућавају, дозвољено је да попречни профил садржи:

- обостране бициклистичке стазе минималне ширине 1.50m;
- аутобуске нише;

У овим улицама дозвољено је и паркирање ван коловоза и применити концепт умирујућег саобраћаја.
Све остале ненабројане улице у обухвату плана налазе се у категорији терцијарних улица.
Оне чине најбројнију категорију градских улица а намењене су индивидуалном и снабдевачком саобраћају као и паркирању.

Правила грађења за терцијарне улице
Терцијарне улице чине најбројнију категорију улица које служе за приступ до одређених конкретних циљева.
У овим улицама дозвољена је изградња паркинг места у оквиру њиховог попречног профила, уколико просторне могућности то дозвољавају.

Елементи попречног профила терцијарних 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 једнострани попречни пад минимално 2%;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Могуће је да поједине терицјарне улице буду намењене кретању искључиво једног вида саобраћаја.
У појединим деловима града могу се примењивати концепт умирујућег саобраћаја у циљу смањења броја возила и њихове брзине кретања, а решавају се одређеним режимским и грађевинско-техничким мерама.

Мостови
Сви мостови и надвожњак у обухвату плана се задржавају, а могућа је њихова реконструкција, адаптација и санација.

Паркирање
На простору обухваћеним Планом паркирање је организовано на следећи начин:

- у зонама породичног становања – паркирањем у оквиру сопствених парцела;
- у зонама вишепородичног становања – изградњом паркиралишта на јавним површинама и изградњом паркинг гаража у приватном власништву;
- у оквиру радних зона – паркирањем у оквиру сопствених радних комплекса.

На јавним површинама где то услови дозвољавају, и ако није приказано у графичким прилозима, могућа је изградња нових паркинг места уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа, а у складу са стандардом SRPS U.S4.234.
Паркирање у оквиру парцела које се налази у зонама осталих намена:

- за становање: један паркинг на један стан;
- за пословне објекте: један паркинг на 70m^2 корисног простора.

Паркирање на јавној површини може се организовати:

1. Дуж регулације у улицама тако што ће се уређење јавних површина ових улица прилагодити паркирању возила у складу са просторним могућностима.
2. Дуж регулације у оквиру улица нижег ранга, а у близини објеката јавне намене.
3. У оквиру постојећих зона вишепородичног становања где постоји недостатак паркинг места у оквиру заједничких блоковских површина уколико за то има просторних могућности.
4. Код нових објеката који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, паркирање - гаражирање је могуће обезбедити у оквиру објекта, сутеренске или приземне етаже водећи се односом један паркинг на један стан.
5. Изградњом јавних гаража на местима где су изражене потребе за паркирањем у толикој мери да ремете одвијање саобраћајних и пешачких токова тако да задовоље све услове за прилаз (улаз – излаз) из исте.

Правила грађења за мирујући саобраћај- паркирање

- Приликом планирања и пројектовања паркинг места или гаража, обавезно је у складу са стандардима SRPS V. A9. 204. и SRPS U.S4.234 прописаним за ту област предвидети одређени број паркинг места или гаражних места за паркирање возила инвалидних лица мин. ширине 3,50 m која су лоцирана у близини улаза у објекат , прописно обележена, и испројектована у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности.
- Паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m по бициклу.
- За изградњу саобраћајних површина за мирујући саобраћај користити бетонске растер или пуне коцке са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима а могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.
- Прилаз паркинзима обезбедити са обореним ивичњацима.

Пешачки саобраћај:

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елементи попречног профила свих градских улица. Оне се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја. Ширина тротоара зависи од категорије улице и просторних могућности, с тим да је за све категорије улица дефинисана минимална ширина тротоара.

Бициклистички саобраћај:

Бициклистичке стазе или траке се могу градити и у оквиру попречних улица, уколико просторне могућности то дозвољавају.

Правила грађења за инфраструктуру бициклистичког саобраћаја
Минимална ширина бициклистичких стаза за двосмерно кретање је 2.00m.
Минимална ширина бициклистичких стаза је 1.50m.
Минимална ширина бициклистичко-пешачке стазе је 3.00m (1.50m +1.50m).
Приликом изградње, реконструкције, одржавања (редовног, периодичног и ургентног) свих елемената (улице, тротоари, пешачке стазе и тротоари, бициклистичке стазе, паркиралишта и сл) који чине мрежу друмског саобраћаја неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закона о путевима;
- Правилник о техничким стандардима приступачности;
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима,
- услове надлежних предузећа, као и

све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

Станице за снабдевање горивом
Јавни пут обухвата и станице за снабдевање моторних возила горивом.
Покривеност овог дела градског насеља станицама за снабдевање горивом је добра. Задржавају се постојеће станице за снабдевањем горивом са могућношћу реконструкције, адаптације и доградње.
Станице за точење гаса могу се градити као засебни наменски, допунски и пратећи садржаји саобраћаја, у складу са нормативима и важећим правилницима који регулишу ову област, с тим да се појављују и функционишу у саставу станица за снабдевање горивом.
За изградњу нових станицама за снабдевање горивом неопходна је израда Урбанистичког пројекта“.

