



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ЗРЕЊАНИН, 2018.



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Градска управа

начелник одељења за урбанизам:

Љиљана Пецељ Лубурић дипл.инж.грађ.

„Јавно предузеће за урбанизам“ Зрењанин

в.д. директор:

Јован Цветић, дипл.економиста

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић дипл.просторни планер



ИЗМЕНЕ И ДОПУМЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић, дипл.пр.планер

стручни тим:

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

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД	1
2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАН	1
3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	2
4 ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	3
5 ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	3
6 ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	6

ГРАФИЧКИ ДЕО

ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕ

1 УВОД

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

2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАН

Измене и допуне Плана се раде у оквиру постојеће граница ПГР „Југоисток“.

Просторна целина „Југоисток“ се налази на југоисточној страни града и дефинисана је границом коју чине Бегеј, са југозападне стране, а ул. Николе Пашића и Београдска, са североисточне стране.

Укупна површина обухвата Плана је 534.4 ha.

Грађевинско подручје које је обухваћено планом налази се у катастарској општини КО Зрењанин I, унутар описане границе.

За почетну тачку II описа границе плана утврђена је најсевернија тачка која се налази на пресеку средине Бегеја (парцела катастарски број 9417/1) и осовине улице Николе Пашића (парцела катастарски број 9638/1). Од ове тачке надаље граница плана иде изломљеном линијом пратећи осовину улице Николе Пашића и Београдске (парцела катастарски број 9638/1) пресеца пругу Кикинда-Панчево (парцела катастарски број 9497/1), надаље иде изломљеном линијом пратећи осовину пута Зрењанин-Београд (парцела катастарски број 12991/1, 12990 и 8432/3) све до пресека са границом Генералног плана. У овој тачки граница плана се ломи за око 270°. Од ове тачке надаље иде изломљеном линијом пратећи границу између катастарских општина Зрењанин I и Зрењанин III, све до њеног пресека са средином Бегеја. У овој тачки граница плана се ломи за око 270°, надаље иде у правцу севера, узводно пратећи средину Бегеја (парцела катастарски број 12231/1 и 9417/1) све до почетне тачке (II) која се налази на пресеку средине Бегеја (парцела катастарски број 9417/1) и осовине улице Николе Пашића (парцела катастарски број 9638/1).

На катастарским плановима гранична линија одступа од средине Бегеја и у границама је парцела 9417/1 и 12231/1 (Бегеј) као и парцела кат. бр. 12220/1 (насип), 9705 и 9704 (трстик). Ово неслагање је последица меандрирања тока Бегеја.

3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

У просторној целини „Југоисток“ лоцирана је прва градска индустрија и прва насеља вишепородичног становања. Налази се на траси државног пута према Београду и правцу дувања најдоминантнијег ветра – кошаве.

Планом генералне регулације „Југоисток“ обухваћено је подручје површине 534.4 ha. Радне зоне са садржајима секундарних и терцијарних делатности су најдоминантнији садржај у оквиру просторне целине „Југоисток“ са површином од 166,39ha. Пословни комплекси заузимају 50,4ha. Преовлађујући облик становања је породично становање традиционалне градње у прекинутом или непрекинутом низу, грађени од међе до међе углавном на регулацији и слободностојећи објекти са монументалнијим примерима грађанских кућа "градске виле" са краја XIX века.

Од 1956.г. су грађени комплекси вишепородичног становања. Отворени блокови вишепородичног становања просторно завршени и визуелно заокружени су "Д1-Леснина", "Д2" и „Д3“ Код насеља "Ружа Шулман" очекује се завршетак целине у делу насеља према „Gomex“-у.

Вишепородично становање на "Житном тргу" и у блоку код ул. Уроша Предића су незавршене урбанистичке целине.

Данас нови објекти вишепородичног становања настају као приватна иницијатива дуж доминантних саобраћајница у оквиру мешовитих блокова, са умањеним квалитетом за оба облика становања дуж улица Војводе Петра Бојовића, Југ Богдановој, у ул. Марка Орешковића, Нушићевој и ул. Прве Пролетерске.

