



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ЗРЕЊАНИН, 2018.



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"МАЛА АМЕРИКА" 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

”МАЛА АМЕРИКА’ 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, маст.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.....
- 2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАН.....
- 3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....
- 4 ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
- 5 ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО ПОВРШИНЕ
- 6 ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

ГРАФИЧКИ ДЕО

ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ

1 УВОД

Изради измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину приступило се на основу Одлуке о изради бр. 06-166-10/17-I (Сл. лист града Зрењанина бр. 37/17).

За измену и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана Генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на животну средину бр. 501-142/17-IV-05-01 (Сл. лист града Зрењанина бр. 37/17).

Правни основ за израду измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" 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 "Мала Америка" у Зрењанину је План генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 15/15).

2 ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се у катастарској општини (КО) Зрењанин I и поклапа се са границом обухвата плана. Површина обухвата плана је 63,59ha.

За почетну тачку описа границе плана утврђена је тачка на пресеку осовине ул. Бригадира Ристића (парцела катастарски број 9523/1) са међном линијом пруге Кикинда – Панчево (парцела катастарски број 9418/1). Од ове тачке надаље граница плана прати осовину ул. Бригадира Ристића (парцела катастарски број 9523/1 и 9523/2) у правцу истока све до пресека са међном линијом између ул. Бригадира Ристића (парцела катастарски број 9523/2) и ул. Обала Соње Маринковић (парцела катастарски број 9527). У овој тачки граница плана се ломи за око 270° те долази до четворемеђе парцела катастарски број 9523/2 (ул. Бригадира Ристића), 4797/7 (бензинска пумпа), 4798/2 и 9527 (ул. Обала Соње Маринковић). У овој тачки граница плана се ломи за око 90° и наставља међном линијом између парцеле катастарски број 4797/6 са парцелама катастарски број 9527(ул. Обала Соње Маринковић), 4798/2 (трафостаница) и 4800/1, надаље граница плана пресеца превлаку између Језера 2 и Језера 3 (парцела катастарски број 9417/1) до јужне обале Језера 3. У овој тачки граница плана се ломи за око 90° и наставља да прати јужну обалу Језера 3 (парцела катастарски број 9417/1) све до моста код зграде Суда. У овој тачки граница плана се ломи за око 260°, одавде граница иде грађевинско-регулационом линијом породичних стамбених објеката у ул. Обала пионира (објекти до паркинга) све до замишљеног пресека између осовине реке Бегеј (парцела катастарски број 9417/1 и грађевинско-регулационе линије породичних стамбених објеката у ул. Обала пионира (објекти до паркинга). У овој тачки граница плана се ломи за око 280° и наставља да прати северну границу парцеле катастарски број 9417/1 (Језеро 1), пролази поред примарног пречистача за Језера и наставља све до превлаке код секундарног пречистача за Језера 1 и 2, ту се ломи

за око 110°, пресеца паарцелу катастарски број 9417/1 (превлака између Језера 1 и 2. У овој тачки граница плана се ломи за око 260° и наставља да прати источну границу парцеле катастарски број 9418/1 (пруга Кикинда – Панчево) све до тромеђе између парцела катастарски број 9418/1 (пруга Кикинда – Панчево), 9598 (ул. Железничка) и 9523/1 (ул. Бригадира Ристића). У овој тачки граница плана се ломи за око 80° и даље наставља међном линијом између парцела катастарски број 9418/1 (пруга) и 9523/1 (ул. Бригадира Ристића) све до двомеђе између парцела катастарски број 9418/1 (пруга Кикинда – Панчево) и 9523/1 (ул. Бригадира Ристића). У овој тачки граница плана се ломи за око 250° и даље наставља међном линијом између парцела катастарски број 9418/1 (пруга Кикинда – Панчево) и 9523/1 (ул. Бригадира Ристића) и то све до почетне тачке која се налази на пресеку осовине ул. Бригадира Ристића (парцела катастарски број 9523/1) и парцеле катастарски број 9418/1 (пруга Кикинда – Панчево).

3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Просторна целина „Мала Америка“ дефинисана је природном границом која је настала пресецањем петог меандра реке Бегеј, када је физички издвојено насеље Мала Америка. Овај део речног тока је насипима подељен на три језера која чине границу целине.

Целина обухвата део старог градског језгра са значајним амбијенталним, културно историјским и градитељским вредностима. Укупна површина целине је 63,59 ха. Претежна намена простора у обухвату плана је становање, а пратећи садржаји су терцијалне делатности, објекти јавне намене са централним функцијама и језеро намењено за спорт и рекреацију са јавним зеленилом и системом уређаја за примарно и секундарно третирање воде из језера.

