

На основу члана 50. став 3. Пословника Скупштине града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", број 17/20 – пречишћен текст и 33/20) Комисија за прописе Скупштине града Зрењанина на седници одржаној дана _____ 2021. године утврдила је пречишћен текст Планског документа саставног дела Одлуке о доношењу Плана генералне регулације "Југоисток" који обухвата:

- Одлуку о доношењу Плана генералне регулације "Југоисток" ("Службени лист града Зрењанина" број 32/14) из које је изостављен члан 7. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу
- Одлуку о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" ("Службени лист града Зрењанина" број 24/18) из које је изостављен члан 6. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу
- Одлуку о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" ("Службени лист града Зрењанина" број 32/19) из које је изостављен члан 6. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу
- Одлуку о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" ("Службени лист града Зрењанина" број 2/21) из које је изостављен члан 6. којим је утврђено када ова одлука ступа на снагу

О Д Л У К А
О Д О Н О Ш Е Њ У
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ
(ПРЕЧИШЋЕН ТЕКСТ)

Члан 1.

ДОНОСИ СЕ План генералне регулације "ЈУГОИСТОК" у Зрењанину (у даљем тексту: План) ради просторног уређења, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020 у даљем тексту: Закон), наменом површина утврђеном Генералним планом Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08) и Одлуком о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09) и Одлуком о изради Плана генералне регулације "ЈУГОИСТОК" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/09), Одлуком о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 33/17), Одлуком о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 23/19) и Одлуком о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 2/20).

Члан 2.

План је одштампан уз ову Одлуку и чини њен саставни део. План се састоји од текстуалног дела и графичког дела. Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу града Зрењанина".

Графички део Плана садржи:

- 1.ИЗВОД ИЗ ГП-а ЗРЕЊАНИН 2006-2026 – Подела на просторне целине и урбанистичке подцелине
- 2.ИЗВОД ИЗ ГП-а ЗРЕЊАНИН 2006-2026 – Намена површина
3. ФУНКЦИОНАЛНА ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА
- 4.ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ
- 5.ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА
- 6.ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА РЕГУЛАЦИОНИМ ЛИНИЈАМА УЛИЦА И НИВЕЛАЦИОНИМ КОТАМА РАСКРСНИЦА УЛИЦА
- 7.ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 8.ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА
- 9.ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ХИДРОТЕХНИЧКЕ И ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 10.НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА И РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА
- 11.1 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 1"
- 11.2 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 2"
- 11.3 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 3"
- 11.4 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 4"
- 11.5 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 5"
- 11.6 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 6"
- 11.7 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 7"
- 11.8 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 8"
- 11.9 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 9"
- 11.10 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 10"

Члан 3.

Аналитичко документациона основа са прилозима и условима надлежних органа и организација на којој се заснива План, чува се у:

- органу управе – Одељењу за урбанизам,
- "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин.

План се објављује и у електронском облику и доступан је путем интернета на званичном сајту града Зрењанина: www.zrenjanin.rs и у Централном регистру планских докумената Републичког геодетског завода: www.planskidokumeti.gov.rs

Члан 4.

Потписивање, оверавање, достављање и архивирање вршиће се у складу са одредбама Закона.

План је израђен у 5 (пет) примерака у аналогном и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

Донет, потписан и оверен План у аналогном облику и дигиталном облику чуваће се у:

- Скупштини града Зрењанина - 1 (један) примерак
- Одељењу за урбанизам, Одсеку за урбанизам и просторно планирање Градске управе града Зрењанина - 2 (два) примерка
- "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин - 2 (два) примерка

Члан 5.

Право на непосредан увид у графичке прилоге из члана 2. став 2. имају сва правна и физичка лица. Прилози се налазе у:

- органу управе – Одељењу за урбанизам града Зрењанина,
- "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин.

Члан 6.

