



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БАГЉАШ" У ЗРЕЊАНИНУ**

ЗРЕЊАНИН, 2023.



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БАГЉАШ" У ЗРЕЊАНИНУ**

УСВОЈЕН НА СЕДНИЦИ СКУПШТИНЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

дана: _____

одлуком бр. _____

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ

в.д. директора:
Горан Краварушић

ГРАД ЗРЕЊАНИН

председник скупштине:
Чедомир Јањић



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БАГЉАШ" У ЗРЕЊАНИНУ**

Градска управа

Начелник Одељења за урбанизам

Ђурђина Грбић, дипл.инж.маш.

"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ" ЗРЕЊАНИН

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић, дипл.п.п.



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БАГЉАШ" У ЗРЕЊАНИНУ**

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић, дипл.п.п.

стручни тим:

Бранка Бајовић, дипл.п.п.

Драгана Метикош, мастер инж.арх.

Наташа Попов, дипл.п.п.

Марија Самарцијевић, дипл.п.п.

Бранислав Влаисављевић, дипл.инж.грађ.

Елвира Рошивал Ханђа, дипл.инж.ел.

Зорица Карапанџин, дипл. правник

Оливера Опала, грађ, техн.

САДРЖАЈ

1	УВОД.....	1
2	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА.....	2
3	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА.....	3
4	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА	9
5	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	9

1 УВОД

Изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину (Службени лист града Зрењанина бр. 22/20 - пречишћен текст и 7/22), приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину бр. 06-94-1/22-I (Службени лист града Зрењанина бр. 18/22).

За Измену и допуну Плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна плана Генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину на животну средину бр. 501-88/22-IV-05-01 (Службени лист града Зрењанина бр. 18/22).

Измене и допуне подразумевају измене у текстуалном и графичком делу плана.

Општи циљеви израда 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 врсте и намене објеката који се могу градити у радним зонама,
- исправка регулационих линија за објекте у поступку озакоњења који су незнатно изашли на јавну површину,
- преиспитивање правила уређења и грађења,
- преиспитивање мера за спровођење Плана.

Након доношења Одлуке о изради измена и допуна ПГР "Багљаш" у Зрењанину, Одсек за урбанизам и планирање, Одељења за урбанизам, као носилац израде предметних измена и допуна, ЈП за урбанизам Зрењанина, као носиоцу израде, доставио је 4 иницијативе заинтересованих лица - привредних субјеката.

Рани јавни увид за Измене и допуне плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину одржан је у периоду од 02.12.2022. до 17.12.2022. године и у току раног јавног увида пристигле је 5 примедби (сугестија) које је Комисија за планове за територију града Зрењанина разматрала на седници одржаној 22.12.2022. и чији закључци су саставни део Извештаја о обављеном раном јавном увиду.

2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Правни основ за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину је:

- Закон о планирању и изградњи (Службени 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС бр. 32/19),
- Одлука о изради измена и допуна плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину (Службени лист града Зрењанина бр. 18/22).

Плански основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину је Просторни план града Зрењанина (Службени лист града Зрењанина бр. 11/11 и 32/15).

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

1. Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, бр. 140-501-1264/2022-05 од 12.12.2022,
2. Покрајински завод за заштиту природе, бр. 03 020-3633/2 од 20.12.2022,
3. ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин, бр. 11/394 од 09.12.2022,
4. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Зрењанин, одсек за превентивну заштиту бр. 09/13/2 217-20726/2022 од 15.12. 2022,
5. Транспортгас Србија, бр. 02-04-8/223-1 од 12.12.2022,
6. АД "Електромрежа" Србије, бр. 130-00-UTD-003-1609/2022-002 од 21.12.2022,
7. Телеком Србија, бр. D210-504104/2-2022, од 16.12.2022,
8. ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, огранак "Електродистрибуција Зрењанин" бр. 2460800-Д-07.13.-534637/2-22 од 26.12.2022.
9. ЈП СРБИЈАГАС, бр. 05-02-2-17-2/1105-1 од 08.12.2022,
10. ЈКП "Чистоћа и зеленило", Зрењанин, бр. 01-679/2 од 09.12.2022,
11. ЈКП градска топлана Зрењанин, бр. IV-05-01-011-4/22 од 06.12.2022,
12. Одељење за привреду, Одсек за заштиту животне средине, градске управе града Зрењанина бр. 501-1/22-232-IV-08-04 од 12.12.2022.
13. Министарство заштите животне средине, Београд, број 350-01-00162/2022-03 од 21.12.2022.