Мала Америка је настала на речном полуострву које се формирало на реци Бегеј. Некад је на простору овог полуострва било турско гробље и варошки мостобран, од кога је сачувана једна кула на вештачком брежуљку поред зграде Црвеног крста. Средином 19. века, тадашња управа је почела са исушивањем острва, с обзиром на то да је оно било искључиво мочварно тло. Након исушивања, почела је градња, као и трајно насељавање.

Уређење простора обухваћеним Планом реализује се у складу са важећим урбанистичким плановима.

Спратност породичних стамбених објеката је П+1+Пк. Објекти су углавном постављени на регулацији.

Код породичног становања заступљени су објекти у низу, прекинутом низу и слободно стојећи објекти.

Вишепородично становање се развило почетком шездесетих година прошлог века у блоковима „Раде Кончар“ и „Ђуро Ђаковић“, са максималном спратношћу П+9 (две ламеле).

У оквиру границе Плана налазе се водоток Бегеја и Језеро 2. Неопходна је перманентна акција за обезбеђење средстава за интервенције уређивања ових градских простора који имају карактер јавних површина са елементима „малог урбанизма“ и градског мобилијара (платоима, зеленим засадима, клупама, украсним зидићима, канделаберима и сл.)

Од објеката јавне намене, који су намењени за јавно коришћење, налазе се: објекти културе, образовања, здравства, управе, верски објекат.

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: паркови, скверови, дрвореди, зелене површине у блоковима вишепородичног становања, зеленило објеката јавне намене, зеленило у блоковима породичног становања.

Планска концепција треба да се заснива на заштити и унапређењу квалитета животне средине, применом критеријума за оцењивање квалитета животне средине. У обзир су узети следећи критеријуми: квалитет ваздуха, ниво комуналне буке, квалитет вода, индекси комуналног отпада, загађеност земљишта, зоонозе.

На подручју обухваћеном Планом, не постоје заштићена природна добра.

Од културних добара налази се непокретна културна добра и добра под предходном заштитом.

Анализом простора установљено је да просторна структура одређена, а у даљем развоју треба следити постојећа квалитетна решења и омогућити стварање нових квалитетних градских простора.

У оквиру површина јавне намене налазе се:

- јавне површине (улице, тргови, плажа, паркинзи);
- заједничке блоковске површине;
- јавни објекти;
- спорт и рекреација;
- водне површине;
- јавно зеленило.

Простор у оквиру обухвата плана „Мала Америка“ подељен је на четири урбанистичке целине:

- Урбанистичка целина 1
- Урбанистичка целина 2
- Урбанистичка целина 3
- Урбанистичка целина 4

Урбанистичка целина 1 – обухвата простор између Улице Змај Јовине, Бегеја, Језера 1, Улице Јована Поповића и дела Гундулићеве улице, обухвата површину од 13,34ха. Претежна намена је породично становање, спратности од П до П+1+Пк. Објекти реализовани у предходном периоду овим планом се задржавају, а изградња нових објеката биће висински уклопљена са постојећим објектима.

У урбанистичкој целини 1, налазе се Специјална основна и средња школа за децу ометену у развоју „9 Мај“, где је неопходно неке објекте унутар комплекса школе, доградити и реконструисати, како би се задовољиле потребе корисника.

Објекти Студентског дома и здравствене амбуланте се задржавају.

Урбанистичка целина 2 - обухвата простор на северо-источном делу плана, између улица: Гундулићеве, Стевице Јовановића, Змај Јовине, Бегеја и Језера 3, површине 8,99 ха. На овом простору налази се Палата правде са затвором и Реформаторска црква (проглашени споменицима културе), Културни центар, парк Планкерт, објекат Хитне медицинске помоћи и Стоматолошка поликлиника, објекат Црвеног крста и објекти породичног становања, спратности од П до П+1+Пк.

За део урбанистичке целине 2 израђен је План детаљне регулације „део просторне целине 2 - Мала Америка“, површине 2,34 ха.

Објекти Културног центра, Хитне медицинске помоћи и стоматолошке поликлинике и Црвеног крста представљају реализоване целине и они се планом задржавају.

За Дом војске складу са новим условима Министарства одбране од 08.10.2014. број 2932-2 задржава се посебна намена, а тек по отуђењу се може извршити промена намене простора.

Објекти породичног становања, спратности од П до П+1+Пк, реализовани у предходном периоду овим планом се задржавају, а изградња нових објеката биће висински уклопљена са постојећим објектима.