Ступањем на снагу ове Одлуке стављају се ван снаге:

- ДУП комплекса Индустрије пива, алкохолних и безалкохолних пића, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.2/70 и 11/03)
- Измене и допуне ДУП-а комплекса Индустрије пива, алкохолних и безалкохолних производа "ЗИП", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.4/86 и 11/03)
- УП комплекса "ЗИП" индустрија пива, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/97 и 11/03)
- УП комплекса ДД "Ударник", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 3/96 и 11/03)
- ДУП стамбеног блока "Д-2", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 4/70 и 11/03)
- ДУП измена и допуна дела стамбеног насеља "4. Јули", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 1/90 и 11/03)
- УП стамбеног насеља "4. Јули" гараже, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 2/93 и 11/03)
- ДУП стамбеног блока "Д-3", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 12/70 и 11/03)
- ДУП комплекса "Криптон", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 3/94 и 11/03)
- ДУП "Ауто-сервис" са пратећим садржајима, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/92 и 11/03)
- ДУП комплекса предузећа Нафтагас Нови Сад, заједнице Радних јединица производње нафте и гаса РЈ Монтажа, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 1/74 и 11/03)
- Измене и допуна ДУП-а комплекса Нафтагас ООУР "Одржавање" Зрењанин, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 14/86 и 11/03)
- Измене и допуне ДУП-а ГИК Банат ГРО Пионир, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.19/83 и 11/03)
- УП ДД "Термика", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 6/96 и 11/03)
- УП комплекса МД"Тегум", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 6/01 и 11/03)
- Измене и допуне ДУП-а комплекса "Електровојводине", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.6/86 и 11/03)
- Измене и допуне ДУП-а комплекса "Серво Михаљ" – Фабрика шећера, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 7/92 и 11/03)
- УП комплекса "Југоремедија" Фабрике лекова , ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.11/86 и 11/03)
- ДУП комплекса ПП "Електрик" и ДП "Уни-прес", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 11/93 и 11/03)
- УП ПП "Електрик и ДП "Уни прес", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 4/94 и 11/03)
- ДУП комплекса Радне организације за производњу термоелектричне енергије "Термоелектрана-Топлана", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.21/80 и 11/03)

- Измене и допуне ДУП-а "Серво Михаљ" – "Ипок" за потребе индустрије "Дијамант", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 7/92 и 11/03)
- ДУП комплекса Фабрике кожа "Тоза" у Зрењанину, заштитне радионице "Дес" у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.3/82 и 11/03)
- ДУП стамбеног насеља "Д-І-/А", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 13/70 и 11/03)
- ДУП Аутобуске станице Зрењанин, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.9/74 и 11/03)
- ДУП комплекса Кожарског комбината "Југокожа" из -Суботице-стовариште у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.2/87 и 11/03)
- Измене и допуна ДУП-а дела комплекса ИПК "Серво Михаљ", ДП "Грејање" и "ТЕ-ТО", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.9/91 и 11/03)
- УП комплекса фабрике "Делхем" АД, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 5/2000 и 11/03)
- Измене и допуне УП комплекса "Термоелектране-топлане", ("Међуопштински сл. лист Зрењанин", бр. 14/90 и 11/03)
- Измена и допуна дела УП-а стамбеног блока "Д-3", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 3/92 и 11/03)
- УП стамбеног блока "Д-3", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 19/77 и 11/03)
- ДУП комплекса "Електровојводина", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.8/70 и 11/03)

Ступањем на снагу ове Одлуке престају да важе одредбе из Генералног плана Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08 и 17/09- Одлука о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи) које се односе на просторну целину број V Југоисток, односно површину обухваћену овим Планом.

Ступањем на снагу ове Одлуке ставља се ван снаге и Одлука о изради плана детаљне регулације комплекса постројења за пречишћавање отпадних вода града Зрењанина ("Сл. лист града Зрењанина", бр. 22/11) чији је саставни део и Одлука о изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације комплекса постројења за пречишћавање отпадних вода града Зрењанина на животну средину, бр. 501-275/11-IV-03-01 од 25.11.2011. године, која је објављена у "Службеном листу града Зрењанина".

1. УВОД

Простор обухваћен Генералним планом Зрењанина 2006 – 2026. подељен је на осам просторних целина. Једна од тих целина је и просторна целина V– "Југоисток". Просторна целина "Југоисток" се налази на југоисточној страни градског насеља Зрењанин.

Скупштина града Зрењанина је за просторну целину "Југоисток" донела Одлуку о изради плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину број 06-155-7/09-І-10-01 (Службени лист града Зрењанина, бр. 17/2009).

Одлуком Одељења за послове урбанизма, Градске управе града Зрењанин бр. 501-232/09-IV-03-01 од 20.11.2009. одлучено је да се не приступи изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину на животну средину, из разлога што је за градско насеље Зрењанин донета стратешка процена приликом доношења ГП Зрењанин 2006 – 2026.

На седници Комисије за планове одржаној 10.12.2013. дато је позитивно мишљење на Концепт плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину уз одређене сугестије које су уграђене у Концепт плана.

