

1. УВОД

Просторна целина VI - „Мужља“ обухвата југоисточни део градског насеља Зрењанин, а одређена је границом коју чини река Бегеј на североисточној страни, граница Плана генералне регулације „Берберско болница“ на северној страни и граница Генералног плана, на јужној и југозападној страни.

Претежна намена је породично становање. У оквиру становања у великој мери је заступљено породично становање пољопривредног типа. Заступљени су пратећи садржаји породичног становања (предшколска установа, школа, здравствена амбуланта, трговине, пословање, угоститељство, услужне делатности, комуналне делатности и услужно занатство), као и заштитно зеленило у делу приобаља Бегеја, језера „Пескаре“ са потенцијалом за спорт, рекреацију и туризам и утилитарно зеленило (воћњаци и виногради).

За просторну целину „Мужља“ Скупштина Града Зрењанина је донела Одлуку о изради Плана генералне регулације „Мужља“ у Зрењанину, број 06-155-8/09-1-10-01 од 10.12.2009.године („Сл. лист града Зрењанина“, бр. 17/2009).

Одлуком Одељења за урбанизма, Градске управе града Зрењанин, број 501-229/09-IV-03-01, од 20.11.2009.године, одлучено је да се не приступи изради Стратешке процене утицаја Плана генералне регулације „Мужља“ у Зрењанину на животну средину, из разлога што је за градско насеље Зрењанин донета стратешка процена приликом доношења ГП Зрењанин 2006. – 2026. („Сл.лист града Зрењанин“ бр. 17/2009).

На седници Комисије за планове одржаној 07.05.2014. године дато је позитивно мишљење на Концепт плана генералне регулације „Мужља“ у Зрењанину, уз сугестије на основу којих су извршене измене у Концепту плана.

Након добијеног позитивног мишљења Комисије за планове, приступило се изради нацрта Плана генералне регулације Мужља“ у Зрењанину, којим се дефинишу границе плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне урбанистичке целине, претежна намена земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте јавних површина (нивелациони план), попис парцела за јавне површине, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите археолошких налазишта, површина за које се доноси план детаљне регулације, локације за које се обавезно израђују урбанистички пројекти, правила уређења и правила грађења по зонама и други елементи значајни за спровођење Плана.

Циљ доношења предметног Плана је:

- унапређење просторне организације и омогућавање развијања градских функција;
- преиспитивање важеће планске документације, као и утврђивање површина за које је обавезна даља разрада;
- дестимулисање непланског и нерационалног коришћења земљишта;
- омогућавање уређења неизграђених површина;
- интегрисање просторне градске структуре различитих намена у циљу рационализације коришћења простора и побољшања квалитета живота;
- утврђивање критеријума и нивоа опремљености земљишта за одређене намене, као и други релевантни параметри;
- обезбеђивање површине за развој, комуналну опремљеност, функционалну повезаност и комплементарност са другим функцијама;

- дефинисање јавног интереса;
- ангажовање нових простора за зеленило и рекреацију, стварањем повољније микроклиме за живот и рад;
- заштита и унапређење животне средине;
- дефинисање правила грађења за издавање локацијских услова.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана генералне регулације „Мужља“ у Зрењанину:

- Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - Одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/1014);
- Чланом 130. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 132/14) прописано је да се поступак израде и доношења урбанистичког плана започет пре ступња на снагу тог закона, за планове за које је донета одлука о изради, може окончати по одредбама закона по којима су започети;
План је израђен у складу са процедуром прописаном Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11), који је стављен ван снаге доношењем Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/15); доношење Измена и допуна Плана врши се сагласно одредбама важећег Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/15);
- Одлука о изради Плана генералне регулације „Мужља“ у Зрењанину, донета од стране Скупштине града Зрењанина („Сл. лист града Зрењанина”, бр.17/09).

Плански основ за израду Плана генералне регулације „Мужља“ у Зрењанину:

- Генерални план Зрењанина 2006.-2026.; („Сл.лист општине Зрењанин”, бр.19/2007 и 01/2008 и „Сл.лист града Зрењанина”, бр.24/2008 и 17/2009.).

3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА ОЦЕНА

3.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје које је обухваћено планом налази се у катастарској општини Зрењанин I, укупне површине обухвата плана 772.28ha, у оквиру описане границе.

За почетну тачку П описа границе просторне целине утврђена је тачка на двомеђи катастарске парцеле бр. 9662 (улица Алексе Шантића) и катастарске парцела бр. 9418/1 (ножица насипа) пруге Кикинда-Панчево.

Граница се протеже ка југу, до тромеђе катастарске парцеле бр. 9662, 9418/1 и 9110, у дужини од 2m. Прати северну међну линију катастарске парцеле бр.9110, до међне тачке са катастарском парцелом бр. 9109. Даље наставља ка истоку, прати северну границу парцеле бр.9109 све до тромеђе парцела бр. 9418/1 (пруга), 9109 и 9106. Протеже се до тромеђе парцела бр. 9418/1, 9417/1 и 9105/1 где се ломи ка северу под углом од 276° , све до Железничког моста у дужини од 38m. У тој тачки се поново ломи под углом од 90° ка североистоку до средине огледала воде реке Бегеј, у дужини од 23m. На овом месту се граница ломи за нових 90° у правцу југоистока и у природи прати средину огледала воде реке Бегеј, све до границе КО Зрењанин I и КО Зрењанин III. На катастарским плановима гранична линија одступа од средине и у границама је парцела катастарски бр. 9417/1 и 12231/1 (река Бегеј) као и парцела катастарски бр. 12220/1 (насип), 9705 и 9704 (трстик). Ово неслагање је последица меандрирања тока реке Бегеј. Тачка у којој се средина огледала воде и граница КО Зрењанин III секу, налази се на 25m раздаљине, мерећи од међне тачке број 3689/3р III, према међној тачки бр. 3688/3р III. Протеже се даље до м.т. бр. 3688/3р III у дужини од око 13m. Ломи се под углом од око 270° и на 100m. долази до међне тачке бр. 3681/3р III, која је тромеђа КО Зрењанин I, КО Зрењанин III и КО Ечка, уједно и тачка у којој се улива у граничну линију ГП Зрењанин 2006.-2026.

Даље се линија границе просторне целине у правцу југозапада поклапа са границом Катастарских Општина Зрењанин I и Ечка, по међним тачкама бр. 683/Е, 693/Е, полигоној тачки 8899/3р I и 8900/3р I, м.т. бр. 1/3р I, 2/3р I, 3/3р I, 4/3р I, 5/3р I, тригонометријској тачки трећег реда бр.435, све до тромеђе КО Зрењанин I, КО Ечка и КО Мужља. На тромеђи се линија границе ломи у правцу северозапада за 131° и прати границу Катастарских Општина Зрењанин I и Мужља, у дужини од 169 метара, до међне тачке бр. 6/М. Гранична линија просторне целине у продужетку даље прати границу суседних КО Зрењанин I и Мужља. Гранична линија иде даље катастарском границом између к.о. Зрењанин I и КО Мужља, односно границом ГП Зењанин 2006-2026 преко граничног камена бр.1 до граничног камена бр. 11(нови број 4) враћа се на гранични камен нови број 5 и иде јужном страном улице Браће Фогатраши све до граничног камена бр. 13 где даље наставља катастарском границом између КО Зрењанин I и КО Мужља, односно границом ГП Зењанин 2006-2026 до граничног камена и бр. 16 све до тромеђе К.О Зрењанин I, КО Мужља и КО Зрењанин III, која чини леву међну линију улице Серво Михаља тј. катастарске парцеле бр. 12202 и протеже се до двомеђе катастарских парцела бр. 12202, 18926.

На овој двомеђи гранична линија има прелом од 275° и наставља се граничном линијом Катастарских Општина Зрењанин I и КО Мужља до следеће тачке на 270 метара, где се благо ломи за 166° и на 166.-том метру се прелама за 172° , да би за 250 метара стигла до наредног прелома од 184° и на 82 метара чинила нови прелом од 183° , након којег продужава за 89 метара, уз напомену да се гранична линија просторне целине и даље поклапа са границом Катастарске Општине Зрењанин I. Након новог прелома од 188° и правца од 125m, гранична линија се ломи под углом од 83° у правцу североистока и прати леву међну линију катастарских парцела бр.18879 и бр. 18880/1, до двомеђе катастарских парцела бр.18880 и 18876, где се под углом од 273° прелама и у продужетку прати јужну међну линију катастарских парцела бр. 18876 и бр. 18875, где се улива у границу ГП Зрењанин 2006.-2026. и наставља у правцу североистока до пресека са доњом међном линијом катастарске парцеле бр.19207 (пољски пут).

У овом пресеку се гранична линија ломи у правцу северозапада за 278° , прати линију границе ГП Зрењанин 2006.- 2026. и на 188 метара пресеца пољски пут са катастарским бројем 19207 под правим углом. Прелази на горњу међну линију истог и у правцу северозапада наставља све до леве граничне линије пољског пута са катастарским бројем парцеле 19205. Изломљеном линијом прати ову међну линију све до двомеђе катастарских парцела бр. 18875 и 18525/2, да би уз леве међне линије катастарских парцела бр. 18422, 18420, 18419, 18418, 18417, доспела до најсеверније међне тачке катастарске парцеле бр.18416, у којој се ломи у правцу југоистока и наставља да прати северну границу парцела катастарски бр. 18425, 18432/1, 18431 и 18427/1, до међне тачке број 2/20 Зр I. Даље прати западну међу катастарске парцеле бр. 18393, пресеца парцелу пута са катастарским бр. 14571/1 на 80 метара се ломи у правцу истока за 104° и на дужини од 110 метара се пресеца са осовином улице Алексе Шантића, где се ломи за 240° и на дужини од 178 метара долази до завршне, односно почетне тачке омеђавања подручја које је обухваћено просторним планом.

3.2. САЖЕТИ ПРИКАЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Генералним планом Зрењанина 2006. - 2026. дефинисана је стратегија развоја и општи елементи просторног развоја.

Просторна целина „Мужља“ се налази на јужној страни града, а дефинисана је границом коју чине река Бегеј на североисточној страни и граница плана на јужној и југозападној страни. Укупна површина целине је 772.28ha.

Претежна намена је породично становање (пољопривредна домаћинства); у оквиру становања заступљени су објекти јавне намене (школе, здравствена амбуланта итд.) са пратећим садржајима који по свом карактеру представљају садржаје локалног центра (пословање, трговина, угоститељство, услужне делатности, услужно занатство итд.), заштитно зеленило у делу приобаља Бегеја, језера „Пескара“ са потенцијалом за спорт, рекреацију и туризам, комуналне површине (пијаца и гробље) и утилитарно зеленило (воћњаци и виногради).

Први досељеници Мужље стигли су на овај терен 1890. године. Цело подручје било је распарцелисано аустроугарском прецизношћу, биле су уцртане и парцеле за градњу школе, цркве, општинске куће. Статус насеља се више пута мењао у току историје. Мужља је била и село и самостална општина и део града, док није постала Месна заједница у саставу Града Зрењанина. Са првобитних 3.600 становника, за сто година број становника Мужље повећан је на 13.000 (податак из 1991. године), док данас Месна заједница Мужља има око 7800 становника, а месна заједница Сава Ковачевић око 3000 становника.

Основна и преовладавајућа намена у насељу је породично становање које се развијало у складу са историјским збивањима и потребама у датом времену, од чега је зависила величина и организација парцеле. Највећи број објеката породичног становања је грађен на регулацији, уз бочну границу парцеле, формирајући тако традиционалне низове и блокове типичне за војовођанска насеља. Већина објеката има једну етажу. Поред основног типа, карактеристични су и објекти у оквиру плански грађених насеља, слободностојећи и двојни, који формирају препознатљиве амбијенте градње из периода 60-тих и 70-тих година прошлог века. Трећи тип објеката је грађен на великим парцелама у склопу којих се налазе баште, представљају тип пољопривредног – руралног становања.

Највећи комплекс различитих трговина у оквиру намене рада и пословања, налази се у улици Барска бб и опслужује, како становнике Мужље, тако и становнике целог града.

За потребе унапређење услова рада удружених повртлара, као и подстицање економског развоја на локалном нивоу са посебним акцентом на јачању традиционалне повртарске производње у овој регији, отворен је Логистички центар за складиштење воћа и поврћа до испоруке на тржиште, у складу са законом и неопходним стандардима.

На овом простору изграђени су објекти јавних намена и функција: установе предшколског и основног образовања, органи управе (месна заједница Мужља и Сава Ковачевић), здравствене амбуланте, дом културе, објект социјалне заштите (ђачки мушки интернат „Емаус“), комунални објект (пијаца и гробље), верски објект.

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

На подручју плана, у његовом западном делу, налазе се и три језера настала након експлоатације песка „Пескара“. Различитих су величина.

Зелене површине представљају део слободног простора на коме су елементи пејзажа (биљке, делови рељефа и вода) и грађевински елементи (стазе, мостови, платои итд.) организовани по одређеном систему. Зеленило чине: парк, скверови, дрвореди, зеленило у блоковима породичног становања, зеленило објекта јавне намене, зеленило у Спортско рекреативном центру „Пескара“ , зеленило на Мужљанском гробљу, заштитно зеленило дуж обале Бегеја, утилитарно зеленило.

Планска концепција заснива се 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 и индустријског отпада, загађеност земљишта, зоонозе.

На простору обухваћеним Планом не постоје заштићена природна добра. Постоји међународни еколошки коридор Бегеј који је потребно у што већој мери очувати, у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.

Археолошка налазишта се налазе на два локалитета: у оквиру циглане Клис – бивше шљункарне ГИК БАНАТ-а која се налази на десној страни Бегеја, код Мужљанског моста и локација данашњег угоститељског објекта „Златни клас“ - некада је била и кафана и биоскоп и звала се Шевењхазијева крчма (Sövény kocsmá).

У оквиру површина јавне намене налазе се:

- саобраћајне површине;
- заједничке блоковске површине;
- површине за објекте јавне намене;
- површине за спорт и рекреацију;
- водно земљиште – Багљашки канал и Бегеј;
- површине јавног зеленила.

У складу са пласким решењима планиране су трасе и коридори мреже јавне комуналне инфраструктуре.

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

Својим положајем и начином на који се повезала са градским насељем, Мужља је задржала специфичности које је разликују од осталих делова града, као што је наглашен тип породичног становања пољопривредног типа. Главни циљ Плана је задржавање и даљи развој овог типа становања, као и развој пословно - услужних делатности, као његових пратећих делатности, а реализоваће ће се:

- унапређење функција становања, уз пружање добрих услова за функционисање пољопривредних домаћинстава и сл. ;
- унапређење пословно-услужних делатности;
- унапређење постојеће и планиране саобраћајне инфраструктуре
- унапређењем комуналне инфраструктуре
- уређење водног објекта – Багљашки канал;
- уређење и рехабилитација обале Бегеја.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Подела на Урбанистичке целине

Простор обухваћен Планом подељен је на три урбанистичке целине.

Урбанистичка целина 1

Обухвата простор површине 228.79ха, што представља 29.5% од укупне површине обухвата Плана.

Границу чине, на северу део Урбанистичке целине V - „Југоисток” у којој је природна граница река Бегеј, део Урбанистичке целине VII - „Берберско - Болница”, улице Барска, Радноти Микоша, Арањи Јаноша, затим на југу улица Ослобођења и део границе Генералног плана на југу.

Претежна намена је породично становање.

Заступљене су намене: породично становање, пословни комплекси, саобраћајне површине, спорт и рекреација, заштитно зеленило, јавно зеленило, водене површине (Бегеј и Багљашки канал).

У обухвату ове урбанистичке целине налазе се: пословни комплекс „Унија“ – узгајање цвећа, „Пан Инвест“ - производња бетона, комплекс „Симо промет“, СРЦ „Лехел“.

У намени породично становање, спратности од По+П, до По+П+1+Пк, заступљено је и породично становање са пословно услужним делатностима, као и породично становање пољопривредног типа, са парцелама узаним и дугачким, изузетно квалитетног земљишта, погодним за бављење пољопривредним делатностима.

Постојећи објекти обухваћеним овим Планом, задржавају се, а изградња нових објеката биће усклађена са постојећим објектима.

Планира се формирање нових јавних површина:

- јавна површина - улица са припадајућим коловозом, тротоарима и инфраструктуром, у делу постојеће некатегорисане трасе пута која се прикључује на улицу Барска;
- јавна површина – намена за спорт и рекреацију, на делу украштања улица Козарашка и Жепчанска, у насељу Фејеш Клара;
- проширење постојеће јавне површине – улице Сунчана;
- површина за јавно зеленило, у јужном делу ове урбанистичке целине.

Заступљене су трасе електроенергетског надземног вода 35kv, Багљашки канал као главни колектор за одвођење сувишних површинских и подземних вода које се уливају у Бегеј, са неопходним зонама заштите и црпна станица.

Археолошко налазиште је заступљено и то локалитет број 1, Циглана Клис – бивша шљункара ГИК Банат-а која се налази на десној страни Бегеја, код Мужљанског моста, са метеријалом из 2. века п.н.е. и Винчанског периода.

Урбанистичка целина 2

Обухвата простор површине 493.81ha, што представља 64% од укупне површине обухвата Плана.

Граничи се са Урбанистичком целином 1, на истоку, на јужном и југоисточном делу простора граница се поклапа са границом ГП Зрењанина, на западу улица Серво Михаља, гранична линија се поклапа са границом између намена породичног становања, заштитног зеленила и спорта и рекреације, затим улица Јожеф Атиле, 9. мај, Мостарска, део границе Генералног плана, на северу.

Претежна намена је породично становање.

Заступљене су намене: породично становање, објекти јавне намене, пословни комплекси и комуналне површине (гробље, пијаца и вашариште), саобраћајне површине, спорт и рекреација, јавно зеленило, и утилитарно зеленило.

Заступљене намене су: објекти образовања (предшколска установа „Снежана“ спратности П+1 и предшколска установа „Цврчак“, објекти основне школе „Серво Михаљ“ - централна зграда, спратности П+1, налази се у улици Мађарске комуне 55, а други објект се налази у улици Серво Михаља 64а - , објекти здравствене заштите - VII здравствена амбуланта Дома здравља „Др.Бошко Вребалов“ - , у улици Радноти Миклоша, VIII здравствена амбуланта Дома здравља „Др. Бошко Вребалов“, са Дечјим диспансером „Мужља“ и апотеком, у улици Ревес Антала бб., објекти културе - КУД Петефи Шандор, КУД „Egység“, пошта, месне заједнице „Мужља“ и „Сава Ковачевић“ , објект социјалне заштите Дом за ученике „Енаус“, „NIS“ станица за снабдевање погонским горивом, пословни комплекси - супермаркет „Univerexport“, трговина кућног намештаја и покућства „JYSK“, „Царска башта“ (производња и продаја воћа и поврћа), Селезијанска црква „Свети Доминик Савио“ у улици Тот Иштвана, Римокатоличка црква „Свето име Маријино“, Римокатолички жупски уред „Мужља“, површине за спорт и рекреацију, комуналне површине - пијаца, вашариште, гробље, саобраћајне површине, јавно зеленило и утилитарно зеленило.

Центар за информисање и развој „Фокус М“ и ДОО „Царска башта“ ангажовани су за потребе унапређења услова рада удружених повртлара, као и подстицање економског развоја на локалном нивоу, са посебним акцентом на јачању традиционалне повртларске производње у овој регији (складиштење воћа и поврћа) и за те потребе је формиран „Логистички центар за воће и поврће“.

Централни блокови породичног становања, са парцелама оптималних ширина, великих дужина, омогућавају активирање овог дела становништва Мужље на сопственим парцелама.

Постојећи објекти, обухваћеним овим Планом, задржавају се, а изградња нових објеката биће усклађена са постојећим окружењем.

За потребе омогућавања нових стамбених површина, планирани су блокови за породично становање са неопходном пратећом инфраструктуром.

Планира се формирање нових јавних површина:

- на северном делу, простор који тангира постојеће становање и спаја се са постојећом Барском улицом;

- постојећа улица Матије Гупца се продужава до управне постојеће јавне површине;
- западно од Дрварске улице, паралелно се протеже планирана улица од Илинденске, до улице Матије Гупца;
- на северу обухвата, паралелно са Мостарском улицом, постојећа некатегорисана траса пута која се налази између две намене – утилитарно зеленило и становање, проширује се;
- у правцу постојеће улице Јожеф Атиле, проширује се постојећи некатегорисани пут, до улице Мункачи Михаља;
- у продужетку улице Ђерђа Дежа, поред гробља, планира се нова јавна површина, формирајући нове блокове породичног становања;
- између улица Бечејска и Јожеф Атиле планира се нова јавна површина у делу постојећег породичног становања;
- од улице Јожеф Атиле, до улице Браће Фогароши планира се нова улица;
- планира се нова јавна површина у делу постојећег становања, у правцу улице Дринска;
- планирани блок спорта и рекреације, који тангира улица Моравска, прстенасто је обухваћен новом трасом;
- проширење постојеће улице Сунчана, са решењем излаза из једносмерне улице у улици Ослобођења - нова површина.