Зелену површину чини најстарији парк у граду Планкова башта – Планкерт, који је у мањој мери деградиран, поједина стабла су ентомолошки и фитопатолошки оболела. Мобилијар је уништен. Стазе су руиниране. Постојеће парковске површине се задржавају. Потребна је реконструкција парка. Пројектни задатак би требао да обухвати обнову стаза, мобилијара и садног материјала.

Урбанистичка целина 3 – по површини највећа целина и заузима 41,15% укупне територије плана тј. 26,17ха. Обухвата улице: Кеј 2.октобра, Стевице Јовановића, Јована Поповића, Гундулићеву, Раде Кончара, Ђорђа Стратимировића, Ђуре Ђаковића и Симину улицу. Од објеката јавне намене у овој целини налази се предшколска установа, две средње школе, виша и висока школа, објекти Месне заједнице, као и објекат ЈП“Дирекција за уређење и изградњу града“. Постојећи објекти се задржавају сем објекта средње техничке школе за који се планира замена постојећег монтажног објекта, новим.

У оквиру урбанистичке целине 3 налази се споменик културе - родна кућа Стевице Јовановића у Улици Ђорђа Стратимировића бр.16.

Претежна намена у оквиру ове целине је вишепородично становање, спратности од П+3 до П+9. Слободне површине око објеката представљају заједничке блоковске површине унутар којих су дефинисане колске и пешачке комуникације, отворени паркинзи као и постојеће приземне гараже, спортски терени, дечија игралишта, зелене површине које имају значајну улогу унутар заједничких блоковских површина,

Објекти вишепородичног становања реализовани шездесетих и седамдесетих у систему отворених блокова се задржавају.

Мешовито становање ће се реализовати уз улице: Гундулићева, Стевице Јовановића, делом Ђорђа Стратимировића, Јована Поповића и Кеј 2 октобра.

У постојеће стамбене објекте у приземљу уведен је пословно услужни простор примерен конзументима простора овог дела града (трговине, кофирнице, књижаре, пекаре, кафићи и сл.)

Објекти породичног становања реализовани у предходном периоду овим планом се задржавају.

За војну касарну површине 3,22 ха и кат. парцелу 5889 парцелу у Улици Стевице Јовановића 32 у складу са условима Министарства одбране од 08.10.2014., број 2932-2 задржава се посебна намена, а тек по отуђењу може се променити намена простора. Уколико се донесе одлука о отуђењу, за овај простор планира се израда Плана детаљне регулације и намена мешовито становање, а за кат. парцелу 5889 парцелу, планира се намена јавно зелена површина.

У оквиру урбанистичке целине 3 налазе се и војни стадион, који функционише као Спортски комплекс „Мала Америка“ и тениски терени „Галеб“. Оба ова комплекса задржавају своју намену и у следећем планском периоду, а с тим што се могу реализовати и нови садржаји у функцији спорта и рекреације.

Парк Чоклигет је у мањој мери деградиран, поједина стабла су ентомолошки и фитопатолошки оболела. Мобилијар је уништен. Стазе су руиниране. У планском периоду задржавају се парковске површине. Потребна је реконструкција парка. Пројектни задатак би требао да обухвати обнову стаза, мобилијара и садног материјала.

Урбанистичка целина 4 – налази се на западном делу плана и обухвата површину око 15,10 ha. У обухвату ове урбанистичке целине налази се Језеро 2 са приобаљем, за који је урађен План детаљне регулације Језеро 2.

Основна намена Језера 2 се задржава, а то је: купање, спортови на води, спорт и рекреација, монтажни угоститељски објекти, дечија игралишта, паркинзи и сл.

Између Језера 2 и Језера 3 налази се "мост на сувом" - површина јавне намена, за коју се планира израда Урбанистичког пројекта, којим ће се прецизно дефинисати планиране намене и пронаћи најбоље решење за „мост на сувом" (уклањање моста, конзервација или ревитализација)

Мешовито становање се планира на простору између Језера 2 и Улице Бригадира Ристића.

У урбанистичкој целини 4 планира се нова јавна површина и изградња нове приступне улице, од раскрснице Улице Жарка Зрењанина и Улице Бригадира Ристића, поред Језера 2, а у функцији опслуживања новопланираног блока мешовитог становања.

У овој урбанистичкој целини планира се и изградња нове приступне улице од ул. Бригадира Ристића, тј. завршетак петље „Надвожњак".

У оквиру обухвата плана издвојене су водне површине:

- **Бегеј**

Канал Бегеј чини границу на источној страни између предметног Плана и Плана генералне регулације „Југоисток“. То је простор дуж речног тока Бегеј са приобаљем.