Након добијеног позитивног мишљења Комисије за планове, приступило се изради нацрта Плана којим смо унапредили планска решења предложена у Концепту. Нацртом плана дефинишу се границе плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне урбанистичке целине, претежна намена земљишта по зонама, 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 културно-историјских споменика и заштићених природних добара, зоне 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 да се:

- унапреди просторна организација и омогући развијање градских функција;
- дестимулише непланско и нерационално коришћење земљишта;
- омогући уређење неизграђених површина;
- интегришу просторне градске структуре различитих намена у циљу рационализације коришћења простора и побољшања квалитета живота;
- утврде критеријуми и нивои опремљености земљишта за одређене намене, као и други релевантни параметри;
- обезбеде површине за развој, комуналну опремљеност, функционалну повезаност и комплементарност са другим функцијама;
- преиспита важећа планска документација, као и да се утврде зоне за које је обавезна даља разрада;
- дефинише јавни интерес;
- заштити и унапреди животна средина;
- дефинишу правила грађења за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

2. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ је:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 – испр. 64/2010-Одлука УС 24/2011, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС и 98/13 – Одлука УС);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл. гласник РС бр.31/10, 69/10 и 16/11 – измене и допуне);
- Одлука о изради плана генералне регулације „ЈУГОИСТОК“ у Зрењанину бр. 06-155-7/09-I-10-01 од дана 10.12.2009. (Сл. лист града Зрењанина бр. 17/09);

Плански основ за израду Плана генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину је Генерални план Зрењанина 2006 – 2026 (Службени лист општине Зрењанин бр. 19/2007 и 1/2008 и Службени лист града Зрењанина бр. 24/2008 и 17/2009).

2.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

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

Укупна површина обухвата плана је 534.4 ha.

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

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

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

2.3. СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

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

Концептом за израду плана генералне регулације „Југоисток“ обухваћено је подручје површине 534.4 ha

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

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

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

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

Објекти пратећих делатности становања су услужне делатности односно трговина у слободностојећим објектима грађеним искључиво за ту намену, дуж објеката на

Житном тргу и у објектима којима је промењена намена из становања у пословање дуж главних градских трговачких улица.

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

Вгownfield локалитети су:

- комплекс Зрењанинске индустрије пива у улици Војводе Петра Бојовића,
- комплекс фабрике чарапа "Ударник" у ул. Царице Милице,
- стара Luxol фабрика у ул. Војводе П.Бојовића,
- комплекс некадашње фабрике тепиха "Дунђерски" у ул. Ђуре Јакшића,
- комплекс старе градске кланице на углу ул. Тоше Јовановића и обале Бегеја,

Енергетска постројења су:

- „Термоелектрана-топлана“ ТЕ-ТО која припада Привредном друштву „Панонске термоелектране - топлане“, производи ел. енергију за потребе електроенергетског система Србије, топлотну енергију за потребе града и технолошку пару за потребе индустрије.
- комплекс ЈКП „Градска топлана“ се бави производњом и дистрибуцијом топлотне енергије и природног гаса на територији града.
- комплекс „Електровојводина“ ДОО реализује дистрибуцију електричне енергије за град Зрењанин са околином.
- Трафо станица „Зрењанин 4“ једна од три ТС преносног односа 110/20/10kV, снабдева електричном енергијом део Зрењанина, Ечку, Стајићево, Лукићево.

Саобраћајни комплекс је:

- комплекс Главне аутобуске станице.

Комуналне површине и објекти су:

- пијаца у Југ Богдановој улици,
- Томашевачко гробље.

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

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

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.

Заштита природног добра, прекограничног еколошког коридора - реке Бегеј подразумева поштовање услова добијених од Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад.

Сви захвати када су у питању заштићени објекти ће се предузимати према условима и уз контролу Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

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.

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

3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1.1. Подела на Урбанистичке целине

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

Урбанистичка целина 1

Границу чине Бегеј, део Булеvara Милутина Миланковића од магистралног моста код СУП-а са Житним тргом и улица Војводе Петра Бојовића.

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

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

У намени вишепородично становање у улици Војводе Петра Бојовића налазе се веће грађевинске парцеле, са старим индустријским објектима: комплекс Зрењанинске индустрије пива - "Пивара", а у намени породично становање комплекс фабрике чарапа "Ударник" у ул. Царице Милице.

Објекти вишепородичног становања спратности П+3 до П+2 се задржавају.