Планиране су јавне зелене површине – парк у улици Серво Михаља, као и површина за спорт и рекреацију у улици Моравска.

Археолошко налазиште је евидентирано локалитетом број 2, простор данашњег угоститељског објекта „Златни клас“, у центру Мужље, са материјалом из Сарматског периода.

Урбанистичка целина 3

Граничи се Урбанистичком целином 2, ка истоку и југоистоку, а другим делом се граница поклапа са границом ГП Зрењанина, ка западу и југозападу.

Обухвата простор површине 50.02ha, што представља 16.5% обухвата Плана.

Претежна намена је спорт и рекреација, са воденим површинама.

Заступљене је намене су: језера СРЦ „Пескара“ и породично становање.

Водене површине језера СРЦ „Пескара“ су настала услед дугогодишње експлоатације песка. Обухвата три језера:

- језеро 1 - Мало језеро површине 4.05ha,
- језеро 2 - језеро Чепел површине 8.50ha, језеро за спорсткни риболов у циљу заштите и очувања постојећег рибљег фонда, односно аутохтоних рибљих врста;
- језеро 3 - Пескара, површине 13.54ha.

Наведена три језера формирају СРЦ (спортско рекретивни центар) „Пескара“, површине 26.09ha.

Ова Урбанистичка целина сарджи и непосредни заштитни зелени појас са спортом и рекреацијом.

У наредном планском периоду треба задржати намену ових језера и наставити тенденцију одржавања и заштите језера и његовог приобаља од свих могућих фактора који би могли негативно утицати на флору, фауну и микроклиму ове урбанистичке целине.

Неоходно је опремити одговарајућом инфраструктуром:

- саобраћајне површине: тротоари, бицикличке стазе-траке, коловоз, простор за паркирање;
- електроенергетска мрежа, водоводна и канализациона мрежа, атмосферска канализација.

Планирати терене за спорт и рекреацију са пратећим и неопходним садржајима урбанистичког мобилијара за потребе несметаног функционисања овог спортско рекреативног центра.

Багљашки канал

Површина заштите Багљашког канала, реципијента површинских вода, простире се кроз више просторних целина града и износи 1.91ha. Налази се у северном делу обухвата Плана и улива се индиректно, преко црпне станице, у Бегеј.

Бегеј

Река Бегеј која са источне стране тангира обухват плана, заштићено је природно добро прекограничног еколошког коридора и подразумева поштовање услова добијених од Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад.

3.2. Концепција уређења са претежном наменом земљишта са општим правилима уређења и билансом површина

Анализом простора обухваћеног планом констатована је просторна структура и могућности стварања нових простора.

Концепција развоја ове просторне целине утврђена је на основу анализе постојећег стања, смерница из Генералног плана 2006.-2026. , важеће планске документације, услова надлежних јавних предузећа и институција, Стратегије одрживог развоја града Зрењанина 2006.- 2013. - 2020., као и других законских и подзаконских аката од значаја за просторна решења на територији обухвата Плана.

Концепција развоја, у границама Плана, полази од начела развоја становања, јавних функција, пословања, рекреације, комуналне инфраструктуре и зеленила. Претежна намена на подручју обухваћеног планом је породично становање. Остале заступљене намене су: пословни комплекси, површине јавне намене, комуналне површине, спорт и рекреација, утилитарно зеленило и заштитно зеленило.

3.2.1. Породично становање

На основу услова ГП, анализе постојећег стања и Концепта плана, најважнији циљеви усмерени су како на будући развој и организацију простора:

- погушћавање постојећих површина породичног становања изградњом два стамбена објекта на парцели, ако просторне могућности то обезбеђују;
- планирање нове површине за стамбену изградњу реализацијом нових стамбених блокова;

- комплетирање постојеће стамбене зоне изградњом објеката на слободним парцелама;
- унапређење пратећих намена (пословање, трговина, угоститељство, занатство, стари занати, домаћа радиност, етно туризам и сл.).

Породично становање је најзаступљенија намена, како у оквиру града, тако и у обухвата предметног Плана. Обликовање ових зона условљено је наслеђем, али и традицијом градње на регулацији, иако традиционална градња на регулацији уступа место повученим објектима ка унутрашњости парцеле и слободностојећим објектима.

Породично становање обухвата објекте за породично становање, али се могу градити и објекти који су компатибилни садржају становања, или представљају његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења. Пратећи садржаји могу бити у оквиру стамбеног објекта, или као посебан објекат на истој парцели.

У породичном становању планирају се претежно слободностојећи објекти. Спратност породичних стамбених објеката је П+1+Пк. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 27,5 m².

Могу се градити два стамбена објекта у оквиру парцеле, са укупно 3 стамбене јединице, а за сваку стамбену јединицу неопходно је обезбедити 1 паркинг или гаражно место.

Породично становање пољопривредног типа подразумева становање у оквиру намене породичног становања које испуњава услове за квалитетно организовање пољопривредног домаћинства. Пољопривредно домаћинство може се организovati на парцели која има одговарајућу површину и ширину прописану правилима грађења. Изградња објеката пољопривредног домаћинства се може предвидети на парцели на којој се морају поштовати мин.удаљења од суседних и сопствених објеката различитих намена прописаних правилима грађења.

Социјално становање може се реализовати у намени породичног становања, поштујући правила уређења и грађења претежне намене простора.

Програми социјалног становања морају бити урађени у складу са Законом о социјалном становању, поштујући националну стратегију социјалног становања, локалну стратегију социјалног становања и акциони план. На основу усвојених програма, могуће је градити објекте социјалног становања, водећи рачуна да се планирањем омогући формирање становање различитих социјалних категорија и спречи могућа гетоизација која има за последицу сагрегацију становништва и стварање нових социјалних проблема.

За изградњу ове врсте становања прописује се обавезна израда разраде урбанистичко-архитектонског конкурса. Правила грађења, прописана овим Планом за ову врсту становања, су основ за израду урбанистичко-архитектонског конкурса.

Димезионисање ових површина мора бити усклађено са нормативима и стандардима у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање (Сл. гласник РС, бр. 26/13).

Спратност и висина објеката дефинисана је преовлађујућом висином дефинисаном наменом. Сва остала правила грађења дефинисана су правилима за изградњу стамбених објеката.

Приликом планирања садржаја социјалног становања могу се предвидети више објеката на парцели. Планиране стамбене јединице у оквиру једног објекта:

- најмања површина једне стамбене јединице је 18m² нето површине (под нето површином стана подразумева се збир нето површине просторија без лођа и тераса /m²) у свим наменама становања;
- максимални/минимални број стамбених јединица дефинисан је према намени у којој се парцела налази.

3.2.2. Пословни комплекси

У оквиру територије обухвата плана заступљени су и планирани пословни комплекси који су дисперзивно распоређени. Укупна површина пословних комплекса је око 8.22ha.

У оквиру намене пословни комплекси могу се градити објекти намењени за малу привреду, трговину, изложбено-продајни салони, објекти занатства, пословни садржаји, складишта и сервиси, магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, као и остали садржаји који својим радом не угрожавају животну средину.

Опште смернице које се односе на све наведене појединачне пословне комплексе су:

- потенцирати осавремењавање постојећих комплекса уз примену максималних мера заштите човекове средине (ваздух, вода, бука);
- примењивати оптималне видове енергетике (гасификација и топлификација);
- променити намену комплекса у циљу што бољег уклапања у преовладавајуће садржаје просторних целина, уз максимално поштовање мера заштите човекове околине;
- оплемењавати слободне површине у пословним комплексима озелењавањем, спортским теренима и сл.

За све пословне комплексе који се налазе у близини намене становања, при експлоатацији, или приликом планирања, пројектовања и избора технологије, обавезно је осигурати прописане мере заштите животне средине.

Могуће је извршити увођење нових садржаја као што су: услужне делатности, услужни занати, пословање, угоститељство, здравствене услуге, едукација и образовање, спорт и рекреација, и др.

На површинама пословних комплекса могуће је вршити изградњу и доградњу до дозвољеног максималног индекса заузетости, као и реконструкцију објеката.

3.2.3. Спорт и рекреација

У Урбанистичким целинама 1, 2 и 3 планирани су садржаји за спорт и рекреацију. У намени спорта и рекреације могуће је градити отворене и затворене спортске терене, спортске дворане, отворене и затворене базене и сл. У овим површинама могуће је градити комерцијалне и трговачко-угоститељске објекте. Отворени спортски терени се могу реализовати, поред простора намењених

спорту и рекреацији и у оквиру намене јавног зеленила и у оквиру других намена, у складу са правилима уређења и грађења преовлађујуће намене.

Спортски мобилијар - справе за вежбање, могу постављати се у зонама спорта и рекреације.

Спортско рекреативни центар „Пескара“ садржи три физички одвојена језера: Језеро Чепел, Мало језеро и Пескара. Садашњем изгледу спортско рекреативног центра предходили су започети обимни плански радови који су обухватили чишћење дна језера, уређење обале, насипање песком, изградња комуналне инфраструктуре и допуна садржајима чија је сврха и намена прилагођена потребама корисника.

Изградња, доградња и реконструкција објеката за спорт и рекреацију планира се у складу са важећим законима и правилницима из ове области и у складу са Планом.

Целокупна Урбанистичка целина 3 намењена је спорту и рекреацији, са заштиним зеленилом, у којој се планира развој спортско рекреативних садржаја и објеката у функцији спорта и рекреације.

За Урбанистичку целину 3, Спортско рекреативни центар „Пескара“ са наменом спорт и рекреација са воденим површинама и заштитним зеленилом, планира се израда Плана детаљне регулације.

3.2.4. Утилитарно зеленило

Утилитарно зеленило је планирано у Урбанистичкој целини 2.

Воћњаци, виногради и баште представљају посебну, веома важну категорију зеленила у урбаном маргиналном ткиву.

У намени утилитарног зеленила могућа је изградња: објеката у функцији пољопривредне производње: стакленици, пластеници, узгајалишта пужева, објекти за чување и лагероване пољопривредних производа, оставе за алат), као и одгајивачница паса која мора бити одвојена од околине појасом зеленила одговарајуће ширине и високим зидом (око 2,5m), објеката за обуку и чување коња са рекреацијским јахањем и сл.

3.2.5. Заштитно зеленило

Заштитно зеленило је планирано у Урбанистичкој целини 1 и 3. Планирано је дуж тока реке Бегеј и у западном делу обухвата Плана, на маргини породичног становања.

У делу приобаља Бегеја који тангира ову урбанистичку целину, обогатити заштитним зеленилом и активирати простор за пешаке и бициклисте стазама, на постојећем насипу, које воде до одређених пунктова јавних садржаја или специјалног резервата природе „Царска бара“.

3.2.6. Објекти јавне намене

Објекти јавне намене (са припадајућим површинама) су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти у јавној својини по основу посебних закона (објекти за потребе државних органа, органа локалне самоуправе) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (објекти здравства,

објекти социјалне заштите, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, поште и други објекти).

Објекти јавне намене су: објекти образовања (предшколска установа, основна школа), објекти здравства (амбуланта, дечји диспанзер, апотека), комунални објекти (пијаца, вашариште, гробље, црпна станица), инфраструктурни објекат „Багљашки канал“ и објекти осталих делатности (пошта, објекти месне заједнице, објекат ватрогасног друштва, објекти културе, верски објекти и објекти намењени за спорт и рекреацију).

Површина објеката јавне намене у јавној својини са припадајућим парцелама и површина објеката јавне намене у свим облицима својине са припадајућим парцелама, је 259.43ха.

У складу са Генералним планом 2006. – 2026. којим је дефинисана стратегија развоја јавних објеката, није планирана изградња нових јавних објеката у јавној својини. Планира се задржавање објеката јавне намене уз могућност реконструкције, доградње, адаптације и изградње до дозвољених урбанистичких параметара као и због постизања услова енергетске ефикасности објеката и прилагођавања за особе са посебним потребама у простору.

Изградња објеката јавне намене у свим облицима својине, могућа је у оквиру намена где се могу градити нови или реконструисати постојећи објекти за планирани садржај, ако парцеле и објекти својом површином задовољавају прописана правила грађења и стандарде за одређену врсту објеката јавних функција.

3.2.7. Биланс површина грађевинског земљишта

Грађевинско земљиште у грађевинском подручју						
Намана површина	постојеће		планиране		УКУПНО	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Објекти јавне намене са припадајућим парцелама						
јавни објекти	3.09	1.24	0.00	0.00	3.09	0.40
комунални објекти (гробље, пијаца, вашариште, црп. станица)	2.85	1.14	1.74	18.75	4.59	0.59
спорт и рекреација	17.65	7.06	3.25	35.02	20.90	2.71
јавно зеленило	0.93	0.36	0.72	7.76	1.65	0.21
заштитно зеленило	72.92	28.34	0.00	0.00	72.92	9.44
канални	1.91	0.74	0.00	0.00	1.91	0.25
СРЦ "Пескара"	26.09	10.43	0.00	0.00	26.09	3.38
Бегеј	11.48	4.59	0.00	0.00	11.48	1.49
јавне површине (улице, тргови..)	120.41	48.14	3.57	38.47	123.98	16.05
Σ	257.33	100.00	9.28	100.00	266.61	34.52
Објекти остале намене са припадајућим парцелама						
породично становање	460.43	93.78	14.44	98.30	474.87	61.49
пословни комплекси	10.37	1.70	0.25	1.70	8.71	1.13
верски објекти	0.94	0.19	0.00	0.00	0.94	0.12
утилитарно зеленило	21.14	4.24	0.00	0.00	21.14	2.74
Σ	490.97	100.00	14.69	100.00	505.66	65.48
Рекапитулација површина						
површине јавне намене	250.15	33.43	9.28	38.72		
површине остале намене	498.16	66.57	14.69	61.28		
УКУПНО	748.31		23.97		772.28	100.00

2.3. Регулација и нивелација површина јавне намене

Регулациона линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Растојање између регулационих линија утврђена је у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре.

Планом су поштовани регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржани су регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинске линије из важећих урбанистичких планова.

Јавне површине су разграничене у односу на површине за остале намене. Планом парцелације и препарцелације формираће се грађевинске парцеле за површине јавне намене.

На простору обухвата плана у **Урбанистичким целинама 1 и 2** образоваће се 10 нових површина јавне намене приказаних у детаљима :

Урбанистичка целина 1

- **деталъ 1:** изградња нове јавне површине – улице, у продужетку улице Барске, на делу парцеле катастарски број 9709/1, од дела парцеле катастарски број 9662, поред постојеће станице за снабдевање моторних возила погонским горивом;
- **деталъ 9:** насељу Фејеш Клара обухваћена је парцела катастарски број 9958/123;
- **деталъ 15:** обухвата део улице Врбаски ред и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 9944/1, 9944/2, 9945/1;
- **деталъ 28:** обухвата проширење постојећег Багљашког канала и обухвата парцеле катастарски број 9079/1-део, 9079/13-део, 9689/2-део, 9090/5-део, 9090/6-део, 9091/1-део, 9091/2-део, 9091/3-део, 9091/4-део, 9094/3-део, 9094, 9095/3-део, 9095/13, 9097/5, 9097/6, 9099-део, 9100-део, 9094;
- **деталъ 29:** обухвата проширење постојећег Багљашког канала и обухвата парцеле катастарски број 9101/1-део, 9101/2, 9104-део, 9708/4-део, 9709/2-део, 9709/3, 9710/1део и 9710/2-део;
- **деталъ 30:** обухвата улицу Ровињска и обухвата парцеле катастарски број 9710/1, 9740, 9741, 9746/1, 9746/2, 9746/4, 9747/1, 9752/1, 9753/1, 9758/2, 9759/1, 9764, 9771/1;
- **деталъ 31а:** обухвата улицу Хуњади Јаноша и обухвата парцеле катастарски број 9776/1, 9774/7, 9774/1, 9774/4, 9774/3, 9774/5, 9774/2, 9779/1, 9779/2, 9779/3, 9779/4, 9780/1, 9780/2, 9780/9, 9780/3, 9780/10, 9780/15, 9780/12, 9780/13, 9780/14, 9780/7;
- **деталъ 31б:** обухвата улицу Хуњади Јаноша и обухвата парцеле катастарски број 9946/2, 9946/4, 9947/1, 9947/2, 9947/3, 9947/4, 9947/5, 9958/2, 9958/6, 9958/9, 9958/10, 9958/5, 9958/49, 9960/17, 9959, 9970/3, 9970/5, 9964/1, 9964/3, 9964/2, 9971/1, 9972/2, 9972/6, 9972/4, 9973, 9978, 9981/2, 9982/1, 9984, 9986/2, 9985/1, 9985, 9987;
- **деталъ 31ц:** обухвата улицу Хуњади Јаноша и обухвата парцеле катастарски број 9992, 11003/4, 11003/5, 11003/6, 11003/2, 11003/7, 11004/1, 11004/3, 11005/1, 11006/1, 11007/1, 11008/1, 11008/3, 11009/4, 11009/6, 11009/3, 11010/2, 11010/3, 11012/1, 11012/8, 11041/10, 11013/19, 11013/3, 11041/12, 11041/13, 11041/22, 11041/8, 11041/15, 11041/16, 11041/17, 11041/18, 12201/3.

Урбанистичка целина 2

- **деталъ 2:** изградња приступне улице са постојеће Барске улице и парцеле катастарки број 15671/1, на део парцеле 15761/3 од које се формира нова јавна површина, до парцеле катастарски број 14571 – улица Игманска која припада просторној целини Берберско – Болница;
- **деталъ 3:** изградња приступних улица почевши од улице Матије Гупца и улице Руђера Бошковића на обухваћене су парцеле катастарски број 15705, 15706, 15708, 15709/3, 15709/2, 15712/5, 15718/3, 15718/2, 15712/8, 15717, 15722/1, 15723/1, 15723/2, 15722/2; улица паралелна са Дрварском, североисточно позиционирана обухваћене су парцеле катастарски број 15727, 15734/2, 15737, 15738/3, 15740, 15742/2, 15745, 15746, 15748, 15751, 15752, 15753,

15755, 15756, 15758, 15759, 15760, 15761, 15762, 15763, 15764, 15765; изградња приступне улице, у продужетку улице Радноти Миклоша обухваћене су парцеле катастарске број 14578/2, 14579/1, 14579/2, као и приступне улице обухваћене су парцеле катастарске број 14619/126 и део парцеле катастарски број 14619/142;

проширење постојећих приступних улица Дрварска обухваћене су парцеле катастарски број 14578/1, 14580, 14581, 14582, 14583, 14584, 14585, 14586, 14587, 14588, 14619/142, 15756, 15764, 15763, 15762, 15761, 15760, 15759, 15758, 15756, 15752, 15751, 15748, 15747, 15742/1, 15742/2, 15740, 15738/1, 15737, целе парцеле 15732/2, 15731/2, 15734/7, 15730/2, део парцеле 15729, 15727, 15734/2, 15737, 15738/3, 15740, 15742/2, 15745, 15746, 15748, 15751, 15752, 15753, 15755, 15756, 15758, 15759, 15760, 15761, 15762, 15763, 15764, 15765/3, ка постојећој улици Илинденска;

проширење постојеће приступне улице Матије Гупца обухваћене су парцеле катастарски број 15705 и 15706;

- **деталъ 4:** улица Ревес Антала, до гробља обухваћене су парцеле катастарски број 10726, 12213/1;

- **деталъ 5:** нова приступна улица паралелна са улицом Ревес Антала обухваћене су парцеле катастарски број 10664/4, 10664/2, 10667/1, 10674/2, 10677/7, 10677/5, 10679/5, 10680/10, 10680/7, 10381/2, 10691/10, 10692/4, 10693/5, 10693/10, 10694/4, 10695/5, 10696/12; продужетак улице Ђерђа Дежа обухваћене су парцеле катастарске број 10722, 10697/1, 10690/1, 10700/1;

нова приступна улица управна на улици Зрињи Миклоша обухваћене су парцеле катастарски број 10683/2, 10684/2, 10685/6, 10685/5, 10685/16, 10686/12, 10686/29, 10686/31, 10686/30, 10686/11, 10686/18, 10687/8, 10687, 10687/22, 10688/4, 10689/15, 10689/14, 10688/5, 10684/21;

нова приступна улица паралелна са улицом Беле Куна (од гробља) обухваћене су парцеле катастарски број 10720, 10719/2, 10719/1, 10716/2, 10717/2, 10715;

нова улица која излази на улици Јожефа Атиле обухваћена је парцела катастарски број (гашпар) 10701;

такође од улице Јожефа Атиле ка улици Браће Фогароши обухваћене су парцеле катастарски број 11769/1, 11864, 11865;

- **деталъ 6:** улица Моравска, нова приступна улица - обухваћене су парцеле катастарски број 11687, 11688, 11562/1, 11562/2, 11563, 11566, 11567, 11569, 11576, 11565/2, 11570;

- **деталъ 7:** продужетак улице Дринске обухваћене су парцеле катастарски број 11747, 11754/2, 11755, 11756, 11757, 11758, 11761, 11877, 11878, 11879, 1881, 11932, 11934, 11936, 11937/1, 11938/1, 11939, 11941/1, 11943, 11945;

- **деталъ 8:** улица Сунчана обухваћене су парцеле катастарски број 11139/2, 11139/3, 11138/4, 11138/3, 11138/2, 11140/1, 11140/2, 1140/3, 12153/1

- у **деталъ 9:** насељу Фејеш Клара обухваћена је парцела катастарски број 9958/123.