Објекти пратећих делатности становања су услужне делатности односно трговина у слободностојећим објектима грађеним искључиво за ту намену, дуж објеката на Житном тргу и у објектима којима је промењена намена из становања у пословање дуж главних градских трговачких улица.

У оквиру предметног простора постоје објекти јавне намене: три предшколске установе, две основне школе, I здравствена амбуланта у оквиру објекта Месне Заједнице објекат МЗ „Доситеј Обрадовић“, пошта у ул. Коче Коларова, „Сигурна кућа“ за збрињавање жена и деце – жртва насиља.

Од инфраструктуре заступљена је саобраћајна, хидротехничка, електроенергетска инфраструктура, инфраструктура електронских комуникација, термоенергетска инфраструктура и водопривредни објекти.

Зелене површине представљају део слободног простора на коме су елементи пејзажа (биљке, делови рељефа и вода) и грађевински елементи (стазе, платои, итд.) организовани по одређеном систему. Зеленило чине: парк, скверови, дрвореди, зелене површине у блоковима вишепородичног становања, зеленило објеката јавне намене, зеленило у блоковима породичног становања.

Простор обухваћен Планом подељен је на 7 (седам) урбанистичких целина.

Урбанистичка целина 1 - границу чине Бегеј, део Булевара Милутина Миланковића од магистралног моста код СУП-а са Житним тргом и улица Војводе Петра Бојовића.

Заузима површину 10,5ha, што чини 2% од укупне површине обухвата Плана.

Претежна намена је породично и вишепородично становање, водене површине – Бегеј, саобраћајне површине и заштитно зеленило.

Урбанистичка целина 2 - границу чине ул. Војводе Петра Бојовића, ул. Николе Пашића, Нушићева, Југ Богдана и Бегеј. Заузима површину 53 ha, што чини 10% од укупне површине обухвата Плана. Претежна намена је породично, мешовито и вишепородично становање спратности, а заступљене су и саобраћајне површине, водене површине – Бегеј и заштитно зеленило, као и објекти јавне намене.

Урбанистичка целина 3 - границу чине ул. Југ Богдана, Нушићева, Београдска, траса железничке пруге једноколосечна неелектрифицирана пруга Зрењанин – Зрењанин Фабрика –

Вршац – Бела Црква и Бегеј. Заузима површину 110 ха, што чини 21% од укупне површине обухвата Плана. Заступљене су намене вишепородичног становања, мешовитог и породичног становања, реонског центра и објекти јавне намене, пословни комплекси, саобраћајни комплекс - аутобуска станица, саобраћајне површине и комуналне површине.

Урбанистичка целина 4 - границу чине траса једноколосечне неелектрифициране пруге Зрењанин – Зрењанин Фабрика – Вршац – Бела Црква, Панчевачка улица, Вардарска улица и Бегеј. Заузима површину 35,2 ха, што чини 6% од укупне површине обухвата Плана. Претежна намена су пословни комплекси, заступљено је и породично становање, заштитно зеленило, водене површине – Бегеј и саобраћајне површине.

Урбанистичка целина 5 - границу чине траса једноколосечне неелектрифициране пруге Зрењанин – Зрењанин Фабрика – Вршац – Бела Црква, ул. Панчевачка, Шећеранска и Београдска улица. Заузима површину 105,2 ха, што чини 20% од укупне површине обухвата Плана. Претежна намена ове урбанистичке целине су радне зоне, пословни комплекси, а заступљени су и спорт и рекреација, породично и вишепородично становање, јавно зеленило („Шећерански парк“) и саобраћајне површине.

Урбанистичка целина 6 - границу чине ул. Панчевачка, Шећеранска ул. и Државни пут I – Б реда бр. 11. Заузима површину 74,3 ха, што чини 14% од укупне површине обухвата Плана. Претежна намена је радне зоне и саобраћајне површине.

Урбанистичка целина 7

Границу чине ул. Вардарска, Панчевачка улица, државни пут I – Б реда бр. 13 и Бегеј. Заузима површину 146,2 ха, што чини 27% од укупне површине обухвата Плана. Претежна намена је радне зоне и једним делом породично становање, спорт и рекреације (стадион "Раднички"), водене површине – Бегеј, саобраћајне површине, заштитно зеленило и комуналне површине – Пречистач отпадних вода.