У овој урбанистичкој целини налази се и објекат социјалне заштите - „Сигурна кућа“ за збрињавање жена и деце – жртва насиља.

У овој целини налазе се објекти под претходном заштитом на Житном тргу бр. 1, 3, 5, 7, споменик културе палата Дунђерски са комплексом „Пиваре“ и Житни трг 2, споменик културе - кућа професора Борјановића у улици Петра Бојовића бр. 6 и објекат под претходном заштитом у улици војводе Петра Бојовића бр. 8, а археолошки локалитети су: Остава средњовековног новца и Керамика неолитског и енеолитског периода (Старчево, Енеолит).

Урбанистичка целина 2

Границу чине ул. Војводе Петра Бојовића, ул. Николе Пашића, Нушићева, Југ Богдана и Бегеј.

Са северозападне стране урбанистичка целина 2 се граничи са урбанистичком целином 1, а са југоисточне стране са урбанистичком целином 3.

Заузима површину 53 ha, што чини 10% од укупне површине обухвата Плана.

Претежна намена је породично, мешовито и вишепородично становање спратности П+6 до П+8, а заступљене су и саобраћајне површине, водене површине – Бегеј и заштитно зеленило, као и објекти јавне намене.

Објекти јавне намене су предшколска установа „Невен“ и пијаца у Југ Богдановој улици.

Карактеристике ове урбанистичке целине су веће грађевинске парцеле унутар блокова за намену породичног, мешовитог становања и вишепородичног становања.

У овој урбанистичкој целини налази се споменик културе - кућа у којој је живео и радио књижевник Тодор Манојловић у улици Петра Бојовића бр. 31, објекат под претходном заштитом фабрика тепиха „Дунђерски“ у ул. Ђуре Јакшића бр. 4 и објекат под претходном заштитом стара градска кланица у ул. Тоше Јовановића бб.

Комплекс некадашње фабрике тепиха "Дунђерски" у ул. Ђуре Јакшића, комплекс старе градске кланице на углу ул. Тоше Јовановића и обале Бегеја и стара "Luxol" фабрика у

ул. Војводе П.Бојовића су локалитети са индустријским урбаним наслеђем погодним за урбану рециклажу и налазе се у зонама становања (мешовито и породично)

Урбанистичка целина 3

Границу чине ул. Југ Богдана, Нушићева, Београдска, траса железничке пруге једноколосечна неелектрифицирана пруга Зрењанин – Зрењанин Фабрика – Вршац – Бела Црква и Бегеј.

Заузима површину 110 ха, што чини 21% од укупне површине обухвата Плана.

Заступљене су намене вишепородичног становања, мешовитог и породичног становања, реонског центра и објекти јавне намене, пословни комплекси, саобраћајни комплекс - аутобуска станица, саобраћајне површине и комуналне површине.

Објекти јавне намене су: пошта, предшколске установе „Лептирић“ и „Сунчица“, О.Ш. „2. Октобар“, О.Ш. „Доситеј Обрадовић“, I Здравствена амбуланта Дома здравља „Др. Бошко Вребалов“, објекат Месне заједнице „Доситеј Обрадовић“.

У овој урбанистичкој целини се налази и гробље „Томашевачко“.

Вишепородично становање се задржава. У делу насеља „Д1“ или „Леснина“ постојећа спратност вишепородичних слободностојећих објеката је (П+4). У делу насеља „Д-2“ или „4. Јули“ постојећа спратност вишепородичних објеката је (По+П+4). У делу насеља „Д-3“ постојећа спратност вишепородичних објеката је (По+П+4+Пк). У делу - насеља „Ружа Шулман“ постојећа спратност вишепородичних објеката је По+П+3, По+П+4, По+П+4+Пк до (П+8).

У оквиру ове целине налази се археолошки локалитет бр.3 -Гроб са даровима из сарматског периода. У оквиру Томашевачког гробља су објекти под претходном заштитом капела и гробови Тодора Манојловића, Др. Славка Жупанског, Др. Емила Гаврила и Нестора Димитријевића.

Урбанистичка целина 4

Границу чине траса једноколосечне неелектрифициране пруге Зрењанин – Зрењанин Фабрика – Вршац – Бела Црква, Панчевачка улица, Вардарска улица и Бегеј. Са северозападне стране урбанистичка целина 4 се граничи са урбанистичком целином 3, а са југоисточне стране са урбанистичком целином 7.