У **Урбанистичким целинама 2 и 3** констатовано је неадекватно позиционирање регулационих линија јавних површина.

Применом постојеће ортогоналне диспозиције уличних праваца, регулационе линије јавних површина су кориговане и графички документоване у следећим детаљима:

- **деталј 10:** обухвата улицу Ади Ендреа и Девет Југовића новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 14690/1, 14690/2, 14677/3, 14677/2, 14677/1, 14676/3, 14676/2, 14676/1, 14675/9, 14675/1, 14674/1, 14673/1, 14672/1, 14671/1, 14670/1, 14699/2, 16668//1, 14669/1, 14667/1, 14666/1, 14665/1, 14664/1, 14663/1, 14660/1, 14659/1, 14656/1, 14654/1, 14653/3, 14652/1, 14651/5, 14651/4, 14651/1, 14648, 14647/1, 14646/4, 14645/1, 14644/6, 14644/5, 14644/4, 14643/1, 14642/1, 14640, 14639/6, 14638, 14634, 14632, 14749/8, 14749/7, 14749/6, 14749/5, 14749/4, 14749/3, 14749/2, 14748/3, 14748/2, 14741/1, 14740, 14736, 14735/2, 14734/6, 14734/5, 14734/1, 14733/7, 14733/6, 14733/5, 14733/4, 14733/3, 14733/2, 14733/1, 14730, 14729, 14726, 14725/1, 14725/2, 14724/1, 14724/2, 14720/1, 14719, 14714, 14714/1, 14714/3, 14713, 14712, 14709/1, 14709/3, 14708, 14703, 14702, 14701, 14691/1;
- **деталј 11:** обухвата продужетак улице Бранка Сурле и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 14629/1, 14629/2;
- **деталј 12:** обухвата улицу Тот Иштвана и улицу Барток Беле и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 14698/1, 14699, 14700, 14704, 14705, 14709/2, 14710, 14711, 14715, 14716, 14717, 14718, 14721, 14722, 14723, 14725/3, 14725/5, 14725/4, 14727, 14728/1, 14728/2, 14731/2, 14733/8, 14733/9, 14733/10, 14733/11, 14733/12, 14732, 14734/2, 14734/3, 14734/4, 14735/1, 14737, 14739, 14742, 14743, 14744, 14746, 14745, 14747, 14749/1, 14749/13, 14749/12, 14749/11, 14749/10, 14749/9, 14753, 14759/1, 14754/1, 14754/2, 14757/1, 14758, 14759/2, 14761/1, 14760/1, 14775/6, 14775/5, 14774/4, 14775/3, 14775/2, 14775/1, 14780, 14782, 14784, 14786, 14787, 14788, 14789, 14790, 14791, 14795, 14798, 14799/1, 14799/3, 14799/4, 14799/5, 14802, 14803, 14806, 14807, 14809/1, 14810, 14813, 14814, 14817, 14818, 14821, 14822, 14823, 14824, 14828, 14829, 14834/1, 14834/5, 14834/2, 14834/3, 14834/4, 14841, 14843/1, 14843/2, 14846, 14847, 14848/1, 14848/2, 14851, 14863, 14865/1, 14866, 14867, 14872, 14873, 14885/1, 14885/2, 14888, 14889, 14807, 14805, 14804, 14801, 14800, 14799/6, 14799, 14799/7, 14799/2, 14798, 14797, 14794, 14793, 14790, 14789, 14788, 14787, 14786, 14778/1, 14778/2, 14778/3, 14778/4, 14778/5, 14778/6, 14778/7, 14778/8, 14778/9, 14778/10, 15003, 15000, 14998, 14996/3, 14996/2, 14995/1, 14994/2, 14993/1, 14992/1, 14991, 14987/5, 14987/4, 14987/3, 14987/2, 14987/6, 14986/2, 14986/1, 14982, 14981, 14979, 14978/9, 14978/1, 14975/1, 14974/1, 14971, 14970, 14967, 14966/2, 14966/1, 14964, 14962, 14961, 14960, 14959, 14955, 14954, 14953, 14952, 14948, 14947, 14944, 14943, 14942, 14939, 14938, 14935, 14934;
- **деталј 13:** обухвата улицу Серво Михаља и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 14964, 14965/1, 14965/2, 14968, 14969, 14971, 14976/5, 14976/4, 14976/3, 14976/1, 14978/2, 14978/1, 14977, 14979, 14981, 14982, 14980, 14983, 14984,

- 14987/1, 14998, 15004/2, 10401/3, 10401/6, 10401/2, 10401/7, 10401/1, 10400/3, 10400/2, 10400/1, 10399/2, 10399/4, 10399/3, 10399/1, 10398/2, 10398/1, 10397, 10347, 10346/4, 10346/1, 10345/1,, 10344/2, 10344/1, 10343, 10342/2, 10342/3, 10342/1, 10341, 10340/2, 10340/1, 10339/3, 10339/2, 10339/4, 10339/1, 10338, 10337, 10336/2, 10336/1, 10335, 10334, 10295, 10285, 10284/2, 10284/1, 10280/1, 10280/2;
- **детаљ 14:** обухвата део Вршачке улице и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 10393/3, 10397/2, 10392/3, 10391/1, 10390, 10389/2, 10388, 10387/2, 10381/1, 10382/1, 10382/3, 10383, 10384;
 - **детаљ 15:** обухвата део улице Врбаски ред и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 9944/1, 9944/2, 9945/1;
 - **детаљ 16:** обухвата део Новосадске улице и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 10355/9, 10355/8, 10355/7, 10355/6, 10361, 10363/1, 10363/2, 10363/3, 10363/4, 10363/5, 10368/1, 10368/3, 10369/1, 10369/3, 10369/2, 10369/5, 10369/4, 10375/1, 10375/6, 10375/2, 10375/4, 10376/1, 10377/4, 10377/6, 10377/1, 10377/2, 10378/1, 10379/2, 10378/4, 10380/2, 10535/1, 10537/1, 10538/3, 10538/4, 10539, 10541, 10540, 10543/1, 10544/1, 10545/1, 10546/3, 10546/4, 10547/1, 10548/1, 10549/1, 10550/1, 10551, 10553/1, 10554/1, 10555/1, 10556, 10557;
 - **детаљ 17:** обухвата улицу Ревес Антала и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 10519, 10522, 10524, 10525, 10529/1, 10530, 10531, 10532/1, 10532/2, 10532/3, 10533/1, 10462/8, 10462/7, 11787/1, 11787/2, 11786/1, 11786/2, 11785, 10465/12, 10465/11, 10465/10, 10465/9, 10465/8, 10465/7, 10465/17, 10465/6, 10465/16, 10465/15, 10465/14, 10465/13, 10465/19, 10465/5, 10465/4, 10465/3, 10469/2, 10469/1, 10469/3, 10472/1, 10473/3, 10474, 10477/2, 10477/5, 10477/3, 10477/9, 10477/7, 10496;
 - **детаљ 18:** обухвата угао Белоцркванске и Бечејске улице и нове регулационе линије обухваћене парцелема катастарски број 10301/4, 12205/1, 10301/4, 10301/3, 10301/2, 10303/1, 10303/2, 10302/3, 10302/1, 10585, 10586/1, 10587/1, 10584, 10582, 10576, 10574, 10570, 10499, 10466, 10683/4, 10685/9, 10685/13, 10686/15, 10686/16, 10682/2, 10686/8, 10687/1, 10691/1, 10681/2, 10680/4, 10680/6, 10679/1, 10677/1, 10592/2, 10591/2, 10590/2, 10588/2, 10597/2, 10599/2, 10118/4, 10118/1, 101147/1, 10114/2, 10114/3, 10114/4, 10120/38, 10120/71, 10120/39, 10120/40, 10120/41, 10120/42, 10120/43, 10120/44, 10120/45, 10120/46, 10120/47, 10120/48, 10120/49, 10120/8;
 - **детаљ 19:** обухвата улицу Ревес Антала и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 10202, 10203, 10120, 10120/31, 10140, 10142;
 - **детаљ 20:** обухвата Сенђанску улицу и део улице Братства и јединства и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 10106/1, 10103/1, 10111/1, 10111/3, 10112/1, 10112/2, 10113/11, 10118/2, 10118/3, 10620/1, 10622, 10070;
 - **детаљ 21:** обухвата део улице Ђерђа Деже, од укрштања са улицом Арањи Јаноша, до укрштања са улицом Хуњади Јаноша. Разлог и новом регулационом линијом обухваћена је парцела катастарски број 9994/1;

- **деталъ 22:** обухвата део улице Јожеф Атиле и новом регулационом линијом обухваћене су парцеле катастарски број 14770-део, 14771-део, 14772-део, 14774-део и 14775-део;
- **деталъ 23:** обухвата улицу Јожефа Атиле, од укрштања са улицом Серво Михаља, до укрштања са Болманском улицом и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 10534/1, 10534/3, 10534/2, 10536/3, 10536/2, 10536/1, 10535/3, 10535/2, 10535/1, 10380/4, 10380/2, 10380/3, 10380/1, 10381/2, 10381/1, 10387/2, 10387/1, 10401/5, 10401/4, 10402/6, 10402/2, 10402/3, 10402/4, 10402/5, 10444, 10445/1, 10448/3, 10448/4, 10449/6, 10449/1, 10449/4, 10449/3, 10449/2, 10449/5, 10450, 10451/4, 10451/3, 10454/4, 10454/5, 10454/3, 10455/1, 10456/1, 10456/2, 10460/1, 10460/3, 10461/1, 10462/3, 10462/2, 10462/10, 10534/1, 10534/3;
- **деталъ 24:** обухвата улицу Јожефа Атиле, од укрштања са Болманском улицом, до укрштања са улицом Мункачи Михаља и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 10465/1, 10465/18, 10466, 10477, 10468, 11773/1, 11773/2, 11773/3, 11774/9, 11774/7, 11772/3, 11772/3, 11771/3, 11770/11, 11770/9, 11770/7, 11770/5, 11769/12, 11769/10, 11769/8, 11769/7, 11769/6, 11767/4, 11767/3, 11767/2, 11767/1, 11764, 11763, 11762/4, 11762/3, 11762/2, 11762/1, 11761, 11757, 11756, 11755, 11754/1, 11750, 11748, 11746, 11745, 11692, 11690, 11689, 11548/1, 11547/3, 11547/2, 11547/1, 10701, 10700/1, 10689/11, 10688/8, 10687/16, 10687/15, 10686/19, 10686/20, 10686/25, 10685/3, 10684/8, 10471/2, 10469/8, 10472/1, 10469/7, 10469/5, 10469/2;
- **деталъ 25:** обухвата улицу Хуњади Јаноша и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 11100/3, 11102/4;
- **деталъ 26:** обухвата улицу Јожефа Атиле, од укрштања са Болманском улицом, до укрштања са улицом Мункачи Михаља и новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 10465/1, 10465/18, 10466, 10477, 10468, 11773/1, 11773/2, 11773/3, 11774/9, 11774/7, 11772/3, 11772/3, 11771/3, 11770/11, 11770/9, 11770/7, 11770/5, 11769/12, 11769/10, 11769/8, 11769/7, 11769/6, 11767/4, 11767/3, 11767/2, 11767/1, 11764, 11763, 11762/4, 11762/3, 11762/2, 11762/1, 11761, 11757, 11756, 11755, 11754/1, 11750, 11748, 11746, 11745, 11692, 11690, 11689, 11548/1, 11547/3, 11547/2, 11547/1, 10701, 10700/1, 10689/11, 10688/8, 10687/16, 10687/15, 10686/19, 10686/20, 10686/25, 10685/3, 10684/8, 10471/2, 10469/8, 10472/1, 10469/7, 10469/5, 10469/2, део парцеле катастарску број 15852;
- **деталъ 26:** обухвата некатеорисани пут наставак улице Нови ред до и улице Кошута Лајоша, новом регулационом линијом су обухваћене парцеле катастарски број: 12011 и 15852-део, к.о. Зрењанин I, и парцеле катастарски број: 721, 722, 723 део, 744/2и 2574 део у к.о. Мужља;
- **деталъ 27:** обухвата улицу Велебитску и новом регулационом линијом обухваћене су парцеле катастарски број: 9821/2, 9821/7, 9821/8, 9821/9 део, 9821/16 део, 9821/18 део, 9821/19 део, 9821/20 део, 9821/23 део, 9821/24 део, 9821/27 део, 9821/67 и 9821/68.

У случају неусаглашености наведених катастарских парцела и делова катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог. Простор је углавном уређен тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном.

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

Приликом планирања терена на парцели за објекте, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са котама терена суседних парцела тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу,

3.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене

За уређење и изградњу објеката јавне намене неопходно је придржавати се Правилника о техничким стандардима планирања и пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015), као и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“ број 8/1995).

Изградња објеката јавне намене вршиће се на основу овог Плана и урбанистичког пројекта.

На грађевинским парцелама на којима се налазе објекти јавне намене, могућа је изградња помоћних објеката, у складу са законима и прописима и условима из плана. Реконструкција и доградња објеката вршиће се на основу услова и правила грађења из овог Плана.

У оквиру подручја обухваћеног планом објекти јавне намене су:

А/ објекти образовања

- предшколска установа „Цврчак“;
- предшколска установа „Снежана“;
- основна школа „Серво Михаљ“ – централна зграда, улица Мађарске комуне;
- основна школа „ Серво Михаљ“ – улица Серво Михаљ;

Б/ објекти здравства

- VII здравствена станица, Дом здравља „Др. Бошко Вребалов“;
- VIII здравствена станица, Дом здравља „Др. Бошко Вребалов“;
- апотека „Мужља“;

В/ објекти спорта и рекреације

- Спортски центар „Лехел“,
- СРЦ „Пескара“;

Г/ остали објекти јавне намене

- полицијска управа „Мужља“;
- месна заједница „Сава Ковачевић“;
- месна заједница „Мужља“
- КУД „Петефи Шандор“
- пошта у улици Мађарске комуне;

- Д/ комунални објекти
- пијаца;
 - вашариште,
 - гробље у улици Беле Куна;
 - црпна станица код моста;
- Ђ/ објекти остале намене
- цркве,
 - Добровољно ватрогасно друштво,
 - комплекс Ј.П. ПТТ Саобраћај, Србија,

А/ Објекти образовања

Предшколске установе

Простори предшколске установе могу бити наменски грађени објекти за децу и то:

- од 1 до 3 године – јаслице;
- од 3 до 7 година вртић;
- од 1 до 7 година – комбиновани дечији објекат.

За предшколске установе у складу са Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу („Сл. гласник РС “ бр. 50/1994 и 6/1996) отвореног простора треба да буде најмање 10 m² по детету, од чега најмање 3 m² травнатих површина.

Приликом планирања објеката предшколских установа, обезбедити услове: површина комплекса 30 – 45 m² / детету;

- површина објекта је мин. 6,5 – 8 m²/ детету;
- индекс заузетости парцеле максимално 30%;
- спратност објекта максимално П+1;
- комплекси предшколских установа се ограђују.

Одређени број деце овог узраста биће смештен у приватним установама, који се могу отварати и у приватним кућама, али морају бити реализовани у складу са стандардима и нормативима за објекте ове намене и у складу са правилима из овог Плана.

Реконструкција, санација и адаптација 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 комплекса предшколске установе планирати терене за физичке активности, дечија игралишта, помоћне реквизите и сл.

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

Основно образовање

Основно образовање организовано је у основној школи „Серво Михаљ“ – централна зграда, у улици Мађарске комуне и други објекат у улици Серво Михаља.

Услови за изградњу објеката основног образовања су:

- узраст деце 6-15 година - 100%;
- изграђена површина min 8.0 m²/ ученику;
- слободна површина 25-30 m²/ ученику;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;

- индекс заузетости парцеле макс. 30%;
- спратност објекта макс. П+1+Пк.

Приликом изградње објекта из домена образовања поштовати прописе и нормативе из области образовања.

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

Б/ Објекти здравства

Здравствена станица (амбуланта) и апотека

Услови за изградњу објекта здравствене заштите су:

- индекс заузетости парцеле макс. 50%;
- спратност објекта макс. П+1+Пк;
- једно паркинг место на 70m² корисног простора;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило.

Могућа је реконструкција, санација и адаптација постојећег објекта.

Дечји диспансер

Постојећи објекти се задржавају. Могућа је реконструкција, адаптација и санација постојећих објекта.

В/ Објекти спорта и рекреације

За постојећи Спортски центар „Лехел“ могуће је проширење, као и и СРЦ „Пескара“ за који је предвиђена израда плана детаљне регулације којим би се планирали садржаји спорта и рекреације и компатибилни садржаји као што су угоститељско туристички објекти и сл.

Г/ Остали објекти јавне намене

Објекти јавне намене сматрају се установе у којима обављају делатности, послови остваривања права грађана и задовољавање потреба грађана и организација (месна заједница, пошта, полицијска управа сл).

Д/ Комунални објекти

Пијаца

Простор намењен пијаци налази се на далу катастарске парцеле број 2994/1. Уређен је као отворени слободни простор са пешачким комуникацијама и обезбеђени паркингом, као и неопходним објектом са санитарним блоком. Грађевинска линија постојећег објекта се поклапа са регулационом линијом. Колски прилаз пијаци је из улице Арањи Јаноша, преко приступне саобраћајнице. За комплекс пијаце је могућа реконструкција, санација и адаптација.

Вашариште

Овај вишенаменски простор налази се у непосредној близини пијаце, на већем делу парцеле катастарски број 2994/1 која је комунално опремљена и уређена. Колски прилаз пијаци је из улице Дежа Ђерђа, преко приступне саобраћајнице. Могућа је реконструкција, санација и адаптација.

Гробље

Задржава се постојећа и планирана површина за гробље (однос површина за сахрањивање, према осталим садржајима, је 60%:40%), са могућношћу изградње прилазних стаза и озелењавања. Могућа је замена постојећих објеката, као и реконструкција, санација и адаптација. У планском периоду неопходно је редовно одржавање гробних места

Уз комплекс гробља треба уредити адекватан простор за паркирање возила и бицикала, као и простор за одлагање отпада. На одређеним местима поставити чесме, одговарајући урбани мобилијар.

У појасу зеленила формирати места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу. Зеленило у гробљу треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса треба формирати заштитно зеленило.

Ђ/ Објекти остале намене

Објекти остале намене су: Селезијанска црква „Свети Доминик Савио“, Римокатоличка црква „Свето име Маријино“, са објектом Дом за ученике „Емаус“, Римокатолички жупски уред „Мужља“, Добровољно ватрогасно друштво, КУД „Петефи“.

3.5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Друмски саобраћај

Улична мрежа на простору обухваћеним Планом категорисана је, у складу са ГП Зрењанин 2006. – 2026. :

- улице II реда;
- сабирно дистрибутивне улице;
- приступне улице.

Улична мрежа формирана је тако да садржи саобраћајну и осталу инфраструктуру. Саобраћај на уличној мрежи регулисан је: хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

Улице II реда повезују међусобно просторне целине дефинисане Генералним планом. У односу на ванградску путну мрежу, могу се повезивати на општинске путеве и у складу Чланом 6, Закона о јавним путевима, могу бити одређене као улице кроз које пролазе трасе општинских путева.

На простору обухваћеним Планом то су улице: Барска, Радноти Миклоша, Хуњади Јаноша, 9. мај, Мадач Имреа, Серво Михаља, Кошут Лјоша, Мађарске комуне, део Браће Фогарош, Ослобођења од улице Мађарске комуне до општинског пута Зрењанин – Лукино Село.

Елементи попречног профила улица II реда су:

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

- обострани тротоари минималне ширине 2m, а код реконструкције постојећих улица II реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једнострани попречни пад максимално 2,50 %;
- у зони раскрсница траке за престојавање;
- аутобуска стајалишта;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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 бицикличких стаза минималне ширине 1,50m.

Сабирно – дистрибутивне улице представљају везни елемент између улица I и II реда са приступним улицама. Имају функцију да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру одређених делова града.

На простору обухваћеним Планом то су улице: Серво Михаља, Хуњади Јаноша, Арањи Јаноша, Ревес Антала, Беле Куна, Ослобођења.