На стр. 77 у наслову 3.1.12. **Ограничена изградња унутар инфраструктурних коридора** иза једанестог става додаје се дванести став, који гласи:

„На основу добијених услова Министарства одбране делом обухвата плана у зони сигурности око аеродрома „Ечка“, дозвољена висина објекта не сме бити већа од 45m изнад референтне тачке аеродрома“.

На стр. 78 у наслову 3.2.2 **Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат односо расписује конкурс** у првом ставу код речи „Пивара“ додаје се : „(за кат. парцеле број: 6638/1, 6638/8, 6638/9, 6638/2-део)“.

На страни 81 у поднаслову **Врста и намена објеката** иза шестог става додаје се седми став који гласи:

„На постојећим грађевинским парцелама на којима је већи број стамбених јединица, задржава се постојећи број стамбених јединица“.

На страни 81 у поднаслову **Врста и намена објеката** у петом ставу треба додати и кат. парцеле бр. 7259

На страни 82 у поднаслову **Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле** текст се мења и гласе:

„Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, а удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. За објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму минимално растојање између грађевинске и регулационе линије објекта је до 7 m.
У делу улице Змај Јовина према мосту (обе стране), грађевинска линија главног објекта на парцели је удаљена од регулационе линије за 6 до 10 m.
Положај објеката у односу на регулациону линију за комплекс „Ударника“ дефинисаће се израдом Урбанистичког пројекта.
За изградњу јавних објеката у свим облицима својине када израђује урбанистички пројекат за планирану изградњу, може се дозволити већа удаљеност грађевинске линије од регулационе линије.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле одређује се на основу прописаних удаљења и положаја постојећих објеката:

- слободностојећи објекти морају бити удаљени min. 0,6 m бочне границе парцеле, односно min. 2,4 m од наспрамне бочне границе парцеле;
- објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле min. 3 m;
- за објекте у улицама где преовладава изградња објеката у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана.
- главни објекат, објекат производног занатства и магацини за пословне услуге који се граде у дну парцеле мора бити удаљен min. 0,6 m бочне границе парцеле, односно min. 2,4 m од наспрамне бочне и задње границе парцеле.
- помоћни објекти који се граде у дну парцеле морају бити удаљени min. 0,6 m од задње границе парцеле и бочних граница парцеле;
- на парцелама пољопривредног домаћинства мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа, за економске и помоћне економске објекте удаљеност слободностојећих објеката мора бити мин. 0,6m од бочне границе парцеле и 4,50m од наспрамне бочне границе парцеле, а мин. 1m од задње границе парцеле.
- уколико се граде економски објекти – сточне стаје у непосредној близини парцеле јавних објеката, условљава се удаљеност мин. 50 m од границе парцеле на којој се налазе или планирају јавни објекти.

Објекти се могу постављати на мањој удаљености од граница суседних парцеле уз сагласност власника суседних парцела.
Уколико се постојећи објекат који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од прописане, могућа је изградња новог објекта на међи или на удаљености мањој од планом прописане, исте спратности, у дужини постојећег зида.
Уколико у зони (улица, блок) не постоје изграђени објекти, нови објекти постављају уз десну бочну границу парцеле.
За угаоне парцеле: објекти у дну парцеле су они објекти посматрани у односу на улицу на коју се води предметна парцела“.

На стр. 91 у поднаслову **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле мења се четврта алинеја и гласи:**

Слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 3 m.
При изградњи само пословних објеката на парцели, удаљеност од бочне и задње границе парцела може бити и мања уз сагласност власника суседних парцела.

На стр. 93 у поднаслову **Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање,** девети и десети став се мењају и гласе:

„Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне и вишепородично стамбено-пословне објекте, потребно је поштовати и следеће нормативе:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;

а све у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).“

Изузетно, може се дозволити да се део од потребног броја паркинг места предвиди на јавној површини, испред своје парцеле, уколико за то има просторних могућности. У овом случају потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а исте градити према следећим правилима:

- паркинг се формира испред парцеле за пословне садржаје уколико постоје просторне могућности;
- паркинг се израђује од растер коцки;
- растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити металном решетком"

Уколико се испред своје парцеле не може обезбедити потребан броја паркинг места, иста или део њих решити у складу са одговарајућом градском одлуком“.

На стр. 90 у поднаслову **Највећи дозвољени индекс заузетости** трећи став се мења и гласи:

„За изградњу пословних објеката у зонама вишепородичног становања највећи дозвољени индекс заузетости под објектима и саобраћајним површинама је 75%, а проценат учешћа зеленила је min. 25%“.

На стр. 95 у поднаслову **Озелењавање парцела** мења се текст и гласи:

Зелене површине у оквиру зоне мешовитог и вишепородичног становања:

- min. 20%, зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за одмор, дечја игралишта и травњаке.
- до 15% унутрашњих саобраћајних површина и паркинга изведених од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве, рачунају се као зелене површине.

Сва правила за озељењавање парцеле дата су у правилима уређења за зелене површине у оквиру овог Плана.