Поред Бегеја планира се изградња шеталишта са бицикличком стазом тзв. Green way – зелени путеви и спајало би насеље Малу Америку у зони Језера, са зоном центра и шире. Простор обогатити садржајима и потребном инфраструктуром, у складу са условима ЈКП „Воде Војводине“. Опремање приобаља позитивно би утицало и на развој садржаја у непосредном окружењу приобаља, што би могло да подстакне град да изађе на реку.

- **Језеро 2**

Језеро 2 (2а и 2б) је део Језерског система које се састоји из 3 језера и заједно чине зону језера. У обухвату Плана налази се Језеро 2 са приобаљем. У даљем планском периоду задржава се планирана намена предвиђена Планом детаљне регулације „Језеро 2“ са тенденцијом одржавања и заштите језера и његовог приобаља.

4 ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

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;
- Преиспитивање правила уређења и грађења;
- Преиспитивање мера за спровођење Плана.

5 ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ПОВРШИНЕ

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

1. Урбанистичка целина 2

- Комплекс „Прехране“ – кат. парцеле бр. 5846 Зрењанин I, промена намене из пословно-услугне зоне у зону вишепородичног становања;

За комплекс „Прехране“, Палату правде и Реформатску цркве са парохијским домом (кат. парцеле број: 5843, 5846, 5844, 5845/1 и 5845/2 Зрењанин I) израђен је План детаљне регулације на делу просторне целине 2 „Мала Америка“ (Службени лист града Зрењанина, број 24/2012) који ће се ставити ван снаге, а изменама и допунама Плана генералне регулације „Мала Америка“ дефиниса ће се правила уређења и правила грађења за овај простор уз прибављене услове и мере техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

План детаљне регулације на делу просторне целине 2 „Мала Америка“ израђен је за инвеститора који је на кат. парцели 5846 имао намеру да гради пословно-услугне објекте. С обзиром да се није реализовала инвестиција, а парцелу је купио инвеститор који има намеру да гради стамбено-пословни објекат са више стамбених јединица предлаже се промена намене из пословно-услугне зоне у зону вишепородичног становања.

Поред наведених измена и допуна Плана, остале измене и допуне се односе на дефинисање земљишта за редовну употребу, дефинисање правила грађења за зоне вишепородичног становања, преиспитивање правила грађења за зоне мешовитог становања (посебно индекс заузетости, услови и начин обезбеђења паркирања...), 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".

Табела: Биланс површина грађевинског земљишта

Р.БР.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
површине за јавне намене					
1.	јавни објекти	10,20	16,04	10,20	16,04
2.	спорт и рекреација	1,05	1,65	1,05	1,65
3.	јавно зеленило	1,87	2,94	2,33	3,66
4.	водене површине	3,23	5,08	3,23	5,08
5.	Јавне површине (улице, тргови, плажа, паркинзи	10,86	17,09	13,13	20,65
	УКУПНО	27,21	42,80	29,94	47,08
површине за остале намене					
6.	вишепородично становање са заједничким блоковским површинама	8,60	13,52	5,95	9,36
7.	мешовито становање	10,34	16,26	9,06	14,25
8.	породично становање	13,07	20,55	14,00	22,15
9.	пословно-услужна намена	-	-	0,19	0,29
10.	верски објекат-Реформаторска црква	0,45	0,71	0,45	0,71
11.	спорт и рекреација	0,32	0,50	0,32	0,50
12.	станица за снабдевање погонским горивом	0,16	0,25	0,16	0,25
	УКУПНО	32,94	51,79	30,21	47,51
посебна намена					
13.	касарна „Светозара Марковића – Тозе“	3,25	5,11	3,25	5,11
14.	дом војске	0,12	0,19	0,12	0,19
15.	кат. парцела бр.5889	0,07	0,02	0,07	0,02
	УКУПНО	3,44	5,41	3,44	5,41

Р.БР.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
1.	површине за јавне намене	27,21	42,79	29,94	47,08
2.	површине за остале намене	32,94	51,79	30,29	47,51
3.	посебна намена	3,44	5,41	3,44	5,41
	УКУПНО	63,59	100	63,59	100

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;
- 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.

Изменама и допунама Плана које су предложене омогућиће се реализација планских решења у складу са новонасталим потребама града и инвеститора.

Обезбеђењем неопходних услова за реализацију измена и допуна Плана, испуниће се очекивани ефекти планирања, а то је убрзани развој града Зрењанина.

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.