Елементи попречног профила сабирно – дистрибутивних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани или једнострани тротоари у зависности од просторних могућности или у зависности од намене, минималне ширине 2m, а код реконструкције постојећих сабирно – дистрибутивних улица ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једнострани попречни пад максимално 2.5 %;
- 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 бицикличке стазе минималне ширине 1.50m;
- аутобуска стајалишта.

Приступне улице чине најбројнију категорију улица које служе за приступ до одређених конкретних циљева. Преостале, ненабројане улице у оквиру обухвата Плана припадају овој групи.

Елементи попречног профила приступних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m, изузетно, ради заштите амбијенталних 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 максимално 2.5%;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

На простору обухваћеним Планом планира се:

- изградња приступне улице за потребе повећања површина намењених породичном становању – улица управна на Барску, улица са трасом ка Игманској, улица од Радности Миклоша до Руђера Бошковића, продужетак улице Ратка Павловића, улица паралелна са Дрварском, улица паралелна са Ревес Антала улицом, продужетак улице Бечејска, улица паралелна са Бечејском улицом, продужетак улице Ђорђа Дежа, улица паралелна са улицом Кесиг Лазара, улица паралелна са Болманском улицом, кружни ток у улици Моравска;
- изградња продужетка приступне улице Дринска и Сунчана.

Бициклическе стазе су изграђене обострано у улици Мадач Имре, а бициклическе траке су планиране у улицама: Барска, Мостарска, Радности Миклоша, 9, мај, Тот Иштвана, Хуњади Јаноша, Мађарске комуне, Ослобођења. На простору обухваћеним Планом паркирање је организовано на следећи начин:

- на површинама породичног становања, у оквиру сопствених парцела;
- у оквиру површина пословних комплекса, у оквиру сопствених пословних комплекса.

На јавним површинама, где то услови дозвољавају, 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.

Приликом изградње, реконструкције, одржавања (редовног, периодичног и ургентног) свих елемената (улице, тротоари, пешачке стазе и тротоари, бициклическе стазе, паркиралишта и сл.) који чине мрежу друмског саобраћаја, неопходно је поштовати:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закон о путевима;
- Правилник о техничким стандардима приступачности;
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима;
- услове надлежних предузећа;
- важећи закони, правилници, стандарди који регулишу предметну област.

Бициклическе стазе

Обострано изграђене бициклическе стазе налазе се у улици Мадач Имре, саобраћајно повезујући (бициклическим стазама) Мужљу са осталим деловима града и тиме обезбеђујући сигурност корисника.

Могу се градити и у оквиру попречних профила улица II реда и сабирно дистрибутивних улица, уколико просторне могућности то дозвољавају.

Бициклическа стаза је део саобраћајне површине који није у истом нивоу са коловозом или је од њега одвојен на неки други начин, а намењена је саобраћају бицикала и бицикала са мотором. Планира се изградња једносмерна бициклическе стазе.

У насељу се бициклическа стаза од коловоза може одвојити само ивичњак, али је са становишта бициклическе – корисника, безбедније да се додатно заштити постављањем разделне зелене површине.

Ширина једносмерне бициклическе стазе је 1.5m.

Боја и структура бициклическе стазе треба да омогућавају визуелно разликовање површина које користе различити корисници.

Између ивице коловоза и бициклическе стазе треба да се обезбеди заштитна трака. Минимална ширина заштитне траке је 0.50m, а може да се изведе као

разделна линија, поплочана разделна линија, поплочана заштитна трака, зелена површина и сл.

Бициклическе траке

Бициклическа трака је уздужни део коловоза који је обележен разделном линијом и намењен је саобраћају бицикала и бицикала са помоћним мотором. Бициклическа трака је саобраћај на површина која се налази у устом висинском нивоу као коловоз.

Минимална ширина бициклических трака је 1.00m.

Бициклическе траке могу се градити и у оквиру попречних профила улица II реда и сабирно дистрибутивних улица, уколико просторне могућности то дозвољавају. Несметано се могу градити у већини прситупних улица, у зависности од слободних јавних површина, оних између тротоара и постојећих коловоза.

Стаза за бициклисте и пешаке

У зони реке Бегеј, планира се пешачко бициклическа стаза коју треба уклопити са мрежом бициклических стаза дефинисаних ППППН "Стари Бегеј – Царска Бара" (Служени лист АПВ 8/09) и ППППН мултифункционалног еколошког коридора Тисе (Служени лист АПВ 14/15).

Стазе за бициклисте и пешаке могу бити изведене на површинама намењене пешацима, а уз присуство разделне линије, одвојена од површине намењене бициклима.

Пешачке стазе и тротоари

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елементи попречног профила свих градских улица и планиране су у свим планираним улицама представљеним у графичким прилозима. 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.

Водни саобраћај

На простору обухваћеним Планом на водотоку канала Бегеј, у складу са условима Министарства за инфраструктуру и енергетику, Сектор за саобраћај и безбедност пловидбе, Лучка капетанија Тител, неопходно је:

- постојећи пловни пут ускладити са габаритима датим препорукама Европске комисије о габаритима пловног пута, габаритима меродавног брода типа "Европа II Б" и габаритима објеката наутичког туризма;
- габарите акваторије ускладити са габаритима меродавног брода тако да је могућа безбедна пловидба и несметано стајање бродова, објеката наутичког туризма и пролазак осталих учесника у пловидби овим пловним путем;
- предвидети све друге услове неопходне за безбедан вез и приступ бродовима и објектима наутичког туризма.

Приликом изградње, реконструкције, одржавања и сличних интервенција, свих елемената који чине мрежу водног саобраћаја, неопходно је поштовати:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закон о пловидби и лукама на унутрашњим пловним путевима као и
- све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

3.5.2 Хидротехничка инфраструктура

Водоснабдевање

Потребе за водом појединих делова овог дела градског система, могућност реализације на терену, стање постојеће мреже, старост исте и статистика кварова, определиће избор улица у којима ће се изградити нова и делимично или потпуно реконструисати постојећа водоводна мрежа.

Скоро читаво конзумно подручје у оквиру ПГР „Мужља“ се снабдева водом са централног градског изворишта „Михајловачка“ осим корисника који се снабдевају водом са локалног изворишта „Мужља“ у улици Арањи Јаноша и изворипта предузећа које имају сопствене водоводне системе.

Бунар у Мужљи се у потпуности може ставити ван процеса експлоатације повезивањем свих постојећих разводних цевовода насеља Мужља на главни цевовод Ø300 у улици Хуљади Јаноша.

Подизање нивоа поузданости рада система у случају појаве нередовних стања, оствариће се реализацијом повећања пропусности деонице западног транзитног цевовода у Мужљи цевоводом Ø350 у дужини од 800m.

На простору пословних комплекса планира се изградња водоводне мреже која ће задовољити све потребе за водом потенцијалних корисника. Мреже ће се прикључити на главне постојећи цевовод јавне градске водоводне мреже..

Реализацији прикључака на јавну водоводну мрежу од стране потенцијалних корисника за потребе снабдевања водом могуће је реализовати тек после услова за прикључење и сагласности надлежног комуналног предузећа. Такође, у случају потребе снабдевања водом за технолошке потребе и потребе хидрантске мреже преко аутономних изворишта неопходно је прибавити све услове и сагласности надлежних институција.

Водоводне цеви трасирати правцима на довољном хоризонталном растојању од осталих подземних инфраструктурних водова, а приликом укрштања са другим инсталација водити рачуна о прописном вертикалном растојању.

На траси хидрантске водоводне мреже ће се предвидети постављање довољног броја противпожарних хидраната чији ће тачан број, врсту и распоред у крајњој варијанти одредити пројектант у току израде техничке документације у зависности од потребе корисника.

Укрштање објеката пута и главних праваца третираних инсталација при било каквим грађевинском радовима на водоводној мрежи решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације тј. изградње водоводне мреже, цевовода и објеката, треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, грађење, пријем и одржавање мреже.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити геодетско снимање изграђене водоводне мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране, бетонске и зелене површине вратити у првобитно стање.

Овођење употребљених отпадних вода

У наредном планском периоду, приликом опремања још малог броја неизграђених деоница градске канализационе мреже, треба заступати став

одвођења отпадних вода по сепарационом систему тј. санитарно-фекалне и технолошке воде са подручја које обухвата ПГР треба одводити посебним затвореним каналским мрежама у односу на атмосферске отпадне воде.

Могућност реализације на терену, стање постојеће мреже, старост исте и статистика кварова, определиће избор улица у којима ће се изградити нова канализациона мрежа и црпне станице и делимично или потпуно реконструисати стара канализациона мрежа и објекти на њој.

У крајњој варијанти одвођења фекалних отпадних вода са подручја ПГР „Мужља“, у укупној количини која се производи биће усмерена на централно постројење за пречишћавање отпадних вода Зрењанина.

Реализацији прикључака на јавну канализациону мрежу од стране потенцијалних корисника за потребе одвођења отпадних вода могуће је реализовати тек после услова за прикључење и сагласности надлежног комуналног предузећа.

Положај објеката у систему фекалне канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.

Приликом реализације тј. изградње фекалне канализације, пречнике канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се омогући несметано одржавање мреже.

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама посматране канализације, измештање истих извршити само ако то оправдавају хидротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за опремање нових локалитета до свих потрошача на подручју ПГР лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор.

Главне трасе фекалне канализације трасирати кроз зелене површине и испод објеката саобраћајница, на довољној удаљености од постојећих објеката у зависности од дубине темељења истих и касније могућности несметаног одржавања канализационе мреже.

Укрштање објеката пута и главних праваца третираних инсталација при било каквим грађевинским радовима на фекалној канализацији решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације тј. изградње објеката у систему фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, грађење, пријем и одржавање истих.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити геодетско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране, бетонске и зелене површине вратити у првобитно стање.

Одвођење атмосферских отпадних вода

У наредном планском периоду, приликом опремања градске канализационе мреже, треба заступати став одвођења отпадних вода по сепарационом систему тј. атмосферске отпадне воде са подручја које обухвата ПГР треба одводити посебном затвореном каналском мрежом у односу на санитарно-фекалне и технолошке воде.

Могућност реализације на терену, стање постојеће мреже отворених канала, определиће избор улица у којима ће се изводити радови на одржавању, санацији и реконструкцији исте, како би се до изградње затвореног система каналске мреже атмосферске канализације, одвијало несетано одвођење атмосферских отпадних вода.

Положај објеката у систему атмосферске канализације ће бити условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољиће прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.

Приликом реализације тј. изградње атмосферске канализације, пречнике канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се омогући несметано одржавање мреже.

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама посматране канализације, измештање истих извршити само ако то оправдавају хидротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за опремање нових локалитета до свих потрошача на подручју ПГР лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор.

Главне трасе атмосферске канализације трасирати кроз зелене површине и испод објеката саобраћајница, на довољној удаљености од постојећих објеката у зависности од дубине темељења истих и касније могућности несметаног одржавања канализационе мреже.

Укрштање објеката пута и главних праваца третираних инсталација при било каквим грађевинским радовима на атмосферској канализацији решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације тј. изградње објеката у систему атмосферске канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, грађење, пријем и одржавање истих.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити геодетско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране, бетонске и зелене површине вратити у првобитно стање.

3.5.3. Водни објекти

Радови на уређењу корита Бегеја, редовно одржавање, евентуална санација, реконструкција и изградња одбрамбених насипа, уређење обале и приобаља у амбијенталном и функционалном смислу уз поштовање водних услова су активности које ће се у оквиру граница овог ПГР обављати на основу валидне законом предвиђене техничке документације.

У циљу заштите од поплава спроводиће се редовно одржавање, санација и изградња водних објеката.

Планирати и пратити мониторинг квалитета површинских и подземних вода и стања система.

Постизање и очување потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода треба да је примарно и реализовано.

Планска решења на СРЦ „Пескара“ и активности на уређењу обала и приобаља сва 3 језера “ биће дефинисана планом детаљне регулације

3.5.4. Електроенергетска инфраструктура

Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Објекти становања и остали објекти морају имати обезбеђено снабдевање електричном енергијом са јавне мреже индивидуално решено.

Прикључци објеката на електроенергетску мрежу граде се на основу услова прибављених од власника јавне инфраструктурне мреже и на основу локацијских услова.

Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже:

- одземни водови се полажу у тротоару на дубини од 1,0m, на растојању 0,5m од регулационе линије, у зеленој површини или путном земљишту на дубини од 0,8m, или у профилу саобраћајнице, на дубини од 1,0m;
- подземни водови који се не полажу у регулационом појасу саобраћајнице, полажу се на најмањој удаљености 0,5m од подземних делова објекта, на дубини од 0,8 – 1,0m;
- при укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°;
- стубови нисконапонске мреже до 1kV постављају се на 0,3m од ивице коловоза у зеленој површини или у тротоару, с тим да не ометају улазе у дворишта и не угрожавају безбедност објеката и људи;
- минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању треба да буде од 10-40m у зависности од категорије пута, односно према условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m при укрштању са путевима, односно према условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална удаљеност електричног стуба од пловних река и канала при укрштању и паралелном вођењу треба да буде 14m, односно по условима надлежног водопривредног предузећа;
- ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите;
- при паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са гасоводом, вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити мин. 0,5m;
- паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфреструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру;
- у истом рову никада не полагасти електроенергетске водове и топоводе или пароводе;

- прикључке објекта градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже и услова из плана.
- растојање од прикључног стуба до места прикључка на објекту не треба да буде веће од 30m;
- ако је нисконапонска мрежа подземна, кућни прикључак може бити само подземан, а ако је нисконапонска мрежа надземна, кућни прикључак може бити надземни или подземни;
- код индивидуалних потрошача мерно место може да буде на граници парцеле у засебном орману или на фасади објекта (Техничке препоруке бр. 13 и 13а);
- стубови и канделабри јавног осветљења се постављају уз регулациону линију или 0,3m од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара;
- за новоформиране улице електроенергетска мрежа може да се гради надземно на бетонским стубовима или подземно према важећим условима са обе стране улице.

Трафо станице

- трафо станице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС) за рад на 20 kV напонски ниво;
- све постојеће трафо станице се задржавају и дозвољава се њихово проширење и реконструкција;
- највећи број трафо станица градиће се у пословним комплексима и подручјима где је планирано становање;
- површина за изградњу зидане или МБТС треба да буде око 5,0x6,0m, минимална удаљеност од других објекта треба да буде 3m и да се формира грађевинска парцела у површини објекта са заштитним тротоаром;
- СТС се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3m од стамбених и других објекта уз претходно формирање грађевинске парцеле.

За објекте типске трансформаторске станице 10/0,4 kV, 20/04 kV и водови напонског нивоа 10(20) kV могуће је изградња у складу са законом о планирању и изградњи, правилницима и уредбама.

Јавно осветљење

- за нове улице у мрежа јавног осветљења може да се гради надземно на бетонским стубовима НН мреже самонесећим кабловским снопом а светиљке да се постављају на бетонске стубове НН мреже уважавајући препоруке међународног комитета (CIE 115) и водећи рачуна о принципима енергетске ефикасности;
- у случају изградње подземне НН мреже, јавно осветљење ће се градити на стубовим јавног осветљења.

3.5.5. Електронске комуникације

Целокупну телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројекта у складу са важећим законским прописима.

Фиксна телефонија

Целокупну ТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. Општи услови и принципи грађења за телекомуникационе мреже фиксне телефоније су:

- прикључке објеката градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже;
- дубина полагања ТТ каблова треба да буде најмање 0,80m на градском подручју;
- ако постоје постојеће трасе, нове телекомуникационе каблове полагати у исте;
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња min. 1,5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,00m од саобраћајница или поред пешачких стаза. Ако улица нема тротоар, каблови се полажу на 0,5m од регулационе линије;
- уколико није могуће другачије, каблови се могу полагати и испод тротоара, али у том случају обавезно у кабловској канализацији;
- све заштитне цеви и шахте у којима се полажу водови извести благовремено при изградњи саобраћајница и тротоара, да се накнадно не би прекопавало;
- међусобно растојање окана кабловске канализације је до максимално 150m;
- при укрштању са саобраћајницама, каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања да буде 90°;
- у оправданим случајевима је телефонске каблове могуће полагати и у „Микроровове“ ;
- мрежу полагати у супротној страни улице од планиране или изведене електроенергетске мреже увек где је то могуће;
- телекомуникациона подземна мрежа се може градити и са обе стране улице;
- ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите;
- при паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове преко 10kV;
- при укрштању са гасоводом, водоводом и канализацијом, вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m.

Мобилна телефонија

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

1. постојећи објекти базне станице се задржавају уколико су усклађени са свим важећим законским прописима, уредбама и правилницима;
2. нове базне станице, носачи антена на одговарајућим објектима и слободностојећи антенски стубови се могу постављати у пословним комплексима.

Базне станице се могу постављати као главни објекат у наведеним наменама, с тим што грађевинска парцела може бити мање површине и ширине од парцеле планиране за одговарајућу намену;

3. Забрањено 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 као и површине неизграђених парцела намењених, према урбанистичком плану, за наведене намене.

Уколико се базна станица поставља у засебном комплексу, исти мора бити ограђен.

Објекат за смештај опреме може бити зидани, монтажни или смештен на стубу. Напајање базних станица електричном енергијом решити са нисконапонске дистрибутивне мреже.

За нове улице треба планирати прикључење објеката на телекомуникациону мрежу подземно али телекомуникациона мрежа може се гради и надземно на бетонским стубовима.

У зонама заштите није дозвољено постављање базних станица.

Кабловско дистрибутивни систем

Приликом пројектовања, реконструкције, изградње и одржавања КДС-а или његових делова применити одредбе Закона о телекомуникацијама, Статута Републичке агенције за телекомуникације („Сл. гласник РС“, бр. 78/2005) и Техничких услова за кабловске дистрибутивне мреже (Рател, 22.09.2009.) као и остале важеће законске одредбе.

Услови за изградњу антенских стубова и постављање антена:

- за постављање антена важе исти услови као за базне станице.

Услови за изградњу примарне КДС мреже:

- примарна КДС мрежа повезује насељена места у граду и за њу важе исти услови као и за мрежу фиксне телефоније на делу мреже која пролази кроз градско насеље.

Услови за изградњу дистрибутивне мреже:

- дистрибутивна мрежа је у оквиру подручја просторне целине где водове КДС мреже треба полагати истим трасама као водове фиксне телефоније; за ове водове важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније и додатно;
- ваздушна КДС мрежа се може постављати на постојеће стубове електроенергетске и ТТ мреже као и на стубове јавног осветљења уз сагласност власника исте односно на властите стубове на основу прибављене дозволе;
- самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, у случају стубова јавног осветљења без бушења истих;
- одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 5,0m;
- на прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5,0m при најнеповољнијим температурним условима;
- најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1m;

- оптичке чворове поставити у ормариће, односно слободностојеће ормане од изолационог материјала степена заштите минимално IP 54 са бравом за закључавање;
- слободностојећи ормани се постављају на основу прибављене дозволе тако да не ометају саобраћај и прилаз објектима;
- слободностојећи ормани се не могу постављати изнад постојеће подземне инфраструктуре.

Услови за развод КДС мреже у објектима:

- важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

Радио дифузни системи

За правилну изградњу радиодифузног система неопходно је:

- а све радио-релејне коридоре израдити елаборат заштите слободних радио-релејних коридора;
- у свим пословним, стамбено-пословним и стамбеним објектима (са више од 3 стамбене јединице) планирати заједничке антенске системе (ЗАС);
- инвеститор изградње ЗАС дужан је да за сваки објект прибави услове за израду техничке документације од РДУ Радио Телевизије Србије у складу са Законом о планирању и изградњи;
- за потребе техничког прегледа објекта и издавања употребне дозволе за ЗАС и КДС, мора се извршити преглед исправности изведених инсталација, а инвеститор је дужан да обезбеди сертификат о исправности тих система (Правилник о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе (члан 11., став 2., тачка 3., „Сл. гласник РС“, бр. 111/2003.);
- за постављање антена важе исти услови као за базне станице.

Радио релејне везе

Изградња релејних веза условљена је следећим активностима:

- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена градити у радним зонама и ободима насеља и атару (пољопривредном земљишту);
- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у пословним комплексима;
- пре изградње антенског стуба неопходно је прибавити мишљење и одобрење Директората цивилног ваздухопловства, Министарства одбране и Министарства за просторно планирање и заштиту животне средине;
- објект за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV, односно према условима надлежне Електродистрибуције;

- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенског стуба са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити;
- целокупну телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

За постављање дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже могуће је издавање решења у складу са чланом 145. закона о планирању и изградњи, иако нису дати у графичком прилогу.