Од следећих надлежних предузећа, институција и завода затражени су, али нису добијени услови за израду Измена и допуна плана:

1. Одељење за привреду, Одсек за изградњу и уређење града Зрењанина, градске управе града Зрењанин

3 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА

табела **БИЛАНС ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА** мења се и гласи:

Р.БР.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИ НА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИН А ПЛАНИРАН О (ha)	%
површине за јавне намене					
1.	јавни објекти	5,3	0,82	5,80	0,90
2.	комунални објекти	0,86	0,13	0,86	0,13
3.	спорт и рекреација	2,83	0,44	2,83	0,44
4.	јавно зеленило	2,3	0,36	2,30	0,36
5.	заштитно зеленило	10,65	1,64	10,97	1,71
6.	водни објекат - „Багљашки канал“	5,69	0,88	5,69	0,88
7.	друмски саобраћај	114,16	17,64	124,80	19,28
8.	железнички саобраћај	13,95	2,16	13,89	2,13
површине за остале намене					
9.	вишепородично становање са заједничким блоковским површинама	25,30	3,91	28,54	4,41
10.	породично становање	173,95	26,89	172,88	26,74
11.	радне зоне	192,15	29,70	176,41	27,26
12.	верски објекат-Православна црква	0,3	0,05	0,29	0,04
13.	спорт и рекреација	1,7	0,26	1,70	0,26
14.	утилитарно зеленило	97,86	15,12	100,04	15,46
	УКУПНО	647	100	647	100

Р.БР.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИ НА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИН А ПЛАНИРАН О (ha)	%
1.	површине за јавне намене	155,74	24,01	167,14	25,83
2.	површине за остале намене	491,26	75,99	479,86	74,17
	УКУПНО	647	100	647	100

У одељку 3.1.4 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене трећи став се брише.

Текст одељка Предшколске установе мења се и гласи:

Локација за објекат предшколске установе треба да обезбеди довољну величину локације како би се на њему изградио одговарајући објекат и пратећи садржаји у слободном простору за предшколске установе на засебној локацији минимално: 25m² по детету, а изузетно у зонама већих густина са индексом изграђености већим од 2,5 величина локације може бити минимално 15m² по детету.

Изузетак од ових параметара могу бити објекти категорисани као споменици културе или се налазе у просторно културно-историјској целини у складу са законом и наслеђеним структурама.

Локација за предшколску установу обухвата:

- земљиште под објектом,
- двориште са игралиштем и травнатим површинама и стазама за пешаке,
- доставне површине и путеве за интервентна возила
- паркиралиште.

БРГП (брuto развијена грађевинска површина објекта је минимум 6,5m² по детету.

За предшколске установе у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе (Службени гласник Републике Србије бр. 1/19 и 16/2022) величина дворишта мора бити најмање 8 m² по детету. Комплекси предшколских усанова се ограђују, а висина ограде је минимум 1,50m.

Приликом планирања објеката предшколских усанова, обезбедити услове:

- индекс заузетости парцеле максимално 30%;
- спратност објекта максимално П+1;
- зелене површине минимално 40% површине дворишта.

Планирањем комплекса предшколске усанове уважити чињеницу да ће одређени број деце овог узраста бити смештен у приватним усановама, који се могу отворати и у приватним кућама, али морају бити реализованим у складу са стандардима и нормативима за објекте ове намене и у складу са правилима из овог плана.

Приликом изградње и доградње објеката за предшколску усанову поштовати прописе и нормативе из ове области.

Доградња и реконструкција постојећих објеката је могућа у складу са правилима грађења и нормативима за предшколске објекте, а у складу са важећим правилницима за ову област.

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

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

Уколико грађевинска парцела има већу површину могуће је на остатку парцеле организовати јавне садржаје: спорт и рекреација, дечија игралишта, парковске површине и сл. а уколико је неопходно и пројектом парцелације формирати две кат. парцеле.

Уколико се у уквиру комплекса налази или поставља дечије игралште, мора бити опремљено у складу са Правилником о безбедности дечијих игралишта, површине, најмање 3 m² по детету.

Текст одељка **Основно образовање** мења се и гласи:

Основно образовање организовано је у основној школи „Петар Петровић Његош“. Довољна величина локације како би се на њој изградио одговарајући објекат и пратећи садржаји у слободном простору је 25m² по ученику, а изузетно у зонама већих густина са индексом изграђености већим од 2,5 величина локације може бити минимално 18m² по ученику.

Локација за основну школу обухвата:

- земљиште под објектом,
- школско двориште са прилазним и зеленим површинама,
- вежбалиште,
- доставне површине,
- паркиралиште.