Заузима површину 35,2 ха, што чини 6% од укупне површине обухвата Плана.

Претежна намена су пословни комплекси, заступљено је и породично становање, заштитно зеленило, водене површине – Бегеј и саобраћајне површине.

Урбанистичка целина 5

Границу чине траса једноколосечне неелектрифициране пруге Зрењанин – Зрењанин Фабрика – Вршац – Бела Црква, ул. Панчевачка, Шећеранска и Београдска улица.

Са северозападне стране урбанистичка целина 5 се граничи са урбанистичком целином 3, са југоисточне стране са урбанистичком целином 6, а са југозападне стране са урбанистичком целином 4 и 7.

Заузима површину 105,2 ха, што чини 20% од укупне површине обухвата Плана.

Претежна намена ове урбанистичке целине су радне зоне, пословни комплекси, а заступљени су и спорт и рекреација, породично и вишепородично становање, јавно зеленило („Шећерански парк“) и саобраћајне површине.

У урбанистичкој целини 5 у намени спорт и рекреација, налази се комплекс градског базена у којем је могућа допуна сличним садржајима и могућношћу коришћења соларних колектора и соларних ћелија за загревање.

У оквиру ове целине налазе се објекти под претходном заштитом унутар Комплекса Шећеране, а споменик културе је Елекова вила у ул. Петра Драпшина бр. 9

Урбанистичка целина 6

Границу чине ул. Панчевачка, Шећеранска ул. и Државни пут I – Б реда бр. 11.

Заузима површину 74,3 ha, што чини 14% од укупне површине обухвата Плана.

Са северозападне стране урбанистичка целина 6 се граничи са урбанистичком целином 5, а са југозападне стране са урбанистичком целином 7.

Претежна намена је радне зоне и саобраћајне површине.

Карактеристике ове урбанистичке целине су веће грађевинске парцеле, и непостојање блоковске поделе са доста неизграђеног земљишта намењеног за садржаје радне зоне и изграђени комплекс енергетике ТЕ-ТО и трафостаница „Зрењанин 4“.

Заступљене су трасе далековода високог напона неопходне за снабдевање трафостанице „Зрењанин 4“, трасе гасовода високог притиска $P_{max} \geq 16(\text{bar})$ за напајање природним гасом ГМРС са дефинисаним зонама заштите, траса паровода и мелиорациони Александровачки канал који се улива у Бегеј са неопходним зонама заштите.

У оквиру ове целине налази се археолошки локалитет бр.5 - налази из Сарматског периода

Урбанистичка целина 7

Границу чине ул. Вардарска, Панчевачка улица, државни пут I – Б реда бр. 13 и Бегеј.

Са северозападне стране урбанистичка целина 7 се граничи са урбанистичком целином 4, а са југозападне стране са границом КО Ечка.

Заузима површину 146,2 ha, што чини 27% од укупне површине обухвата Плана.

Претежна намена је радне зоне и једним делом породично становање, спорт и рекреације (стадион "Раднички"), водене површине – Бегеј, саобраћне површине, заштитно зеленило и комуналне површине – Пречистач отпадних вода.

У оквиру радне зоне налазе се објекти углавном, прехрамбене, прерађивачке и хемијске индустрије.

Карактеристике ове урбанистичке целине су просторна ограниченост између обале Бегеја и државног пута I – Б реда бр. 13, веће катастарске парцеле са лошим приступом јавној саобраћајној површини, доста неизграђеног земљишта које припада речној инундацији Бегеја са ниском носивости тла и присуство изливног положаја градске канализације из Александровачког канала, те као такво представља доста непогодно земљиште за изградњу објеката.

Претежна намена је радна зона 1 (дефинисана Генералним планом 2006-2026) са постојећим објектима углавном прехрамбене, прерађивачке и хемијске индустрије и спорт и рекреација - стадион "Раднички".

У оквиру ове урбанистичке целине планирано је постројење за пречишћавање отпадних вода – Пречистач.

У југоисточном делу радне зоне 1 уз локацију постројење за пречишћавање отпадних вода, могућа је изградња интермодалног и логистичког центра за који се предвиђа израда Плана детаљне регулације.

У оквиру ове целине налази се археолошки локалитети бр. 4 и 6 керамика из прелаза са бронзаног у гвоздени период - налази из Бронзаног периода.