3.5.6. Термоенергетска инфраструктура

Задовољење термоенергетских потреба корисници простора могу, у складу са енергетском картом града Зрењанина, остварити коришћењем енергије из постојећег гасовода за дистрибуцију природног гаса $6 \text{ (bar)} \leq p_{\text{max}} < 16 \text{ (bar)}$ и $p_{\text{max}} \leq 4 \text{ (bar)}$ или изградњом сопствених термоенергетских објеката.

Сопствени термоенергетски објекти примарну енергију могу обезбедити прикључењем на систем за дистрибуцију природног гаса или коришћењем потенцијала Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ), а нарочито енергије сунца и био масе.

Развој система за дистрибуцију природног гаса на планом обухваћеном подручју ће се остваривати бољим искоришћењем расположивих капацитета, реконструкцијом или доградњом појединих деоница и изградњом пратећих објеката.

У случају недовољног капацитета постојећих мрежа за дистрибуцију природног гаса, задовољење термоенергетских потреба будућих корисника простора вршити искључиво уз реконструкцију појединих деоница. На овим деоницама није дозвољено полагање нових водова уз постојеће водове.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетске инфраструктуре и објеката придржавати се одговарајућих одредби закона о енергетици, закона о ефикасном коришћењу енергије, закона о заштити од пожара, закона о заштити животне средине, и правилника о техничким нормативима донетих на основу ових закона.

Промене у постојећим законима и правилницима и одредбе нових техничких прописа који ће се донети у периоду важења овог плана обухватиће се приликом издавања локацијских услова за потребе прибављања одобрења за грађење објекта.

Дистрибуција природног гаса

Дистрибуција и снабдевање природним гасом је уређена одредбама закона о енергетици („Сл. гласник РС“, број 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12). Јавна комунална предузећа и друга привредна друштва која врше дистрибуцију природног гаса, као и инвеститори новоизграђених објеката који се прикључују на мрежу за дистрибуцију природног гаса, дужни су да се придржавају одредби закона о ефикасном коришћењу енергије („Сл. гласник РС“, број 25/13) и других прописа донетих на основу закона.

Дистрибуција природног гаса на подручју обухваћеном планом врши се преко изграђених гасовода од поли етилена или челика на притиску $6 \text{ (bar)} \leq p_{\text{max}} < 16 \text{ (bar)}$ и $p_{\text{max}} \leq 4 \text{ (bar)}$.

Дистрибуција и снабдевање природним гасом врши се у складу са планом развоја енергетских субјеката који учествују у дистрибуцији и снабдевању природним гасом потрошача на територији града.

Дистрибуција и снабдевање природним гасом врши се на подручју које је енергетском картом града Зрењанина одређено као зона гасификације.

Нови и ревитализовани системи за дистрибуцију природног гаса, у зависности од величине система и у складу са законом којим се уређује заштита животне средине, морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности (минимални степен корисности и друго) према критеријумима које прописује влада Републике Србије.

За изградњу објеката за дистрибуцију природног гаса потребно је прибавити енергетску дозволу.

Уз захтев за издавање енергетске дозволе, за изградњу нових или реконструкцију старих система или делова система за дистрибуцију природног гаса, инвеститор је дужан да као саставни део техничке документације приложи и елаборат о енергетској ефикасности система, којим се доказује да ће бити испуњен захтев о прописаној минималној енергетској ефикасности система, односно да ће планирани степен корисности тих система бити већи или једнак вредности прописаној актом надлежног министарства и Владе Републике Србије. Садржај Елабората о енергетској ефикасности, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Јавна предузећа и друга привредна друштва која врше испоруку природног гаса купцима, дужна су да у мери у којој је то технички могуће, финансијски оправдано и пропорционално у односу на потенцијалне уштеде енергије, крајњим купцима природног гаса обезбеде уградњу уређаја за тачно мерење предате количине природног гаса који пружа податке о тачном времену предаје природног гаса.

Приликом подношења захтева за добијање дозволе за изградњу објеката за дистрибуцију природног гаса потребно је приложити мишљење оператера транспортног или дистрибутивног система са условима и могућностима њиховог прикључивања.

Енергетски субјекат који врши дистрибуцију природног гаса је дужан да спроводи мере безбедности и здравља на раду, мере заштите животне средине и мере заштите од пожара и експлозија у складу са законом, техничким и другим прописима.

Трасу гасовода одредити тако да се, у погледу природних и радом створених услова и применом прописа, обезбеђује безбедност цевовода и сигурност живота и здравља људи, животне средине и материјалних добара. Траса гасовода се обележава на прописани начин.

На трасу мреже за дистрибуцију природног гаса потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије, као и сагласности власника других инфраструктурних система са којима се дистрибутивна мрежа природног гаса укршта или води паралелно у односу на њих.

У заштитном појасу мреже за дистрибуцију природног гаса, на непрописној удаљености од ње, не смеју се градити објекти који нису у функцији дистрибуције природног гаса, садити дрвенасте биљке и вршити друге радње које могу угрозити сигурност и функционалност система.

Забрањена је изградња објеката који нису у функцији дистрибуције природног гаса као и извођење радова испод, изнад и поред мреже за дистрибуцију природног гаса супротно закону, техничким и другим прописима.

Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе испод, изнад или поред мреже за дистрибуцију природног гаса, без претходне сагласности дистрибутера, не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућује или угрожава рад система за дистрибуцију природног гаса..

Дистрибуција природног гаса гасоводима од полиетилена

Полиетиленске дистрибутивне гасоводе изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област, условима дистрибутера природног гаса и према следећим правилима:

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни поли етиленски гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура поли етиленске цеви не буде већа од 20°C.

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40cm, а у изузетним случајевима може бити најмање 20cm.

При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20 cm, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0m.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6m до 1,0m (у зависности од услова терена). Дубина укопавања дистрибутивног гасовода може бити и 0,5m, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама износи 1,0m.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2m, при чему морају да се предузму додатне техничке мере заштите.

Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал.

Укрштање се може извести и без заштитне цеви, односно канала, ако се претходном прорачунском провером утврди да је то могуће.

Гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. У изузетним случајевима, дистрибутивни гасовод поставља се дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Приликом пројектовања и градње дистрибутивних гасовода од поли етилена треба се придржавати одредби:

1. Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Сл. гласник РС“, бр. 104/09)
2. Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагања дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара („Сл. лист СРЈ“, бр.20/92),

као и других прописа које доноси министарство надлежно за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

Дистрибуција природног гаса гасоводима од челика

Челичне гасоводе притиска до 16 бара изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област, условима дистрибутера и према следећим правилима:

Гасоводи се постављају у заштитне појасеве ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја. У заштитним појасевима се за време постојања гасовода не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрозити стање или погон гасовода.

Изградња нпр. паркиралишта изнад гасовода је дозвољена уз усаглашавање с надлежним предузећем за снабдевање гасом.

Ширину заштитног појаса утврђује дистрибутер у зависности од пречника вода, као и од врсте погонских мера и мера одржавања гасовода.

Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8m.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска са другим подземним инсталацијама представљено је у табели.

	Паралелно вођење (m)	Укрштање (m)
Нафтовод, продуктовод	0,8	0,3
Гасовод	0,5	0,3
Водовод	0,5	0,3
Вреловод или топловод	0,7	0,3
Канализација од бет.цеви	0,7	0,3
ТТ инсталације	0,6	0,3
ТВ и комуникациони каблови	0,5	0,3
Висконапонски водови	0,5	0,5
Нисконапонски водови	0,5	0,3
Вишегодишње дрвенасто растиње	1	не
шахови	0,3	не

Изградња објеката изнад гасовода или друга врста градње, као и складиштења тешко транспортабилних материјала или садња дрвећа, који могу утицати на приступ гасоводу је недозвољена.

Надземни гасоводи су дозвољени само уз одговарајуће мере заштите.

Минимално дозвољено растојање гасовода до ближе ивице темеља објеката је 1,0m.

Код полагања у отворене ровове, препоручује се да минимално одстојање износи 0,2m за паралелно положене или 0,1m за укрштене водове с другим инсталацијама за снабдевање. При паралелном полагању минимално одстојање одговара половини спољног пречника вода с највећим пречником. Уколико се ово одстојање не може испоштовати, потребно је заштитити цеви са одговарајућим мерама.

Растојање од каблова до 1 kV

Код полагања у отворене ровове, у случају укрштања без посебних мера заштите, мора се држати одстојање од најмање 0,1m. Код паралелног полагања, одстојање не сме бити мање од 0,2m без посебних мера заштите.

Растојање од каблова преко 1 kV

Код полагања у отворене ровове у случају укрштања без посебних мера заштите, мора се држати одстојање од најмање 0,2m, а код паралелног полагања одстојање од најмање 0,4m. У каналима – пропустима се не сме прекорачити одстојање од 0,2m без посебних мера заштите. Ако се ово одстојање не може одржати, потребно је предвидети одговарајуће мере за заштиту гасних водова, нпр. постављање у међупростор термоизолационих облога или оплата. Ове мере се усаглашавају са оператором каблова (нпр. електродистрибутивна предузећа).

Растојање од надземних водова

За одстојања при укрштању и паралелном полагању са надземним водовима треба се придржавати одговарајућих прописа за електроинсталације. Минимално дозвољено растојање од осе подземних гасовода до осе стубова надземних водова електроенергетске мреже је:

Називни напон (kV)	Минимално растојање при паралелном вођењу гасовода и трасе надземних водова (m)	Минимално растојање при укрштању гасовода и трасе надземних водова (m)
$U < 1$	1	
$1 < U < 10$	5	5
$10 < U < 35$	8	10

Полагање гасовода испод саобраћајница и водотокова, може се изводити сходно условима надлежних институција на један од следећих начина:

- прокоповањем (са заштитном цеви или без заштитне цеви, са бетонском плочом);
- подбушивањем (са или без заштитне цеви);
- диригованим бушењем.

Приликом пројектовања и градње челичних дистрибутивних гасовода треба се придржавати одредби Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Сл. гласник РС“, број 104/09) и других прописа које доносе министарства надлежна за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

Прикључење на дистрибутивни систем природног гаса

Прикључење објеката потрошача природног гаса на дистрибутивни систем природног гаса врши се према условима и на начин прописан законом, уредбом о условима за испоруку природног гаса, правилима о раду дистрибутивног система и у складу са техничким прописима који се односе на услове прикључења и коришћења уређаја или постројења.

За прикључење објеката на дистрибутивни систем природног гаса прибавити одобрење за прикључење које издаје енергетски субјекат на чији систем се прикључује објекат и које садржи сагласности оператора система за дистрибуцију природног гаса.

Одобрење за прикључење издаје решењем енергетски субјекат на чији се систем прикључује објекат купца природног гаса.

Одобрење за прикључење садржи: место прикључења на систем, начин и техничке услове прикључења, одобрени капацитет, место и начин мерења и друге захтеве који су дефинисани Правилима рада дистрибутивног система.

За објекте који су већ прикључени на дистрибутивни систем природног гаса и код којих се врши спајање/раздвајање инсталација/мерних места или се повећава/смањује одобрена снага/капацитет, треба прибавити ново Одобрење енергетског субјекта на чији систем је прикључен објекат.

Прикључење потрошача на поли етиленске дистрибутивне гасоводе вршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бара („Сл. лист СРЈ“, бр. 20/92).

Термоенергетски објекти

За задовољење потреба за топлотном енергијом корисници простора могу градити сопствене енергетске објекте у којима се, као основни енергент, користи природни гас или се топлотна енергија добија коришћењем појединих облика Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ), а нарочито енергије сунца, енергије био масе и геотермалне енергије.

За изградњу свих врста термо енергетских објеката морају се испунити услови у погледу коришћења земљишта, вода и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта, услови који се односе на безбедно и несметано функционисање, заштиту на раду и безбедност људи и имовине, услови за заштиту животне средине и енергетску ефикасност, односно:

- да се техничко-технолошким решењима за пројектовање, изградњу и коришћење објекта обезбеђује примена стандарда и техничких прописа којима су утврђени услови и мере за безбедност грађевина, постројења и опреме;
- да је извршена процена могућег утицаја објекта на здравље људи и да се предвиђеним техничко-технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;
- да је предвиђен начин прикључења тих објеката на дистрибутивни систем топлотне енергије у циљу обезбеђивања функционалне повезаности система;
- да су предвиђене противпожарне мере, мере заштите од експлозија, хаварија и сличних акцидентата којима се обезбеђује сигурност људи и имовине;
- да се задовоље минимални услови заштите животне средине;
- да је утврђена процена утицаја изградње енергетског објекта на животну средину ако је у смислу закона којим се уређује област процене утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати израда студије о процени утицаја на животну средину;
- да се обезбеде минимални захтеви у погледу енергетске ефикасности (предвидети савремена техничко-технолошка решења којима се обезбеђује енергетска ефикасност једнака или већа од прописаних минималних захтева енергетске ефикасности).

Провера услова у погледу коришћења земљишта и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта на локацији планираној за изградњу утврдиће се на основу Урбанистичког пројекта.

Термоенергетски објекти се могу градити и по деловима - фазама, под условом да свака појединачна фаза представља техничко-технолошку целину.

За производњу топлотне енергије у објектима-постројењима снаге веће од 1MW потребно је прибавити енергетску дозволу. За евентуално учешће овог објекта у системским услугама потребним даљинском грејању потребно је прибавити мишљење оператера дистрибутивног система о условима и могућностима прикључивања на систем дистрибуције топлотне енергије.

За постројења за производњу топлотне енергије снаге веће од 1MW потребно је прибавити мишљење о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.

Нова и ревитализована постројења за производњу топлотне енергије морају, у складу са законом о ефикасном коришћењу енергије, да испуне минималне захтеве енергетске ефикасности које прописује надлежно министарство и Влада Републике Србије.

За изградњу/реконструкцију сопствених капацитета и уградњу уређаја за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса, потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије. Опрема која се уграђује у термоенергетске објекте мора да одговара условима дефинисаним у Правилнику о техничким захтевима за пројектовање, израду и оцењивање опреме под притиском („Сл. гласник РС“, бр. 87/11)

Приликом подношења захтева за издавање дозволе за изградњу нових или реконструкцију постојећих постројења за производњу топлотне енергије, као и постројења за комбиновану производњу топлотне и електричне енергије сагоревањем фосилних горива, односно из Обновљивих Извора Енергије, подносилац захтева је дужан да приложи елаборат о енергетској ефикасности постројења, при чему елаборат постројења за производњу топлотне енергије мора да садржи и техно-економску анализу повећања енергетског степена корисности постројења који би се остварио коришћењем комбиноване производње електричне и топлотне енергије.

Елаборат о енергетској ефикасности постројења, у којем се документовано израчунава, односно процењује степен енергетске корисности постројења, мора бити урађен на основу метода прописаних од стране надлежног министарства и Владе Републике Србије.

Приликом изградње или реконструкције термоенергетских објеката придржавати се одговарајућих одредби Закона о ефикасном коришћењу енергије, Закона о заштити од пожара, Закона о заштити животне средине, Закона о енергетици и Правилника донетих на основу ових закона.

Промене у постојећим Законима и Правилницима и одредбе нових прописа који ће се донети у периоду важења плана обухватиће се приликом издавања локацијских услова за потребе прибављања одобрења за грађење објекта.

Објекти за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива

На подручју обухваћеном планом могуће је користити природни гас, као основно гориво, и деривате нафте, као резервно гориво.

Приликом подношења захтева за издавање локацијских услова за изградњу нових или реконструкцију постојећих постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива, снаге веће од 1MW, подносилац захтева прилаже претходну или студију оправданости са генералним или идејним пројектом на основу којег се може утврдити врста, тип и максимална снага, број и снага појединачних генератора топлотне енергије, врста основног и резервног

горива, искоришћење основног горива, максимални годишњи удео резервног горива, минималне залихе основног и резервног горива и слично.

Садржај претходне студије оправданости са генералним пројектом, као и студије оправданости са идејним пројектом морају бити у складу са законом којим се уређује просторно планирање и изградња објеката. Студије треба да садрже и мере које енергетски субјект мора да примени у случају престанка рада, односно коришћења енергетског објекта (рок, трошкови уклањања енергетског објекта, санација локације и друго).

Приликом изградње/реконструкције постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива придржавати се одредби:

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СРЈ”, бр. 10/90 и 52/90);
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл.лист СРЈ”, бр. 20/1992 и 33/92);
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл.лист СРЈ”, бр. 24/93);
- Правилник о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бар („Сл. гласник РС”, бр.37/13).

Зоне опасности од експлозије у термоенергетским објектима дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против експлозивној заштити, у складу са техничким и другим прописима.

На техничку документацију за изградњу/реконструкцију постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије. Приликом изградње/реконструкције постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса прибавити мишљење оператера транспортног или дистрибутивног система природног гаса о условима и могућностима прикључивања.

Објекти за производњу топлотне енергије коришћењем Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ)

На подручју обухваћеном планом топлотна енергије се може добијати коришћењем енергије сунца, био масе.

Коришћење енергије сунца је могуће на свим изграђеним и неизграђеним осунчаним површинама у обухвату плана.

За постављање опреме за производњу топлотне енергије за сопствене потребе на и простори (археолошка налазишта) за које се издају конзерваторски услови у складу са одредбама посебног закона, потребно је прибавити сагласност на техничку документацију за монтажу опреме од органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара.

Коришћење обновљивог извора енергије - соларне енергије за задовољење термоенергетских потреба корисника простора могуће је на свим деловима простора обухваћеног планом, без обзира на термоенергетску зону у којој се налази објект корисника простора.

Приликом одређивања капацитета објеката за производњу топлотне енергије треба имати у виду да просечна дневна и годишња енергија глобалног зрачења сунца на хоризонталну раван (kWh/m²) за Зрењанин износи:

Месец	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Укупно годишње
	1,3	2,15	3,45	4,9	6,05	6,35	6,55	5,9	4,45	2,95	1,45	1,05	1419,45

Количина дозрачене енергије може се повећати постављањем пријемника енергије под нагибом у односу на хоризонталну површину. Оптимални нагиб за коришћење енергије током целе године се креће у дијапазону од 35 – 45⁰. Ако постоји приоритет да се енергија користи у току летњег периода, оптималан нагиб пријемника је у опсегу од 20 - 30⁰. У зимским месецима се највећи учинак пријемника енергије постиже при нагибу од 60⁰.

Пријемнике енергије оријентисати према југу, али су дозвољена и одступања према истоку или западу за макс. 45⁰.

За монтажу пријемника енергије на фасадне елементе зграда потребно је водити рачуна о оријентацији фасадних зидова зграде према странама света. Уколико се ради о косим фасадним елементима потребно је извршити корекцију капацитета пријемника енергије у зависности од угла под којим је дефинисан фасадни елемент.

Пријемнике енергије поставити на посебну конструкцију која мора да задовољи критеријуме стабилности и отпорности на климатске услове.

Остали енергетски и неенергетски објекти

Остале енергетске и неенергетске објекте, као што су објекти за складиштење и претакање нафте и нафтних деривата, течног нафтног, природног, атмосферских и техничких гасова и опасних и запаљивих течности градити на начин:

- да се техничко-технолошким решењима за пројектовање, изградњу и коришћење објекта обезбеђује примена стандарда и техничких прописа којима су утврђени услови и мере за безбедност грађевина, постројења и опреме;
- да је извршена процена могућег утицаја објекта на здравље људи и да се предвиђеним техничко-технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;
- да су предвиђене противпожарне мере заштите од експлозија, хаварија и сличних акцидентата којима се обезбеђује сигурност људи и имовине;
- да се задовоље минимални услови заштите животне средине;
- да је утврђена процена утицаја изградње објекта на животну средину ако је у смислу закона којим се уређује област процене утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати израда студије о процени утицаја на животну средину.

Опрема која се уграђује у објекте мора да одговара условима дефинисаним у Правилнику о техничким захтевима за пројектовање, израду и оцењивање опреме под притиском („Сл. гласник РС“, бр. 87/11).

Зоне опасности од експлозије у овим објектима дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против експлозивној заштити, у складу са техничким и другим прописима.

На техничку документацију за изградњу/реконструкцију ових објеката потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије. Приликом градње ових објеката треба се придржавати одредби из:

- Правилника о техничким нормативима за стабилне посуде под притиском („Сл. лист СФРЈ”, бр.16/83);
- Правилника о техничким нормативима за покретне затворене судове за компримиране, течне и под притиском растворене гасове („Сл. лист СФРЈ”, бр.25/80, 9/86 и „Сл. лист СРЈ”, бр.21/94, 56/95 и 1/03 и „Сл. гласник РС“, број 21/10 и 8/12);
- Правилника о техничким нормативима за стабилне судове под притиском за течне атмосферске гасове („Сл. лист СФРЈ”, бр.9/86)
- Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском за течне атмосферске гасове („Сл. лист СФРЈ”, бр.39/88);
- Правилника о техничким нормативима за преглед и испитивање стабилних судова под притиском за течни угљен-диоксид („Сл. лист СФРЈ”, бр.76/90);
- Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском за течни угљен-диоксид („Сл. лист СФРЈ”, бр. 39/90);
- Правилника о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт („Сл. лист СФРЈ”, бр.26/85);
- Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса („Сл. лист СФРЈ”, бр.24/71 и 26/71);
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл. лист СРЈ” бр.24/93);
- Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Сл. лист СФРЈ”, бр. 27/71, 29/71);
- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за гасовити кисеоник („Сл. лист СФРЈ”, бр.52/90);
- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за ацетилен („Сл. лист СФРЈ”, бр. 6/92);
- Правилника о техничким нормативима за радове при чишћењу и одмашћивању опреме за кисеоник („Сл. лист СФРЈ”, бр. 74/90).