За школске установе у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе (Службени гласник Републике Србије бр. 5/2019 и 16/2020) величина дворишта са вежбалиштем и приступним стазама износи најмање 5 m² по ученику, а уколико се у непосредној близини школе налазе спортски терени или јавне зелене површине може износити 4 m² по ученику.

Комплекси школских објеката се оградајују, а препорука је да висина ограде буде минимум 1,80m.

БРГП (бруто развијена грађевинска површина објекта) је минимум 7,8 – 8,6 m² по ученику.

Услови за изградњу објеката основног образовања су:

- узраст деце 6,5 -15 година - 100%;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- индекс заузетости парцеле макс. 30%;
- спратност објекта макс. П+2.

Зелене површине треба да су довољно удаљење од просторија за учење, због могућег осенчења. Зелене површине уредити као парк. Приликом избора биљака водити рачуна о алергеним врстама.

Приликом изградње и доградње објеката из домена образовања поштовати прописе и нормативе из области образовања и Правилник о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе (Службени гласник РС – Просветни гласник, бр. 5/2019 и 16/2020).

Реконструкција, санација и адаптација постојећег објекта је могућа у складу са прописима и нормативима из области образовања, а у складу са важећим правилницима за ову област.

У тексту одељка **Електроенергетска инфраструктура** иза другог става додаје се став и гласи:

У случају изградње испод или у близини далековода 110kV, потребна је сагласност ЕМС АД, при чему важе следећи услови:

- сагласност би се дала на Елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос далековода и објеката чија је изградња планирана, уз задовољење свих важећих прописа за ову област и исти може израдити пројектна организација која је овлашћена за те послове.

Друга алинеја одељка **Правила грађења за трафо станице** мења се и гласи:

- Све постојеће трафо станице се могу задржати са могућношћу проширења и реконструкције. Изградња нових ТС могућа је на јавним површинама, а тачна локација нових ТС ће се дефинисати изразом техничке документације, зависно од услова имаоца јавних овлашћења.

На крају одељка **Правила грађења за трафо станице** додаје се одељак који гласи:

Услови за изградњу енергетских производних објеката – соларне електране, електране и др. и коришћење обновљивих извора енергије

Услови за изградњу енергетских производних објеката

У намени радне зоне као пратећа делатност или засебни енергетски комплекси могу се градити производни енергетски објекти (соларне електране и др.) који ће се користити у комерцијалне сврхе прикључењем на мрежу дистрибутивног система електричне енергије у складу са условима надлежног оператера дистрибутивног система електричне енергије.

Приликом изградње енергетских производних објеката важе правила грађења за радне зоне, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Соларни системи

Соларни системи се могу користити и за сопствене потребе, а могу се постављати под следећим условима:

објектима породичног становања и другим објектима који се граде уз породични стамбени објекат: на кровним површинама и фасадама објекта, пословним објектима, објектима јавне намене, а на објектима под заштитом уз услове Завода за заштиту споменика културе.

Фотонапонски панели се могу постављати на површинама јавне намене на стубовима јавне и декоративне расвете, за осветљење билборда, тотема, рекламних паноа, за саобраћајне знаке и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара, на објектима саобраћајне инфраструктуре, водним објектима и сл.

Текст одељка **3.2.2 Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, односно расписује конкурс**, мења се и гласи:

За потребе спровођења плана, односно за потребе урбанистичко-архитектонске разраде, израђује се урбанистички пројекат за планирану изградњу објеката спорта и рекреације, објекте вишепородичног становања, верске објекте, термоенергетске објекте, објекте за складиштење и третман опасног отпада и изградњу станица за снабдевање моторних возила горивом.

За урбанистичку целину III у зони вишепородичног становања, уколико се паркирање организује на јавној површини, иста мора бити обухваћена Урбанистичким пројектом. Урбанистички пројекат се израђује и за изградњу енергетских производних објеката. Правила уређења и грађења утврђена овим планом су основ и смерница за израду урбанистичких пројеката.

Први став текста одељка Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле мења се и гласи:

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 8 m.

На постојећим парцелама, које немају минималну ширину парцеле према параметрима плана, а могу остварити удаљења у односу на суседне парцеле, грађевинска линија може бити на min. 10 m.

У тексту првог става одељка Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели у алинеји шест мења се последња реченица и гласи: Максимална површина настрешница које се граде као слободностојећи објекат је 40m² и урачунава се у заузетост парцеле.

У тексту првог става одељка Грађевински елементи објекта након речи „оставе“ додаје се реч „вешернице“.