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

Анализом простора обухваћеног планом установљено је, да је просторна структура одређена, а у даљем развоју треба следити постојећа квалитетна решења и омогућити стварање нових квалитетних градских 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. као и других законских и подзаконских аката од значаја за просторна решења на територији обухвата Плана.

Концепција развоја у границама Плана, полази од начела комбинованог развоја јавних функција и становања са једне стране и пословања, рекреације и зеленила са друге стране.

Претежна намена на подручју обухваћеног планом је радне зоне, зона становања (вишепородично, мешовито и породично), зона спорта и рекреације, зона заштитног зеленила и површине јавне намене.

3.1.2.1. Зона становања

Концепт развоја становања у планском периоду обухвата унапређење постојећих и развој нових стамбених зона. Облици становања су породично, мешовито и вишепородично становање.

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

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

Простор уз приобаље Бегеја који налази се у зони становања и има посебан значај за град и просторе у непосредном окружењу због својих специфичних амбијенталних, обликовних, естетских карактеристика које граду дају посебно вредно обележје и препознатљив градски пејзаж у односу међусобних утицаја воде, зеленила и архитектуре која је окружује.

На овом простору налазе се стари индустријски комплекси „Ударника“, за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта.

У оквиру зоне породичног становања могуће је градити објекте за породично становање. Поред ове основне намене планира се изградња и објеката који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења. Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебан објекат.

У складу са предходним периодима планирања и реализације, углавном се задржавају постојећи блокови са наменом за породично становање које се као најоптималнији облик становања реализује кроз погушћавање постојећих стамбених зона и могућности изградње два стамбена објекта на парцели са максимално три стамбене јединице што зависи од величине парцеле. Зона породичног становања у делу улице Ђура Јакшића и делу улице Југ Богданове промениће намену у мешовито становање.

У породичном становању планирају се претежно слободностојећи објекти. Спратност породичних стамбених објеката је П+1+Пк. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

У оквиру зоне породичног становања могу се градити два стамбена објекта у оквиру парцеле, са укупно 3 стамбене јединице. За сваку стамбену јединицу неопходно је обезбедити 1 паркинг или гаражно место.

Зона мешовитог становања обухвата објекте породичног и вишепородичног становања ограничених параметара, а планирано је као прелазни визуелни и просторни мотив од намене вишепородичног ка породичном становању у зонама које то омогућавају.

Поред ове основне намене могуће је градити и објекте који су компатибилни садржаји становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења.

Дуж улица: Николе Пашића, војводе Петра Бојовића, Коче Коларова, део Нушићеве, део Југ Богданове, део Марка Орешковића, део Доситеја Обрадовића, део Др. Лазе Костића и Пере Добриновића углавном су у приземљу пословни простори за компатибилне садржаје и пратеће функције становања.

У оквиру зоне вишепородичног становања могуће је градити објекте вишепородичног становања. Поред ове основне намене могуће је градити и објекте који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења. Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебан објекат.

Постојећи отворени блокови вишепородичног становања "Д1-Леснина", "Д2" и „Д3“ су просторно завршени и визуелно заокружени. Ови блокови се задржавају и за све постојеће објекте вишепородичног становања предвиђа се могућност реконструкције за побољшање услова живота, као и уређење заједничких блоковских површина јавне намене са спортским теренима и дечијим игралиштима уз допуну паркинг просторима нарочито за насеље "Д2" - 4.Јули.

У блоку "Ружа Шулман" - планира се комплетирање постојећег вишепородичног становања у циљу заокруживања просторно временске целине на кат. парцелама 8738, 8740, 8742/1 и 8743 изградњом вишепородичног, пословног, комерцијалног објекта.

У ул. Уроша Предића и Панчевачкој ул. – планира се изградња објеката вишепородичног становања у циљу комплетирања постојећег блока.

За све постојеће објекте вишепородичног становања предвиђа се могућност реконструкције за побољшање услова живота, постизања услова енергетске ефикасности објеката и прилагођавања за особе са посебним потребама у простору, претварање равног крова у коси за потребе побољшања услова живота (на пр. раван кров није прописно изолован, прокишњава или ради формирања таванског простора и сл.) или ради формирања стамбеног простора, као и уређење заједничких блоковских површина јавне намене са спортским теренима и дечијим игралиштима, уз допуну паркинг просторима.

Доградња и реконструкција постојећих вишепородичних стамбених објеката могућа је за одређене постојеће објекте, у складу са условима из овог Плана. Могуће је претварање равног крова у коси кров уз израду статичког прорачуна стабилности објекта и носивости тла.