Промене у постојећим нормативима и одредбе нових, који ће се донети у периоду важења плана, обухватиће се приликом издавања локацијских услова за потребе прибављања одобрења за грађење објекта.

Мере за изградњу енергетски ефикасних грејних инсталација и уређаја у објектима

Увођење система за грејање, хлађење и вентилацију могуће је тек пошто се исцрпе све расположиве пасивне архитектонско-грађевинске мере за постизање топлотног и ваздушног комфора.

Системе централног грејања пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање. Резервоари у грејним системима и системима за топлу воду морају се топлотно

изоловати. Разводна мрежа топле воде мора бити уграђена унутар зграде, по правилу смештена у инсталационе канале и прописно изолована.

Циркулационе пумпе разгранатих система, код којих се примењује квантитативна регулација, потребно је опремити контролером броја обртаја повезаним са системом контроле према стварним захтевима простора.

Систем механичке припреме ваздуха потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућено коришћење топлоте отпадног ваздуха. Сви објекти површине веће од 500m² који имају принудну вентилацију протока једнаку или већу од 300m³/h, морају имати рекуператоре топлоте отпадног ваздуха минималног степена ефикасности:

- рекуператори вода – ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 50\%$;
- рекуператори ваздух – ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 70\%$.

Уградња уређаја за рекулпериацију топлоте није обавезна у посебним случајевима (нпр. када постоје извори токсичних или експлозивних материја) и у случајевима када је доказано да њихова уградња није могућа.

Регенеративне размењиваче топлоте могуће је користити само у случајевима када отпадни ваздух не садржи дувански дим, непријатне мирисе и друге штетне загађиваче.

Довод ваздуха пројектовати и изводити са могућношћу промене количине свежег ваздуха према стварним потребама, са ограничењем минимума потребног за вентилацију у складу са наменом просторије. Канале за усис свежег ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом од усиса до уласка у клима комору.

Канале за дистрибуцију припремљеног ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом у делу зграде који није климатизован, као и све делове каналске мреже где може доћи до кондензације влаге из околног ваздуха.

За грејање простора зими и за делимично хлађење лети, могу се користити реверзибилне топлотне пумпе.

Приликом пројектовања свих термотехничких система и расхладних агрегата који се користе за потребе хлађења у зградама, потребно је предвидети опрему са степеном енергетске ефикасности који не може бити мањи од вредности датих у Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11).

За трасу гасовода ниског притиска (до 4 бара) могуће је издавање решења у складу са чланом 145. закона о планирању и изградњи, иако нису дати у графичком прилогу.

3.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је неопходан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од врсте и намене објекта.

Свака грађевинска парцела (изграђена или неизграђена) мора имати приступ јавној саобраћајној површини, постојећи (директан, право службености и сл.) или планирани.

Грађевинске парцеле на којима се налазе или планирају објекти јавне намене, поред дефинисаног саобраћајног приступа, морају бити уређене постојећом или планираном: електроенергетском инфраструктуром, водоводном мрежом,

мрежом фекалне канализације, мрежом атмосферске канализације и термоенергетском инфраструктуром.

Грађевинске парцеле на којима се налазе или планирају стамбени и пословни објекти, поред дефинисаног саобраћајног приступа, морају бити уређене постојећом или планираном: електроенергетском инфраструктуром, водоводном мрежом, мрежом фекалне канализације и мрежом атмосферске канализације.

3.7. Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи, заштита од елементарних непогода, пожара и потреса

3.7.1. Мере заштите природних добара

У обухвату просторне целине „Мужља“ налази се прекогранични еколошки коридор Бегеј са својим обалским појасом. Заштита природног добра прекограничног еколошког коридора Бегеј подразумева очување квалитета воде и проходности еколошког коридора, као и одржавање што већег дела обале у природном и блиско природном изгледу, облик обала и корита Бегеја, што је неопходно за дугорочни опстанак заштићених врста и биодиверзитета ширег региона, а у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.

У складу са Законом о заштити природе, обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природиу вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и обезбеди мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.7.2. Заштита културних добара

На простору обухваћеним Планом нису евидентирани објекти који су утврђени као непокретна културна добра, а у складу са Законом о културним добрима.

Евидентирана су археолошка налазишта:

- Циглана Клис: бивша шљункара ГИК „БАНАТ-а“ која се налази на десној страни обале Бегеја, код Мужљанског моста; нађена је остава Староримског новца и праисторијска керамика из Винчанског периода;
- Стара Кафана у центру Мужље: приликом копања темеља за нов објекат који се налази у Главној улици (Мађарске комуне), пронађен је керамички материјал из Сарматског периода.

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, као и да предузме мере да се налази не би оштетили или уништили и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

Обавезује се инвеститор да, у складу са Законом о културним добрима и Законом о планирању и изградњи, пре почетка радова обавести Завод ради благовременог упућивања стручних сарадника Завода за вршење конзерваторско-археолошког надзора при извођењу земљаних радова.

3.7.3. Основне мере заштите животне средине

Стратешком проценом утицаја на животну средину врши се поступак процене утицаја планских решења из Плана на животну средину ради обезбеђивања заштите животне средине и унапређивање одрживог развоја интегрисањем основних начела заштите животне средине.

Мере заштите животне средине преузете су из Стратешка процена утицаја генералног плана Зрењанин 2006 – 2026. на животну средину.

Заштита животне средине треба да се огледа у тражењу баланса између квалитета животне средине и просторно функционалне структуре града тј. као креативан процес успостављања равнотеже између природних ресурса и функција града у партнерском односу свих интересних функција.

Мере за заштиту квалитета ваздуха

Заштита квалитета ваздуха реализује се следећим активностима:

- спровођење континуалног мониторинга како би се обезбедиле информације за катастар загађивача;
- контролисање рада и стимулисати коришћење гаса у пословним комплексима;
- заштиту ваздуха спроводити гасификацијом, топлификацијом и коришћењем обновљивих извора енергије;
- мере које би допринеле побољшању квалитета ваздуха су и промовисање употребе гаса као погонског горива за моторна возила.

Мере заштите од комуналне буке

Заштита од комуналне буке обезбеђује се:

- садњом високог зеленила између стамбених насеља, пословних комплекса и саобраћајница;
- израдом карте буке за град Зрењанин и свести ниво буке на вредности дефинисане Правилником о садржини и методама израде стратешких карата буке и начину њиховог приказивања јавности („Сл.гласник РС“, бр. 80/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (“Сл.гласник РС“, бр. 75/10);
- поштовањем Одлуке о буци као и спровођење мера за умањење буке, а број мерних места за вршење мониторинга сукцесивно повећавати, реконструисати јавно и заштитно зеленило као значајне амортизере комуналне буке, реконструисати саобраћајнице и санирати ударне рупе, ефикасно и континуирано спроводити инспекцијски надзор.

Мере заштите вода

Заштиту вода спроводити:

- изградњом пречистача отпадних вода;
- изградњом и реконструкцијом канализационе мреже;
- изградњом и реконструкцијом атмосферске канализације;
- реконструкцијом и санацијом „Багљашког канала“;
- заштитом подземних вода одговарајућим режимима заштите.

Мере заштите земљишта

Заштиту земљишта омогућити следећим активностима:

- праћење квалитета земљишта;
- смањење отпада и повећање степена рециклирања;
- извршити уклањање и санацију дивљих депонија.

Приликом реализације пројектованих решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр.135/04, 36/09 и 72/09).

Уколико се планирана изградња налази на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.144/2008) мора се урадити Студија о процени утицаја на животну средину, у складу са одлуком надлежног органа.

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухватиће све мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење.

Заштита здравља обезбедиће се и системом адекватне здравствене заштите, обезбеђењем доступности објектима и услугама здравствене заштите, исправношћу воде за пиће, редовном контролом здравствене исправности намирница и сл.

Планирање развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема и развој локалних прописа, спроводећи едукативне, економске и техничко – технолошке мере, може нас довести до крајњег циља, а то је здраво животно окружење.

3.7.4. Заштита од елементарних непогода, пожара и потреса

Подручје простора обухваћеног планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака и земљотреса.

Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима и стандардима:

- морају имати добру оријентацију;
- морају бити предвиђени на максимални удар ветра;
- градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра;
- за потребе заштите од поплава и подизања подземних и процедурних вода, све техничке уређаје предвидети на безбедној коти;
- зимска служба у граду има обавезу санирања снежних наноса и леда.

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође.

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне.

Угроженост од пожара у многоме зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа.

Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба.

Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности). Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15), Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима у области мера заштите од пожара.

На територији града Зрењанина присутна је могућа стална опасност од могуће хаварије већих размера у хемијској индустрији, производњи и промету нафте, нафтних деривата и гаса као што су експлозија, ерупција нафте и гаса, неконтролисано ослобађање, изливање и растурање штетних гасовитих, течних или чврстих хемијских и радиоактивних материјала.

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, правилном избору технологије, постројења и опреме, посебан опрез у руковању са опасним материјама. Инвеститори су у обавези да ураде План заштите обухвата: снаге и средства плана, шему одговора на удес, програм обуке и тренинга, програм контроле и остала упутства и обавештавања.

Према сеизмолошко – геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8 MCS 0 скале. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990) и другим законима и прописима.

3.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, деци и старим особама, у складу са важећим стандардима приступачности

Објекти намењени за коришћење већег броја људи морају се пројектовати и градити тако да особама са посебним потребама, деци и старим особама омогући приступ, кретање, боравак и коришћење у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деци и старим особама („Сл. лист РС“, бр. 22/2015).

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика;
- елементи приступачности кретања и боравак у простору – стамбене зграде и објекти за јавно коришћење;
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

Стандарди приступачности подразумевају урбанистичке и техничке услове за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката, како новопроектваних, тако и објеката који се реконструишу (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима.

Објекти за јавно коришћење јесу: банке, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, локалне самоуправе,

пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти. Пословни објекти се морају пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старима омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

3.9. Правила уређења зелених површина

Зелене површине треба тако планирати да остваре два основна циља, а то су еколошки и естетски. Еколошки циљ је стварање повољнијих санитарно хигијенских и микроклиматске услове, а може се постићи планским повезивањем свих видова зеленила, преко дрвореда, у једну целину. Естетски квалитет градског пејзажа постиће се планском садњом, избором квалитетног и високо декоративног садног материјала, на местима где је потребно осмишљеном реконструкцијом и интезивним одржавањем.

Планирати и уређивати зелене површине у свим зонама, израдом идејних и главних пројеката озелењавања за одређене категорије зеленила, како би се одредио прецизан избор врста, начин садње, неге и заштите.

За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

У односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености:

- цевовод водовода min 1,5m,
- цевовод канализације min 1,5m
- електрокабл min 2,0m,
- ЕК и кабловска мрежа min 1,5m,
- цевовод гасовода min 1,5 m,
- коловоз min 2,50m,
- ревизиона окна min 5,00m.

Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе, минимум 4-5 година старости.

Планиране категорије зелених површина унутар обухвата Плана, подељене су у две основне групе:

- јавне зелене површине (јавно зеленило и заштитно зеленило);
- зелене површине за остале намене.

3.9.1. Јавне зелене површине

За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Паркови

Парковске површине у Мужљи заузимају површину од 1,65ha. Налазе се у оквиру породичног становања. У планском периоду потребно је постићи виши естетски квалитет парка, планском допуном, избором квалитетног и високо декоративног

дендроматеријала и интензивним одржавањем. Постојеће инвазивне врсте дендроматеријала потребно је заменити аутохтоним врстама.

Планира се заливни систем због промене климатских услова и погоднијег одржавања.

Планирани парк између улица Барток Беле и Серво Михаља заузима површину од 0,72ha. Парк треба опремити неопходним мобилијаром, дечјим игралиштем, одговарајућом инфраструктуром и осталим садржајима, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Постојеће парковске површине садрже и сибирски брест - инвазивна врста, који је потребно заменити аутохтоним врстама. У планском периоду потребно је постићи виши естетски квалитет парка, планском заменом, избором квалитетног и високо декоративног дендроматеријала и интензивним одржавањем. Планира се заливни систем због промене климатских услова и лакшег одржавања.

Уређење слободних површина (скверови и сл.)

На неизграђеним просторима, до привођења планиране намене, могу се озеленити и формирати мала атрактивна места за одмор (урбани џепови).

У планском периоду задржати све зелене површине на скверовима. Потребно је формирања простора за краћи одмор, а редовно одржавање треба бити већег интензитета.

Линеарно зеленило – дрвореди

Основни задатак линеарног зеленило је да изолују пешачке токове и ободне објекте од колског саобраћаја. Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од инсолације у летњем периоду, буке и атмосферских гасова. Неопходно је створити повољније услове за сагледавање пејзажа у току кретања. Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиране и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

У ширим уличним профилима могуће је формирати дрвореде са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5m. У улицама чија је регулације од 15-10m, могу се подизати дрвореди са садницама малог хабитуса, углавном калемљене форме кугластих и пирамидалних облика.

Цветњаци се могу формирати само на појединим деловима улица како би се нагласио пешачки прелаз, станица јавног саобраћаја, раскрсница.

Код реконструкције и подизања новог линеарног зеленила, придржавати се следећих услова:

- постојеће дрвореде у улицама обнављати врстом дрвећа која доминира, уз редовно одржавање (санитарна сеча, нега стабала са корекцијом крошње);
- код нових дрвореда, избор врста прилагодити висини и намени објекта у улици, са најмањим растојањем између садница од 5m, а садњу усагласити са планом инфраструктуре у улици.

При избору саднице за дрвореде треба водити рачуна да сем декоративних својстава (густа, разграната крошња), врста буде отпорна на неповољне услове раста у уличним профилима и инфраструктурним коридорима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове и др).

Зеленило предшколских установа и школа

Предшколска установа и школа треба да пружи услове за безбедан боравак деце и да задовољи две основне функције: санитарно-хигијенску и физкултурно-рекреативну услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од 10-15m² по детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања, трим стазу), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и башту за гајење цвећа и поврћа.

Зелене површине најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањив буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде треба да су потчињене архитектури и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа.

При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан, да би ученике упознао са биљним богатством.

Зеленило у оквиру спортско рекреативног центра

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило спортско-рекреативног центра треба да чини 40-50% од укупне површине комплекса и да је решено као парковско зеленило. Зелене површине са приступним стазама треба да буду заступљене са 70%. Ободно формирати густе засад (70% лишћара и 30% четинара). Под слободним травњацима треба да буде заступљено око 40% површине.

Зеленило спортско рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална.

Планиране спортско-рекреативне површине озеленети ободом комплекса, а за озелењавање изабрати аутохтоне врсте (јасен, јавор, врба).

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило је планирано у зони приобаља Бегеја. Садња треба да је гушћа 5mх3m или 5mх5m. Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове. Препоручује се садња аутохтоних лишћарских врста и то: јасен, топола, врба, јавор, граб, црвена зова.

Неопходно је подизање високог заштитног зеленила око насеља, нпрема обрадивим површинама, због спречавања загађења насеља од еолске ерозије и ветром ношених могућих честица пестицида. Појас зеленила такође омогућава опстанак угрожене фауне.

3.9.2. Зелене површине за остале намене

Утилитарно зеленило

У наредном планском периоду радити на очувању утилитарног зеленила и њиховом унапређењу (воћњаци, виногради и баште који чине посебну категорију зеленила). Неопходно је да се максимално користит потенцијал земљишта садњом квалитетног садног материјала.

Не може се битно утицати на место и начин садње воћњака или винограда. Повољним локацијским условима форсирати овај вид зелених површина.

Зелене површине у оквиру породичног становања

Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Процент зелене површине грађевинских парцела треба да буде најмање 20%. Потребно је валоризовати ове просторе и донети посебну градску одлуку о њиховој заштити.

Зелене површине у оквиру пословних комплекса

Зелене површине пословних комплекса треба да чине минимум од 20%. Слободни простори уз улаз у пословне објекте, треба да су наглашени декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардинијере, солитерна стабла, цветни стубови и сл.) у комбинацији са партерним уређењем. Ободом ових парцела потребно је формирати заштитну (тампон) зону, од спратног зеленила које треба да чини лишћарско и четинарско дрвеће и обавезан спрат жбуња.

Зелене површине – СРЦ „Пескара“ и „Лехел“

Спортско – рекреативне површине у оквиру СРЦ „Пескара“ подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило спортско – рекреативног центра треба да чини 40 – 50% од укупне површине комплекса и да је решено као парковско зеленило. Зелене површине са приступним стазама треба да буду заступљене са 70%. Ободно формирати густе засад (70% лишћара и 30% четинара). Под слободним травњацима треба да буде заступљено око 40% површине.

Зеленило спортско рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно – хигијенска и друштвено – социјална.

Планиране спортско-рекреативне површине озеленети ободом комплекса, а за озелењавање изабрати аутохтоне врсте (јасен, јавор, врба).

За предвиђени СРЦ „Пескара“ обавезна је израда плана детаљне регулације. Постојећи спортски центар „Лехел“, приликом реконструкције зелених површина, уредити у складу са овим условима.

3.10. Мере енергетске ефикасности изградње

Повећање енергетске ефикасности постиже се информисањем заинтересоване јавности о енергетској ефикасности у зградама и мерама којима се постижу значајне уштеде свих типова енергије.

Полазећи од чињенице да су највећи потрошачи енергије зграде, неопходне су следеће мере за побољшање енергетске ефикасности у зградарству:

- побољшање термичких карактеристика омотача зграде (крова, пода, зидова);
- замена столарије код постојећих објеката, односно, уграђивање енергетски ефикасне столарије у нове објекте;
- употреба штедних сијалица за осветљавање простора;
- коришћење апарата у домаћинству енергетског разреда "А";
- коришћење обновљивих извора у циљу грејања објеката и припрему потрошне топле воде(соларни колектори, котлови на пелете, топлотне пумпе и др.);
- модернизација и/или замена котлова и котловске опреме и топлотних подстаница;
- регулација, мерење и управљање коришћењем топлотне енергије за загревање објеката;
- код изградње нових објеката, тежити изградњи пасивних објеката од еколошких материјала.

Увођењем мера енергетске ефикасности могу се постићи значајне уштеде свих типова енергије, а посебно мере које не захтевају веће инвестиционе трошкове (регулација термостата на радијаторима, регулација термостата на бојлерима, коришћење природног осветљења, искључивање расвете и уређаја када се не борава у просторији, правилно коришћење кућних уређаја и сл.).

У складу са Правилником о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“, бр. 61/11) бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљине термоизолације преко 5cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30cm уз постизање, правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда. Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12).

3.11. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле

Правила парцелације и препарцелације дефинишу се овим планом.

Пројектом препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом и уколико се налази у оквиру исте намене.

Пројектом парцелације на једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом.

Приликом израде пројеката парцелације и препарцелације придржавати се правила грађења дефинисаних Планом.

Код постојећих грађевинских парцела на којима су изграђени двојни стамбени објекти, могуће је пројектом парцелације формирати две грађевинске парцеле мање површине и ширине од дате Планом.

У поступку легализације, уколико се објект налази на више делова катастарских парцела, могуће је пројектом препарцелације формирати грађевинску парцелу мање површине од површине планиране за одређену намену.

Исправка границе парцеле се израђује пројектом препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи, а и за објекте у поступку легализације који се незнатно налазе на јавној површини, не угрожавају функционисање јавне површине и инфраструктуре, тако што ће стручне службе и јавна предузећа утврдити у сваком појединачном случају да ли објект који је изашао на јавну површину угрожава постојећу инфраструктуру и функционисање јавне површине, као и за објекте у поступку легализације који се делом налазе на катастарској парцели у јавној својини. У овим случајевима део парцеле која се налази на јавној површини или јавној својини не образује се по правилима грађења утврђеним овим Планом.

Уколико се постојећи елементи објекта (рампе, степениште и сл.) налазе на парцели јавне површине, могуће је урадити исправку граница парцеле.

Исправка граница парцела може да се врши пројектом препарцелације када се од катастарске парцеле која не може бити грађевинска парцела могу формирати парцеле мање површине од површине прописане правилима грађења и могу се припојити власницима суседних парцела.