Текст одељка Највећа дозвољена спратност објекта мења се и гласи:

Максимална спратност за изградњу нових објеката зона вишепородичног становања урбанистичких целина I и II је П+4+Пк.

Максимална спратност за изградњу нових објеката зоне вишепородичног становања урбанистичке целине III је П+6+Пк.

Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етажне где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Под поткровном етажом се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етажне поткровља, (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора, не могу се предвидети кровне баце.

Могућа је изградња повучене спратне етажне.

У тексту одељка Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру – приступ парцели парцели и начин обезбеђивања простора за паркирање, иза задњег става додаје се став који гласи:

За зону вишепородичног становања у урбанистичкој целини III која се налазе уз јавне површине и зону вишепородичног становања у Улици Милана Станивуковића која се наслања на заједничке блоковске површине, могућа је изградња паркинга за становање и пословање, на јавним површинама и заједничким блоковским површинама.

Иза првог става одељка Одржавање објеката, додаје се текст и гласи:

Приликом израде техничке документације за вишепородичне стамбене и пословне објекте мора се обезбедити место за посуде за комунални отпад и то на местима да је обезбеђен несметан прилаз возила, месту за пражњење посуда са комуналним отпадом.

Приступни пут којим се креће комунално возило треба да буде тврда асфалтна подлога, бетонска поплочана или тампонирана подлога, минималне ширине 3,5m и слободне висине 4m.

Дуж трасе којом се креће комунално возило крошње дрвећа морају бити орезане и да не прелазе на коловоз, а ПТТ и електро водови подигнути од подлоге, најмање 4m.

Посуде за привремено одлагање отпада (типски контејнери 1,1m³) морају да буду лако доступни корисницима, и да не ометају њихово кретање.

Уколико нема могућности да се поставе контејнери на парцелу власника, посуде за привремено одлагање отпада, могу да се поставе и на јавним површинама у складу са условима ЈКП „Чистоћа и зеленило“ и Елаборатом за постављање посуда за одлагање отпада. Тип и број посуда одређује ЈКП „Чистоћа и зеленило“.

Типски контејнери се могу постављати и у контејнерске нише, уколико су оне изграђене. Контејнерска ниша се гради уз тротоар у висини коловоза, од тврде подлоге, асфалтне или бетонске, са нагибом 2% према коловозу или сливној решетки, ради несметаног отицања атмосферских вода и прања, са обезбеђеним водоводним прикључком за прање контејнера, ако је то могуће, оивичена са три стране ивичњацима.

Контејнерска ниша је правоугаоног облика, димензија:

- дужина 1,5m , ширина 1,2 m - за 1 контејнер,
- дужина 3m , ширина 1,2 m - за 2 контејнера.

У случају да стамбена зграда има више од 24 стамбене јединице, наведене површине могу бити и веће (1,32 m² по посуди).

У одељку **Врста и намена објеката који се могу градити у радним зонама**, мења се текст и гласи:

У радним зонама могу се градити објекти намењени за производне погоне индустрије, производњу ел. енергије, малу привреду, трговину, угоститељство, изложбено-продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пословни садржаји, сервиси, складишта и магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом објекти, комунални објекти, објекти за складиштење и третман опасног (само у затвореном објекту) и неопасног отпад, објекти за производњу асфалта чији је капацитет до 50 t и сл.

У радним зонама поред наведених објеката могу се градити и објекти за спорт и рекреацију запослених у складу са важећим законима, подзаконским актима и стандардима који се односе на ову врсту објеката и обавезну израду урбанистичког пројекта.

За изградњу објеката опасног отпада и станице за снабдевање друмских возила погонским горивом објекти обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

У трећем ставу текста одељка **Услови за формирање грађевинске парцеле** израз 800m² мења се изразом 600 m².

У одељку **ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА** десети став мења се и гласи:

Повучена спратна етажа (Пс) може се градити уместо поткровља. То је последња етажа, повучена од предње и задње фасадне равни објекта посматрано у односу на регулациону линију. Уколико је парцела ограничена са две и више страна регулационом линијом, етажа се повлачи од фасадних равни објекта оријентисаних према регулационој линији.

4 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА

Овим изменама и допунама ПГР "Багљаш" у Зрењанину обухваћени су и измењени и допуњени следећи графички прилози:

- План претежне намене простора - графички прилог 5,
- Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама улица и површинама јавне намене и зонама ограничења - графички прилог 6,
- Начин спровођења плана - графички прилог 10.

5 ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај план је основ за спровођење и издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

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

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 урбанизам, један у "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин, а један примерак плана у Скупштини града Зрењанина.

План се објављује у "Службеном листу града Зрењанина"

Измене и допуне плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".