4 ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

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.

5 ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ПОВРШИНЕ

Измене и допуне Плана обухватају измене у текстуалном и графичком делу Плана:

1. Урбанистичка целина 1

- Комплекс Пиваре – кат. парцеле бр. 6638/1, 6638/2, 6638/3, 6638/6, 6638/8 и 6638/9: промена намене из породичног становања у вишепородично становања;

- Намену кат. парцеле бр. 6578/1 променити из површине за јавне намене – објекти здравствене и социјалне заштите у намену породично становање;

2. Урбанистичка целина 2

- Разматрање изградње моста на потезу између ул. Корнела Радуловића и Мајора Гавриловића (просторна целина „Берберско-Болница“), што је у складу са ППР „Берберско-Болница“(Сл.лист града Зрењанина бр.14/14 и 26/17) уз предлог израде Плана детаљне регулације и Идејног пројекта.

3. Урбанистичка целина 3

- На катастарским парцелама бр. 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 урбанистичких пројеката.
- Промена намене блока који је окружен улицама: Уроша Предића, Константина Данила, Пере Добриновића и Др. Лазе Костића из претежно вишепородичног у породично становање.
- Формира се парцела испод једног објекта чија се намена мења из спорта и рекреације у пословни комплекс. Објекат се налази на кат. парцели бр. 8620/2 и делимично на кат. парцелама бр. 8619/1 и 8619/2.

4. Урбанистичка целина 4

- Промена намена катастарских парцела број 9235/3 и 9272/2 КО Зрењанин I из породичног становања у радну зону.

5. Урбанистичка целина 7

- Исправка регулационе линије са десне стране државног пута I-V Зрењанин-Београд на графичком прилогу "Функционална подела простора на урбанистичке целине са претежном наменом простора".

Поред наведених измена и допуна Плана, остале измене и допуне се односе на дефинисање земљишта за редовну употребу и преиспитивање правила грађења у области мобилне телефоније којима ће се прецизније дефинисати услови и принципи грађења објеката мобилне телефоније, као и осталих правила грађења у складу са наменом простора.

Планирана претежна намена површина приказана је на графичком прилогу "Граница плана са планираном претежном наменом површина".

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ
- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

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	59.7	11.2
2	мешовито становање	29.2	5.5	25.9	4.8
3	вишепородично становање	35.7	6.7	27.1	5.1
4	радне зоне	198.4	37.1	208.1	38.9
5	пословни комплекси	41.7	7.8	18.1	3.4
6	саобраћајни комплекси	5.2	1.0	2.3	0.4
7	спорт и рекреација	0	0.0	2.6	0.5
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	4.5	0.8
12	спорт и рекреација - спортски комплекси	11.5	2.2	9.7	1.8
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	68.4	12.8
	УКУПНО	534.4	100.0	534.4	100.0

	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
1	површине за јавне намене	161.6	30.2	190.6	35.7
2	површине за остале намене	372.7	69.8	343.8	64.3
	УКУПНО	534.3	100.0	534.4	100.0

6 ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планских решења су:

- обезбеђење услова за просторно уређење и изградњу;
- рационално коришћење грађевинског земљишта;
- јасно дефинисање претежне намене простора како би се омогућила реализација инвестиција и пројеката;
- боља саобраћајна и пешачка повезаност делова насеља;
- оптимално организовање припремања и уређивања земљишта неопходном инфраструктуром;
- планирање развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема и развој локалних прописа, спроводећи едукативне, економске и техничко – технолошке мере, које ће нас довести до здравог животног окружења.

Обезбеђењем неопходних услова за реализацију Измена и допуна плана, испуниће се очекивани ефекти планирања, а то је убрзани привредни развој града Зрењанина и региона. Материјал за рани јавни увид треба да представи основе будућег развоја како би сви заинтересовани имали могућност, али и обавезу да дају своје предлоге и сугестије.