Грађевинска парцела мање површине од утврђене овим Планом може се формирати за грађење, односно постављање инфраструктурних, електроенергетских и електронских објеката или уређаја, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

Земљиште за редовну употребу објекта одређује се у складу са законом о планирању и изградњи. Катастарске парцеле које су мање површине од површине за минималну грађевинску парцелу утврђену планом, може се одредити за редовну употребу објекта

За редовну употребу објекта могуће је формирати парцелу испод објекта уколико се објект налази у отвореном блоку или уколико има више власника објеката или етажних власника на парцели.

3.12. Зоне ограничене изградње

На основу добијених услова надлежних институција и предузећа, Планом су дефинисане зоне ограничене изградње:

- Зона прекограничног еколошког коридора Бегеја,
- Зона приобаља Бегеја,
- Зона Багљашког канала,
- Зона СРЦ „Пескара“,

На простору Зоне ограничене изградње не могу се градити објекти и вршити радови супротно условима прибављеним од надлежних институција. Изграђени објекти у заштитним појасевима могу се адаптирати, санирати, реконструисати или доградити само уз услове надлежних предузећа.

Зона прекограничног еколошког коридора Бегеја дефинисана је у складу са достављеним условима Покрајинског завода за заштиту природе:

- у намени становања, минимална удаљеност планираних објеката који захтевају попличавање и/или осветљење је 20m, а оптимална је 50m од обале коридора;
- у просторима изван намене становања, забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за обалу овог водотока, на растојању мањем од 50m линије средњег водостаја водотока;
- уз обалу могу бити смештени објекти везани за активности на води, не прекидајући континуитет коридора;
- у појасу вишеспратног зеленила не могу се планирати објекти који захтевају вештачку подлогу и осветљење;
- у зони еколошког коридора, ширине до 200m забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материјала.

Зона приобаља Бегеја

Обухвата простор дуж речног тока Бегеј са приобаљем, који чини: водно земљиште (водена површина, корито Бегеја, насипи, радно-инспекциона стаза и други водни објекти), зеленило са пешачко-бицикличким комуникацијама и остали пратећи садржаји. Мора се обезбедити, у свако доба, проходност радно инспекционе стазе на левој и десној обали Бегеја, у ширини минимум 10m. У том појасу не смеју се градити објекти.

Планира се заштита воде и водног земљишта од изградње појединих објеката и разних видова загађења. На деловима где ће се извршити активирање простора града ка водотоку, могуће је вршити реконструкцију и ревитализацију докова и делова уз обалу. Простор опремити и обогатити неопходним инфраструктурним инсталацијама и садржајима који би чинили шеталиште атрактивним за становништво. У овој зони сви планирани радови морају бити у складу са плановима управљања водама, уклопљени у амбијент, у складу са мерилима очувања и унапређења еколошких одлика коридора.

Зона Багљашког канала

На левој и десној обали Багљашког канала треба оставити слободан појас ширине минимално 5m за потребе одржавања.

Зона СРЦ „Пескара“

Граница обухвата ове зоне поклапа се са простором Урбанистичке целине 3 и представља зону заштите за коју је обавезна израда плана детаљне регулације.

У заштитном појасу инфраструктуре (термоенергетске, електроенергетске, хидротехничке) и водних објеката, не смеју се градити објекти који нису у функцији наведених објеката, не смеју се садити дрвенасте биљке и вршити друге радње које могу угрозити сигурност и функционалност система, у складу са условима издатим од стране органа, организација и јавних предузећа која су овлашћена да утврђују услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката.

Забрањена је изградња објеката који нису у функцији инфраструктуре, као и извођење радова испод, изнад и поред мреже, супротно од закона, техничких других прописа.

Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе испод, изнад или поред мреже, без предходне сагласности дистрибутера, не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућава или угрожава рад инфраструктурних система.

4. МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

4.1. Намена за које се обавезно доноси план детаљне регулације са прописаном забраном изградње до њиховог доношења

У складу са планском концепцијом, планом детаљне регулације разрадиће се целокупна урбанистичка целина 3 – намене за спорт и рекреацију. У овом обухвату плана се налази простор СРЦ „Пескара“, између улица Мостарска, 9. мај, Банка Сурле, Тот Иштвана и Јожеф Атиле.

При формирању нове регулације омогућити колски и пешачки приступ парцелама и могућност изградње инфраструктуре.

Правила уређења и грађења утврђена овим планом су основ и смерница за израду плана детаљне регулације.

Све активности на уређењу и изградњи нових објеката забрањују се до усвајања плана. За побољшање услова живота и рада могуће је реконструисати или адаптирати постојеће објекте поред језера „Пескара“.

4.2. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, односно расписује конкурс

За потребе спровођења плана, односно за потребе урбанистичко-архитектонске разраде, израђују се урбанистички пројекти за планирану изградњу објеката јавне намене који могу бити у свим облицима својине, станица за снабдевање друмских возила погонских горивом, верске објекте и енергетских објеката.

Урбанистички пројекти се израђују за локалитет између улица Барток Беле и Серво Михаља, намене за јавно зеленило – парковска површина.

Други локалитет се налази у улици Моравска, који има намену за спорт и рекреацију.

Правила уређења и грађења утврђена овим Планом су основ и смерница за израду урбанистичких пројеката.

За потребе спровођења плана за изградњу објеката из домена социјалног становања, а у складу са важећим Законом и Уредбом из ове области, расписује се урбанистичко-архитектонски конкурс.

4.3. Урбанистички планови који се стављају ван снаге

Доношењем Плана генералне регулације „Мужља“, стављају се ван снаге:

1. ДУП стамбеног блока „Мужља – Д“, (Међуопштински „Сл. лист Зрењанин, број 15/75 и „Сл.лист општине Зрењанин, број 11/03);
2. ДУП стамбеног насеља „Дрварска“ - измене и допуне; (усвојен на седници Скупштине општине Зрењанин, дана 18.03.1992., број I-06/21/32 ц/93 и „Сл. лист општине Зрењанин“, број 11/03);
3. ДУП „Гробље – Мужља“ са изменом и допуном „Мужља – Зрињи Миклоша – Унутрашњи салаши“

- (усвојен на седници Скупштине општине Зрењанин“, дана 02.03.1994., број I-06/53/8в/94 и „Сл. лист општине Зрењанин“, број 11/03);
4. ДУП бензинске пумпе са пратећим садржајима и складишним простором „Чик комерц“ у Зрењанину, (усвојен на седници Скупштине општине Зрењанин, дана 31.05.1993., број I-06/48/13ђ/93 и „Сл. лист општине Зрењанин“, број 11/03);
 5. ДУП комплекса „Симо промет“ увоз – извоз, у Мужљи, (усвојен на седници Скупштине општине Зрењанин, дана 06.07.1993., број I-06/63/19б/93 и „Сл. лист општине Зрењанин“, број 11/03);
 6. ДУП комплекса ПП „Банат биро“ у Мужљи, (усвојен на седници Скупштине општине Зрењанин, дана 31.05.1993., број I-06/48/13д/93 и „Сл. лист општине Зрењанин“, број 11/03).

Ступањем на снага Плана генералне регулације „Мужља“, престају да важе одредбе Генералног плана које се односе на просторну целину број VI „Мужља“, односно површину обухваћену Планом.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Правила грађења за површине породичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити

За површине породичног становања, као најзаступљенијег и најоптималнијег облика становања, могу се градити:

- стамбени објекти (породично становање, породично становање пољопривредног типа, породично становање у оквиру пословног комплекса);
- пословни објекти;
- пословно-стамбени објекти (више од 50% објекта пословна намена);
- стамбено-пословни објекти (више од 50% објекта стамбена намена);
- објекти јавне намене (јавни објекти);
- објекти јавних функција.

Може се планирати изградња, доградња, односно реконструкција главних објеката: објекта јавне намене, стамбених објеката, пословних објеката, стамбено-пословних објеката (више од 50% стамбени садржај) и пословно-стамбених објеката (више од 50% пословни садржај).

Породично становање представља становање до максимално 3 стамбене јединице са максимално два стамбена објекта на парцели, тако организованих да не нарушавају осунчање и комуникације у оквиру парцеле.

Најмања површина једне стамбене јединице је 27,5m² нето површине (нето површина стана подразумева збир нето површине просторија без лођа и тераса/m²).

Породично становање пољопривредног типа подразумева становање у оквиру намене породичног становања које испуњава услове за квалитетно организовање пољопривредног домаћинства. Пољопривредно домаћинство може се организовати на парцели која има одговарајућу површину и ширину прописану правилима грађења. Изградња објекта пољопривредног

домаћинства се може предвидети на парцели на којој се морају поштовати мин.удаљења од суседних и сопствених објеката различитих намена прописаних правилима грађења.

Пословни објекти су објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:

- трговине;
- тржни центри;
- комерцијални објекти;
- занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл;
- угоститељске делатности;
- услужни сервиси - аутомеханичарске, вулканизерске радње и слично на парцелама минималне површине 600m² и ширине уличног фронта парцеле минимално 15m;
- станица за снабдевање друмских возила погонским горивом на парцелама минималне површине 1500m² и ширине уличног фронта парцеле минимално 20m, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и у јавној су својини. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора:

- објекти здравства;
- објекти школа и предшолских установа;
- објекти социјалне заштите;
- објекти културе;
- ветеринарски објекти;
- спортски објекти;
- објекти управе и државних органа;
- објекти јавних предузећа
- остале делатности (објекти органа управе, министарства унутрашњих послова и сл).

Објекти јавних функција су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у свим облицима својине. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора:

- објекти здравства;
- објекти школа и предшколских установа;
- објекти социјалне заштите;
- објекти културе;
- ветеринарски објекти;
- спортски објекти;
- комунални објекти;
- верски објекти.

Уколико се предвиђа здравствена делатност, тј. опште и специјалне ординације и специјалистичке ординације са стационаром, домови старих и хендикепираних лица и сл. мора се пре добијања потребних дозвола за градњу израдити Елаборат о складиштењу и смештању медицинског отпада, како на парцели на којој се објекат гради, тако и ван ње, у складу са прописима из ове области, као

и важећим Градским одлукама. За објекте здравствене делатности је примарно да медицински отпад складиштити у складу са важећим законима и прописима.

Врста објеката

- **слободностојећи објекти** који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења;
- **објекти у низу** подразумевају непрекидан низ објеката – дуж целе улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.
- **прекинут низ** подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока и објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња:

- индустријских производних објеката;
- лимарских и аутолимарских радионица,
- дрвара,
- објекти који могу угрозити основну намену становања по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини директно или индиректно преко друге катастарске парцеле, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте у зони породичног становања је 225m², минимална ширина парцеле је 9m.

Минимална површина парцеле за објекте у непрекинутом низу је 180m², минимална ширина парцеле је 7m.

Минимална површина парцеле за објекте у прекинутом низу у је 240m², минимална ширина парцеле је 12m.

За грађевинске парцеле породичног становања – пољопривредног домаћинства минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 1000m², минимална ширина парцеле је 18m.

За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони породичног становања минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000m².

На постојећим грађевинским парцелама, када су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине за изградњу једног породичног објекта са једним станом или једног стамбено – пословног објекта са једном станом на парцели.

У зони породичног становања за изградњу услужних сервиса (аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл.) минимална површине парцеле је 600m² и ширине уличног фронта минимално 15m.

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

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, а удаљеност грађевинске линије објекта је 0 - 5m од регулационе линије. За објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму минимално растојање између грађевинске и регулационе линије објекта је до 7m.

За изградњу јавних објеката у свим облицима својине, може се дозволити већа удаљеност од регулационе линије, уз поштовање осталих правила грађења и израду УП разраде.

Слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 2,4m, односно 0,6m. Слободностојећи објекти могу се постављати и на мањој удаљености од 0,6m, тј. 2,4m од бочне границе парцеле, уз сагласност власника суседне парцеле.

Уколико се постојећи објекат који се руши налази на међи или на мањој удаљености од планом прописане од суседне границе парцеле, може се дозволити изградња новог објекта на међи или мањој удаљености од планом прописане у дужини постојећег зида, без сагласности суседа, али отварање отвора на фасади према суседу није могућа, , без сагласности суседа.

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.

За организацију пољопривредног домаћинства удаљеност слободностојећих објеката од бочних граница парцеле мора бити минимално 0,6m, са једне стране и 4,50m, са друге стране.

Уколико се граде економски објекти – сточне стаје у непосредној близини парцеле јавних објеката, условљава се удаљеност минимално 50m од границе парцеле на којој се налазе јавни објекти.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости износи max. 60%. На грађевинским парцелама на којој је индекс заузетости већи од дозвољеног, може се дозволити реконструкција постојећих објеката.

Највећа дозвољена спратност

Максимална спратност објеката у зони породичног становања је П+1+Пк, По+П+1+Пк и Су+ВП+1+Пк.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80m, рачунајући од коте пода поткровне етаже, до тачке прелома кровне косине.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели условљена је наменом, али не сме износити мање од 3m. У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу у складу са правилима грађења овог Плана.

Објекти који се граде уз задње границе парцеле могу се градити на min. удаљености од 0,60m од границе суседне парцеле. Изградња на мање од 0,60m, може се дозволити, ако се обезбеди писмена сагласност власника суседне парцеле.

Сви објекти се могу постављати на мањој удаљености од суседне границе парцеле уз сагласност власника суседне парцеле, уз напомену да заједнички обезбеде све противпожарне услове обе парцеле.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред јавних, стамбених и пословних објеката, могу се градити:

- производни објекти су они објекти у којима се одвија производна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су објекти производног занатства – све оне занатске делатности које својим радом не могу угрозити основну функцију становања, уз поштовање максимално прописаног индекса заузетости парцеле;
- на парцелама пољопривредног домаћинства мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа;
- отворени базени, непокривени спортски терени, рекреациона игралишта која се не урачунавају у индекс заузетости парцеле; покривени спортски објекти и базени се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели; спортски терени и базени морају бити удаљени минимално 3m од бочних граница и задње границе парцеле; у зони изградње спортских терена и базена, поред оградног зида могу се предвидети и транспарентни оградни зидови до висине 3m, као и заштитне мреже до висине 5m; ако се ове ограде постављају на мање од 1m од границе суседне парцеле, потребна је сагласност суседа;
- економски објекат је објекат који може да се гради у оквиру пољопривредног домаћинства и служи за обављање пољопривредне делатности и налази се у оквиру економског дворишта, које је организовано у дубини парцеле и обухвата садржаје: објекат за смештај пољопривредне механизације, сточне стаје и сл; економски објекти се могу градити за пољопривредна домаћинства на парцелама преко 1000m²; висина објекта треба да је усклађена са висином потребном за организовањем планираног садржаја, али висина венца објекта не сме бити већа од 6m; на парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број економских објеката; економски објекти – сточне стаје могу се дозволити на парцелама пољопривредног домаћинства, а у складу са Градским одлукама о броју и начина држања стоке у градском насељу Зрењанин; економски објекти – сточне стаје који се граде за пољопривредна домаћинства, морају бити удаљени од сопственог и суседног стамбеног објекта минимално 20m, као и 50 m од јавних објеката; Спратност објеката максимално може бити П + 1;
- помоћни економски објекат је објекат који служи за обављање пољопривредне делатности као што су надстрешница за смештај пољопривредне механизације, магацин хране за сопствене потребе и потребе исхране стоке, пушнице, сушнице, кош, амбар и сл. до

површине која не може бити већа од површине економског објекта; на парцели која задовољава прописане услове за изградњу може седозволити већи број помоћних економских објеката; спратност објеката максимално може бити ВП (високо приземље); ови објекти се лоцирају у дну парцеле, уз поштовање услова удаљења од суседних парцела.

- помоћни објекат је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: гаража за путничко возило, летња кухиња, остава, и сл; на парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних објеката; гаража се може градити у зони главног објекат или на регулацији; сви остали садржаји помоћног објекта лоцирају се у дну парцеле, уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела; спратност помоћних објеката је П или ВП;
- надстрешница је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: терасе улазних простора, летње терасе, надстрешница за путничка возила и сл. које су саставни део главног објекта или се дограђује уз главни објекат; ако се објекат гради као слободностојећи, важећа су прописана удаљења као за главни објекат; максимална површина је 30m² и рачуна се у укупну заузетост парцеле; надстрешница се може постављати на регулацији и зони главног објекта, као у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела;
- магацини пословних објеката - спратности П, висина венца објекта је максимално 5m; граде се на парцелама на којима је главни објекат пословни, пословно-стамбени, стамбено-пословни или уз пратеће садржаје становања.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентнооградом. Висина уличне ограде може бити 1,80m и капијом са отварањем у оквиру сопствене парцеле. Бочне стране парцеле се ограђују зиданом или транспарентном оградом, висине до 1,80m.

У оквиру пољопривредног домаћинства ограда се може поставити тако да подели парцелу на стамбено и економско двориште са висином ограде до 1,80m. Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду и ограду на својој бочној међи и ½ ограде према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела.

Може се дозволити и посебна врста ограђивања уколико се на грађевинској парцели планира изградња или се налази више објеката различитих намена или за јавне или пословне објекте.

Грађевински елементи објекта

Приликом изградње породичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20m на делу објекта вишем од 3m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;

- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљености мањој од 2,50m од суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености.

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,30m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2m, на висини од изнад 3m;
- конзолне рекламе до 1,20m на висини изнад 3m.

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

Степениште се не може постављати ван регулационе линије, а изузетно може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта висине 15cm и ширине 30cm, за реконструисани објекат – промену намене у пословни, на ширини тротоара већој од 3m.

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

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50m;
- стопе темеља, хоризонталана пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;
- у случају изградње објекта у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду – забату. Ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.

На фасадама објекта који је удаљен од суседне границе парцеле од 0m - 2,4m, могу се предвидети отвори са парапетом од 1,80m од пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степеништог простора.

Изузетно се уз сагласност суседа могу постављати отвори на другим просторијама са парапетом 1,80m од пода или мање.

Саобраћајне површине чине до 20% површине парцеле и у оквиру којих су планирани:

- тротоари, ширине мин. 1 m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине минимално 3m, са попречним падом 2.5%.

Тротоаре у овину парцеле предвидети са бетонским растер пуним коцкама, са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за за објекте инфраструктуре- саобраћајне површине.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

Саобраћајне површине чине до 20% површине парцеле и у оквиру њих је планирано:

- тротоари, ширине мин. 1m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин. 3m, са попречним падом 2.5%.

Тротоаре у овину парцеле предвидети са бетонским растер пуним коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за за објекте инфраструктуре- саобраћајне површине.

Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинска парцела је парцела која има приступ са јавног пута, директно, или индиректно преко друге катастарске парцеле.

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели, уз услове надлежног предузећа, тако да прикључења не утичу на безбедност саобраћаја и не угрожавају прикључење суседних парцела. Колски приступ парцели је мин. ширине 3m. Ширина колског прикључка за пољопривредно домаћинство је 4.5m. Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирани коловоз улице, одређује ЈП „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“ у складу са важећим законима и прописима из те области.

За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу – једна стамбена јединица-једно паркинг место или гаражно место.

Паркинге за транспорта 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 обезбедити потребан број паркинг места за ову врсту возила, у складу са важећим правилима из ове области.

Поред прилаза парцели, испред објекта, на јавној површини, у зони између тротоара и коловоза, могу се формирати паркинзи у складу са условима из Плана.

За изградњу паркинга потребно је склопити уговор са ЈП „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“:

- паркинг се формира испред парцеле за пословне садржаје и уколико постоје просторне могућности;
- за пословни објекат потребно је предвидети на 70 m² корисног пословног простора, једно паркинг место за путничко возило;

- пословни објекти који имају мање од 70 m² корисног простора, потребно је обезбедити за један пословни простор, једно паркинг место;
- поред приступа парцели може се формирати паркинг за путничка возила;
- паркинг се израђује од растер коцки;
- растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1m, а дрвеће заштити металном решетком.

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај уз сагласност ЈП „Дирекција за изградњу града Зрењанина“ тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања и пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник РС, бр. 22/2015). Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Озелењавање парцела

Процент учешћа зеленила је мин. 20%.

Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

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

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

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

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

У архитектонском смислу, користити позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици и зони, мора се водити рачуна о архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти у зони породичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим Планом.

Реконструкција и доградња се могу врши у циљу:

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони породичног становања;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;
- на објектима спратности до П+1: доградња једне поткровне етаже уз израду статичког прорачуна стабилности објекта и носивости тла, уз прикључење на постојећу инсталацију у оквиру објекта.

Реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа на објектима са косим кровом – поткровна етажа, уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле и статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

5.2. Правила грађења за пословне комплексе

Врста и намена објеката који се могу градити

У пословним комплексима могу се лоцирати објекти за: малу привреду, трговину, угоститељство, тржни центри, објекти занатства, пословни садржаји, сервиси, складишта и магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, комунални објекти и сл. Осим наведених објеката као саставни део намене, могу се градити и други објекти као што су специјализовани школски објекти, туристичко- угоститељски објекти, садржаји за спорт и рекреацију и сл.