Објекте пословне намене, стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више стамбених јединица морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и

рад, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности (Службени гласник Републике Србије, бр. 46/2013).

За изградњу вишепородичних стамбених објеката обавезна су геомеханичка истраживања носивости земљишта.

При обликовању објеката, треба водити рачуна да сваки урбани простор поседује одговарајућу вредност, као и да постојеће урбане структуре морају бити основно полазиште и усмерење, као и њихово довођење у складан функционалан и обликовни однос. Не сме се занемарити градитељска традиција овог простора, као и постојећа урбана слика вишепородичних објеката, који су планском изградњом створили сопствени, али и препознатљиви идентитет овог дела града.

На простору обухвата Плана изграђен је реонски центар "Јужни реонски центар" који је планиран као секундарни општеградски центар, са свим пратећим садржајима становања, објектима јавне намене, и служи за бољу ефикасност у задовољењу основних потреба становника на овом простору. "Јужни реонски центар", налази се између улица Доситеја Обрадовића, Панчевачке и Марка Орешковића, у делу где је предвиђена намена вишепородичног становања, задржава се и постојеће породично становање. Овај реонски центар је добро повезан са градским центром и са осталим деловима града.

Социјално становање

Може се развити у зонама становања, поштујући правила уређења и грађења претежне намене простора.

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).

За изградњу станова социјалног становања неопходно је расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.

Приликом планирања садржаја социјалног становања, могу се предвидети више објеката на парцели и треба водити рачуна да планиране стамбене јединице у оквиру једног објекта има:

- најмања површина једне стамбене јединице је 18 m² 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 предвиђена за изградњу социјалног становања налази.

Правила грађења за социјално становање дефинисана су у правилима грађења за изградњу вишепородичних, односно породичних стамбених објеката.

3.1.2.2. Радне зоне

У просторној целини "Југоисток" налази се радна зона 1, која је дефинисана Генералним планом Зрењанина 2006-2026.

Радна зона 1 заузима око 38% од укупне површине ове просторне целине. У овој радној зони преовладава прехрамбена, фармацеутска и хемијска индустрија са пратећим садржајима.

Великим делом радна зона 1 заузета је постојећим комплексима и изграђеним објектима који поседују већ раније разрађене технолошке поступке од којих су неки застарели, а већина није у функцији због процеса трансформације.

Постојећи комплекси се задржавају или се реструктурирају и деле на мање комплексе.

Приликом планирања и изградње у оквиру ове радне зоне, треба водити рачуна о лоцирању сродних производних технологија које би се међусобно употпуњавале и интезивирати подизање зелених површина у циљу заштите животне средине.

Због релативно мало слободних површина у овој зони, неопходно је рационално коришћење преосталог слободног земљишта и где је то могуће применити вертикалан тип градње.

Постојећи садржаји радне зоне 1: комплекс компаније "Victoria Starch"- некадашњи комплекс дирекције комбината "Серво Михаљ" , комплекс Фабрике бекона и конзерви „БЕК“, ДОО „Прекон“, ДОО – кафилерија, комплекс фабрике лекова „Југоремедија“ АД у стечају, комплекс Семенарске компаније „Банат семе“ АД, комплекс Индустрије прерађевина од кукуруза “Ипок“ ДОО у стечају, АД "Суперпротеин", АД Фабрика шећера у стечају, хемијска индустрија "Луксол"АД, ДОО „Раца“, комплекс "Дафар" ДОО, компанија "Кожа Текс" АД, комплекс „Беохемија – инхем“ ДОО и комплекс МИП-а. Унутар ових комплекса могуће је вршити изградњу и доградњу до дозвољеног максималног индекса заузетости, као и реконструкцију објеката.

На објектима и целинама који су под предходном заштитом или представљају културно добро као индустријска баштина и објекти индустријског урбаног наслеђа, потребно је обезбедити услове и мере техничке заштите.

За све новопланиране садржаје неопходна је примена технологија које не угрожавају животну средину.

Неопходно је дислоцирање кафилерије, а до дислокације применити технологије које не угрожавају животну средину.

На слободним - неизграђеним површинама планира се изградња нових радних комплекса.

3.1.2.3. Пословни комплекси

У оквиру територије обухвата плана постоје и пословни комплекси који су распоређени дисперзивно по граду. Укупна површина пословних комплекса је око 8 ha и налазе се у урбаном ткиву.