Уз поштовање свих техничко – технолошких и еколошких фактора, постоји могућност лоцирања и других делатности.

Објекти могу бити слободно стојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

Станице за снабдевање друмских возила погонским горивом могуће је градити у пословним комплексима, поштујући неопходне услове надлежних предузећа и институција за ову врсту објеката.

За изградњу станице за снабдевање друмских возила погонским горивом минимална ширина парцеле је 20m, а површина парцеле износи минимално 1500m².

Израда Урбанистичког пројекта је обавезна за изградњу нових станица.

Објекти постојећих станица за снабдевање друмских возила погонским горивом се задржавају. Могућа је реконструкција, доградња и санација постојећих објеката.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик и површину који омогућава изградњу објеката, као и могућност да прими све садржаје условљене технолошким процесом и пратеће садржаје уз обезбеђење довољног индекса заузетости.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину. Код формирања парцела тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалније и рационалније искоришћен.

У оквиру пословних комплекса минимална површина парцеле 800m^2 , а минимална ширина парцеле је 15m .

Максимална величина грађевинске парцеле није прописана.

За изградњу станица за снабдевање друмских возила погонским горивом минимална ширина парцеле је 20m , површина парцеле је минимално 1500m^2 , уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Просторна целина пословном комплексу која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену и представљају комплекс и за који се може издати локацијска дозвола.

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

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5m , с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе ако то захтева технолошки процес или закони и прописи који се морају поштовати при изради техничке документације.

При изградњи управних, репрезентативних простора и портирница, регулациона и грађевинска линија могу да се поклопе.

Приликом замене (изградње) и доградње постојећих објеката у зонама пословања, удаљеност грађевинске линије од регулационе линије може бити и мања од 5m , уколико су постојећи објекти на мањој удаљености од 5m од регулационе линије.

Минимална удаљеност грађевинске линије од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а за приземне објекте не може бити мања од 2m , уколико су задовољени противпожарни и други услови дефинисани планом.

Индекс заузетости

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 60% у пословном комплексу. Процент учешћа зеленила у пословном комплексу је 20% .

За изградњу трговина, тржних центара и сл, с обзиром на потребу за већи број паркинг места, заузетост под објектима и саобраћајним површинама може бити до 70% . Процент учешћа зеленила је 30% .

Спратност или висина објекта

За објекте попут складишта и магацини, планирана спратност је високо приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк).

Могућа је већа висина из технолошких разлога (изградња силоса, сушара, антенских стубова и сл.).

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње

геотехничке или хидротехничке природе.

За пословне објекте планирана спратност је приземље (П), приземље + спрат + поткровље (П+1+Пк), као и приземље+спрат+спрат+поткровље (П+2+Пк). Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

На кровним конструкцијама могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

Међусобна удаљеност објеката

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката рада и пословања износи половину висине вишег објекта, али не може бити мања од 4m.

У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу у складу са правилима грађења овог Плана.

Хоризонтални габарити објекта

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20m, поставља се на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 4m по целој ширини објекта, са висином изнад 3m на грађевинским парцела за садржаје уз јавне путеве (станице за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног објекта рада и пословања са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог Плана.

На свакој грађевинској парцели, поред објеката који су у функцији рада и пословања, могућа је изградња породичног стамбеног објекта, односно изградња пословно – стамбеног објекта. Када се у оквиру пословног комплекса гради породични стамбени објекат, мора се водити рачуна да буде лоциран у мирнијем делу парцеле и да се обезбеди одвојен прилазу објекту.

На парцелама намењеним за рад и пословање могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта.

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе радни и пословни објекти може се извести у виду живе или металне транспарентне ограде (не сме бити жичана), висине до 2,20m, сем у случају када је потребна другачија врста ограде за потребе заштите објекта или начина коришћења. Ограда и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1,50m.

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

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

Потребе за паркирањем возила решити у оквиру парцеле. Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

У случају изградње тржних центара у склопу паркинг простора, могуће је постављати транспарентне надстршнице за корпе за куповину

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70m² корисног простора.

За производни, складишни, магацински објекат треба обезбедити једно паркинг место на 200 m² корисног простора.

Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње и формирања градилишта своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће, у складу са важећим законима и прописима из те области.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Услови за архитектонско обликовање објеката морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

На простору обухвата Плана унутар пословних комплекса, може се вршити изградња, доградња и реконструкција, поштујући прописе и стандарде

дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дате овим Планом.

Дозвољава се доградња и реконструкција постојећих објеката применом чистих технологија које немају негативан утицај на животну средину.

Услови озелењавања

Приликом подизања заштитног зеленог појаса неопходно је следеће:

- зелене површине повезати у целовит систем зеленила уз одговарајућу разноврсност врста;
- спратовност вегетације је обавезна и то 5m – 7m траве, 13m – 15m комбинација жбуња и дрвећа;
- забрањено је коришћење инвазивних врста (циганско перије (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailantus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилванијски длакави јасен (*Eleagnus angustifolia*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна срезма (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*)) и јестивих врста, а неопходно је обезбедити учешће аутохтоних врста трава, жбуња и дрвећа.

Одлагање отпада

На грађевинским парцелама намењеним раду и пословању потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

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

5.4. Правила грађења за површину утилитарног зеленила

На утилитарним површинама могућа је изградња објеката (стакленици, пластеници, објекти за гајење печурки, објекти за чување и лагеровање пољопривредних производа, оставе за алат). Минимална површина парцеле за изградњу објеката у зонама утилитарног зеленила је 800m². Максимални индекс заузетости је 30%.

Објекти у зонама утилитарног зеленила морају имати прилаз са јавне саобраћајне површине директно или индиректно.

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

Постојећи стамбени објекти изграђени без грађевинске дозволе задржавају се, а све у складу са Законом о легализацији објеката.

Стакленици и пластеници – надкривени простори на површинама утилитарног зеленила у оквиру којих се одвија узгој воћа, поврћа, цвећа и сл. Минимална удаљеност објеката од суседних парцела је 2m.

Објекти за гајење печурки – минимална удаљеност објеката од суседних парцела је 2m, максимална спратност је П. Изградња подрума је дозвољена уколико за то

не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе, односно ниво подземних вода дозвољава изградњу подрума.

Објекти за складиштење и примарну прераду пољопривредних производа – објекти у којима се прерађују или складиште: индустријско биље, воће, поврће, лековито биље, зачини, цвеће и др. Под овим објектима се подразумевају: складишта пољопривредних производа (отворени, полуотворени, затворени објекти, надстрешнице, хале, хладњаче и сл.), сушнице, пушнице, оставе за алат. и др. Спратност објекта је максимално П+Пк. Могућа је и већа висина објекта из технолошких разлога.

Дозвољена је изградња подрума уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Минимална удаљеност објекта од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а не може бити мања од 2m.

Колски прикључак на парцелу је минималне ширине 4m (могућност прикључења на некатегорисани пут), простор за паркирање се обезбеђује на сопственој парцели.

Прикључење на санитарну воду из водовода или сопственог бунара, на водонепропусну септичку јаму, прикључак на ел. мрежу или сопствени електрични агрегат и сл.

Уколико је неопходна комунална инфраструктура, за прикључење је неопходно прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.

Услови за архитектонско обликовање објекта морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

У зони утилитарног зеленила могућа је изградња одгајивачница паса која мора бити одвојена од околине појасом зеленила одговарајуће ширине и високим зидом (око 2,5m). Величина простора по псу је 8m². Главни објекат је административна зграда, а пратећи су складишта хране, оставе, амбуланте и боксеви. Дозвољена спратност објекта је П. Највећи простор у одгајивачници заузима полигон – осунчана травната површина са реквизитима за дресуру паса: препреке, мердевине, тобогани, клацкалице и ринг за вежбање за изложбе.

У зонама утилитарног зеленила могу се градити објекти за обуку и чување коња са рекреацијским јахањем и сл.

5.5. Правила грађења за објекте спорта и рекреације

Објекте спорта и рекреације могуће је градити на основу следећих урбанистичких норматива:

- индекс заузетости парцеле max. 30%, осим код затворених спортско - рекреационих објеката, комерцијалних, трговинских и угоститељских објеката, када заузетост може бити до 50%;
- спратност објекта max. П+1+Пк;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- за комерцијалне, трговинске и угоститељске објекте 1 паркинг место/ 70m² корисног простора;
- 10 % места за паркирање обезбедити за лица са инвалидитетом.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле.

Неопходно је обезбедити приступне саобраћајне површине, колске и пешачке, као и неопходан број места за паркирање визила (за спортске хале 1 паркинг место на користан простор за 40 гледалаца). Потребне за паркирањем решити на сопственој парцели или на паркиралишту у непосредној близини.

На стадионима и спортским објектима планирати посебна места за смештај инвалидских колиџа, димензија 90 x 140cm. Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина у зонама спорта и рекреације применити Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавлидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС” , бр.22/2015).

Дозвољена је изградња угоститељских објеката, смештајних капацитета, трговина, пословне и услужне делатности у функцији спорта и рекреације.

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1,50m.

Уколико се грађевинска парцела налази на углу две улице, могуће је остварити два приступа парцели уз услове надлежног предузећа, тако да такав начин прикључења не утиче на безбедност саобраћаја и не угрожава прикључење суседних парцела.

За сва прикључења на комуналну инфраструктуру неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.

Уколико се изводи ограда, висина може бити до 2m, осим ако није неопходна посебна врста ограђивања када ограда може бити веће или мање висине.

Планирани комплекс озеленити у складу са просторним могућностима. Сва правила за озелењавање парцеле дате су у правилима уређења за зелене површине у оквиру овог Плана.

Све постојеће објекте спорта и рекреације могуће је дограђивати, реконструисати, адаптирати и санирати у складу са условима и правилима грађења овог Плана.

5.6. Правила грађења за верске објекте

Индекс заузетости парцеле је до 40%. У складу са врстом верске грађевине одредиће се висина нових објеката израдом Урбанистичког пројекта.

За пратеће објекте који се граде уз верски објекат, планирана спратност је максимално приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк). Висина надзетка поткровне етажне износи највише 1,80m, рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине.

5.7. Посебни услови

Посебни услови утврђени Планом генералне регулације „Мужља“ важећи су за све планиране намене.

За изградњу објеката у зонама заштите и зонама ограничења приказане у графичком прилогу бр.10. Прилоком спровођења плана и режима заштите простора, неопходно је прибавити услове надлежних органа.

Приликом изградње могућа је фазна, односно етапна изградња и локацијском дозволом се може предвидети таква изградња.

Просторна целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену, представљају грађевински комплекс и за њега се може издати локацијска дозвола.

Привремена грађевинска дозвола ће се издавати за објекте у складу са Законом о планирању изградњи.

За сваку појединачну градњу у складу са наменом, на простору обухвата плана, неопходно је прибавити услове надлежних предузећа, органа и организација које су Законом овлашћене да их прописују.

Уколико инвеститор гради кровне вртове, може се дозволити мањи проценат под зеленим површинама од минимума 10%, с тим да под зеленим површинама мора бити минимум 20% површине од површине парцеле, а преостале површине резервисане су за колске и пешачке комуникације.

На кровним конструкцијама објеката могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

За уређење и изградњу објеката дозвољава се постављање слораних колектора за припрему топле воде и/или грејање /догревање простора на свим објектима, као и припадајућим парцелама.

Ако се катастарска парцела налази својим деловима у различитим наменама, тада важе правила уређења и правила грађења за намену која има непосредан приступ са јавне површине, а за разграничавање између површина појединих намена израђује се пројекат парцелације.

У зонама породичног становања када грађевинска парцела нама директан излаз на улицу, а постоји изграђен стамбени објекат, могуће је остварити приватан пролаз, чија ширина мора бити минимум 2,50 m.

Приликом формирања грађевинске парцеле могућа је изградња, доградња и реконструкција и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10% мање од утврђене Планом.

Изградња помоћних објеката мора почети истовремено или после изградње главног објекта.

Постојеће и планиране гараже не могу променити намену без обезбеђења довољног броја паркинг места на истој грађевинској парцели.

За све постојеће стамбене објекте који су грађени до усвајања Плана, а новим Планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити реконструкција и доградња објекта за побољшање услова живота и рада, односно коришћења објекта, што подразумева повећање стамбене јединице – стамбеног простора за једну собу и помоћног простора за купатило. За све остале објекте који су грађени до усвајања плана, а новим планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити доградња, реконструкција адаптација и санација објекта.

За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних утврђених правилима грађења, а налазе се у одговарајућој намени, немају директни излаз на јавну површину, већ индиректно преко друге грађевинске парцеле не важе правила грађења прописане за зону којој припадају која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција и замена постојећих објеката, доградња поткровне етаже и доградња објекта за побољшање услова становања и рада до 30% од укупне површине постојећег објекта, у складу са постојећом наменом објекта.

За постојеће парцеле које су мање од минималних утврђених правилима грађења и налазе се у одговарајућој намени, али немају директни излаз на јавну површину већ индиректно преко друге грађевинске парцеле, не важи правила градње прописане за зону којој припадају која се односе на индекс заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција или замена постојећих објеката као и претварање таванског простора у стамбени у складу са постојећом наменом објекта.

За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних од утврђених правилима грађења које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекс заузетости, може се дозволити реконструкција целог или дела објекта, претварање таванског у поткровну етаж. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

За постојеће парцеле које су мање од минималних од утврђених правилима грађења, које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекса заузетости, може се дозволити реконструкција објекта, претварање таванског у поткровну етаж, без подизања назитка. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

За реконструкцију дела објекта који је дефинисан као посебна етажа, уколико се врши промена намене објекта, потребно је добити сагласност суседа који се наслања на етаж на којој се врши реконструкција.

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

Градске Одлуке чија се регулатива односи на планирање и уређење простора и комуналне делатности донете од стране Скупштине Града Зрењанина и надлежних органа локалне самоуправе, потребно је ускладити са овим Планом.

6. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај План је основ за спровођење и издавање локацијске и грађевинске дозволе. План је израђен у четири примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику.

Графички део донетог плана у аналогном облику, својим потписом оверава овлашћено лице органа који је донео план. Два радна оригинала у аналогном облику, оверена чувају се у Градској управи – Одељење за урбанизам, један у ЈП „Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина“, а један примерак плана у Скупштини Града Зрењанина.

План се објављује у „Сл. листу града Зрењанина“.

План генералне регулације „Мужља“ у Зрењанину ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у „Сл. листу града Зрењанина“.

7. ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је мин.укопана 50cm испод коте терена, прописане висине за одређену намену, минимално 2.2m, у којој није дозвољено становање. Дозвољено је укопавање више етажа, уколико то режим подземних вода дозвољава;

Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, максимално 50cm испод коте терена, прописане висине за одређену намену, минималне висине 2.4m, у којој је дозвољено становање, уколико има услова за прикључење етаже на фекалну канализацију;

Приземна етажа (П) је надземна етажа, која је целом површином изнад земље и налази се на коти 0.15-1.2m од коте терена, прописане висине за одређену намену, минималне висине 2.4m за становање;

Високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума и налази се на коти 1.2m -2.4m, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2.4m за становање;

Спратна етажа - спрат(1,2,..) је свака етажа изнад приземне етаже, прописане висине за одређену намену, мин. 2.4m, за становање;

Поткровна етажа - потровље је етажа која се налази испод крова и има висину назитка до 180cm на 30% зидова етаже, третира се као поткровна етажа и има висину прописану за одређену намену;

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

Повучена спратна етажа (Пс) је последња етажа повучена од предње и/или задње фасадне равни минимално 1.5m.

Таван је део објекта који се налази изнад завршне етаже, а не користи се као корисни простор зграде, тј. као етажа, надзидак може бити максимално 1m.

8. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ЗАВОДА

НАЗИВ УСТАНОВЕ	ЗАХТЕВИ		УСЛОВИ	
	Датум предаје	Заведено под бројем	Датум пријема у град. управу	Заведено под бројем
1 „ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА“ ДОО Нови Сад „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЗРЕЊАНИН“ Панчевачка бр.46 23 000 Зрењанин	27.06.11.	175/11	19.03.12.	604/12
2 ЈП "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" Погон Нови Сад Бул. Ослобођења бр. 100/V 21 000 Нови Сад	27.06.11.	175/11	22.09.11.	2472/11
3 "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Извршна јединица Зрењанин*/Кикинда Пупинова бр. 1 23 000 Зрењанин	27.06.11.	175/11	21.07.11. допуна 26.08.11.	1860/11 2161/11
4 „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Дирекција за мобилну телефонију Сектор за мрежу Служба за радио планирање и оптимизацију Цара Душана бр.58 11 000 Београд	27.06.11	175/11	-	-
5 „ТЕЛЕНОР“ ДОО Београд Омладинских Бригада бр. 90 11 070 Нови Београд	27.06.11.	175/11	-	-
6 Ј.П. ПТТ саобраћаја “Србија“ Р.Ј. поштанског саобраћаја „Зрењанин“ Служба за поштанске услуге и поштанску мрежу,Пупинова бр.1,23 000 Зрењанин	27.06.11.	175/11	05.07.11.	1700/11
7 „VIP mobile“d.o.o. Омладинских Бригада бр. 21 11 070 Нови Београд	27.06.11.	175/11	-	-
8 „SBV“- српске кабловске мреже Краља Петра бр. 45/VI 11 000 Београд	27.06.11.	175/11	-	-
9 Дирекција РДУ РТС Сертификационо тело РТС Развој и сертификација Таковска бр. 10 11 000 Београд	27.06.11.	175/11	27.07.11.	1896/11
10 Ј.К.П. „ЧИСТОЋА И ЗЕЛЕНИЛО“ Београдска бб 23 000 Зрењанин	27.06.11	175/11		
11 Ј. П. „ ВОЈВОДИНА ШУМЕ“ Шумска управа Зрењанин Карађорђево трг бр. 87 23 000 Зрењанин	27.06.11.	175/11	-	-
12 ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАДИТЕЉСТВО И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ Ул. Михајла Пупина бр.16 21 000 Нови Сад	27.06.11.	175/11	29.07.11.	1924/11
13 ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ Радничка бр. 20а ,21 000 Нови Сад	27.06.11.	175/11	02.08.11.	1947/11

14	Ј.П. „ТУРИСТИЧКИ ЦЕНТАР ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ Коче Коларова бр. 68 23 000 Зрењанин	27.06.11.	175/11	28.07.11.	1910/11
15	МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру одбране Бирчанинова бр. 5, 11 000 Београд	27.06.11.	175/11	21.07.11.	1861/11
16	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину Београдска бр.13 а, 23 000 Зрењанин	27.06.11.	175/11	01.08.11.	1933/11
17	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА Сектор за ванредне ситуације Управа за цивилну заштиту Београдска бр.13 а 23 000 Зрењанин	27.06.11.	175/11	-	-
18	ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗДРАВСТВО Сектор за санитарни надзор Нови Сад Одељење у Зрењанину Трг Слободе бр. 10 23 000 Зрењанин	27.06.11.	175/11	18.07.11.	1822/11
19	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ЗРЕЊАНИН Трг Републике бр.1 23 000 Зрењанин	02.09.11.	175/11	02.09.11. допуна 11.07.14.	2218 -
20	РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД Кнеза Вишеслава бб 11 000 Београд	27.06.11. 05.07.11.	175/11 185/11	15.07.11. 18.07.11.	1799/11 1818/11
21	Ј.К.П. „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ Петефијева бр. 3 23 000 Зрењанин	05.07.11.	184/11		
22	Ј.В.П. „ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“ Булевар Михајла Пупина бр.25 21 000 Нови Сад	28.06.11. 05.07.11.	175/11 185/11	03.11.11. 06.07.11.	2958/11 1710/11
23	Ј.К.П. „ГРАДСКА ТОПЛАНА“ Панчевачка бб 23 000 Зрењанин	29.06.11 Допуна 28.09.11.	175/11 284/11	14.02.12. 05032012	351/12 496/12
24	Ј.П. „СРБИЈА ГАС“ ЗРЕЊАНИН Београдска бр.13 23 000 Зрењанин	29.06.11	175/11	21.07.11.	1855/11
25	Ј. П. „ ПУТЕВИ СРБИЈЕ“ Булевар Краља Александра бр. 282 11 000 Београд	30.06.11. 13.12.11.	175/11 379/11	18.07.11. 10.02.12.	1820/11 336/12
26	ЛУЧКА КАПЕТАНИЈА ТИТЕЛ Потиски кеј бр. 1, 21240 Тител	29.06.11	175/11	22.08.11.	2103/11
27	ЈП „СКЛОНИШТА“ Бул. Михајла Пупина 11000 Београд	16.12.11.	388/11	23.02.12.	401/12
28	ЈП „ДИРЕКЦИЈА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ 23 000 Зрењанин	12.02.12.	3900/2	16.03.12.	628/12