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 и други објекти као што су специјализовани школски објекти, туристичко- угоститељски објекти, садржаји за спорт и рекреацију, комунални објекти и сл.

Опште смернице које важе за све наведене појединачне пословне комплексе су:

- потенцирати осавремењавање постојећих фабричких 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 и подцелина уз максимално поштовање мера заштите човекове околине;
- оплемењавати слободне површине у пословним комплексима озелењавањем и ликовним садржајима (скулптуре у простору и др.), као и 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 околине.

Постојећи пословни комплекси: Mercator D.O.O. cash&carry мегамаркет, „ОМV“ бензинске пумпе, комплекс објеката Нафтагас-а, салон намештаја „ЈОВАНА“, аутоперионица „Марис“ ДОО Нови Сад, „ЕВРОБРОД“ ДОО, „Нафтагас“ – технички сервис и „АГРО ДУКАТ“ ДОО, комплекс АБС „Минел“ фепо, комплекс „Термика“, „Електровојводина“ ДОО, ДОО „Нагрон“, Био-еколошки центар, Пољопривредна стручна служба и С.М. Инжењеринг, комплекс Предузећа Саобраћај и транспорт – СИТ и ЈКП „Градска топлана“.

Планиран је и комплекс пословно-комерцијалних објеката Lidl Serbia Supermarketi k.d. Кроз урбану рециклажу могуће је извршити реактивирање појединих локалитета увођењем нових садржаја прикладних близини становања као што су тржни центар, услужне делатности, услужни занати, угоститељство, здравствене услуге, едукација и образовање, спорт и рекреација, пословање и др.

Унутар пословних комплекса могуће је вршити изградњу и доградњу до дозвољеног максималног индекса заузетости, као и реконструкција објеката.

3.1.2.4. Зона спорта и рекреација

Садржаји за спорт и рекреацију планирани су у оквиру Урбанистичке целине 3, 4 и 5.

У зонама спорта и рекреације могуће је градити отворене и затворене спортске терене, спортске дворане, отворене и затворене базене и сл. У овим зонама могуће је градити комерцијалне и трговачко-угоститељске објекте. Објекти спорта и рекреације је дозвољено градити и у оквиру других намена, а у складу са правилима грађења за преовлађујућу намену.

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, кош и сл.) се може постављати у зонама спорта и рекреације у складу са важећим градским одлукама.

У Урбанистичкој целини 5, у непосредном окружењу базена планира се развој спортско-рекреативних садржаја.

Фудбалски стадион ФК „Раднички“ планира се задржавање спортског садржаја на постојећој локацији, уз неопходно одржавање и осавремењавање у складу са потребама.

3.1.2.5. Објекти јавне намене

Објекти јавне намене су: предшколске установе: „Лептирић“; „Невен“ и „Сунчица“, основне школе: „2.Октобар“ и „Доситеј Обрадовић“, објекат месне заједнице „Доситеј Обрадовић“, пошта, „Сигурна кућа“, I здравствена амбуланта, апотека, пијаца у улици Југ Богдана, „Томашевачко гробље“, постројења за пречишћавање отпадних вода, комплекс Електровојводине, комплекс трафостанице, комплекс „Градске топлане“, комплекс „ТЕ-ТО Термоелектрана-топлана“.

Површина за јавне намене је 161,6 ha, тако да се повећала за око 64 ha. Од површина за јавне намене, спорт и рекреација обухвата 11,5 ha, заштитно зеленило 6,8 ha, а водена површина – Бегеј и водни објекат Александровачки канал обухватају 25,9 ha. Површина под комуналним објектима је 61,6 ha.

У складу са Генералним планом 2006-2026 који је дефинисао стратегију 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 зона 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.

Табела: Биланс површина грађевинског земљишта

	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	У	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ						
1	породично становање		59.568	11.15	58.228	10.97
2	мешовито становање		25.900	4.85	25.902	4.85
3	вишепородично становање		28.134	5.27	31,174	5.83
4	радне зоне		207.700	38.87	205.840	38.53
5	пословни комплекси		17.800	3.33	18.200	3.33
6	саобраћајни комплекси		2.300	0.43	2.300	0.43
7	спорт и рекреација		4.040	0.76	4.040	0.76
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ						
8	објекти јавне намене		3.240	0.61	3.240	0.61
8.1	објекти васпитања и образовања		2.500		2.500	
8.2	објекти управе и јавних служби		0.600		0.600	
8.3	објекти здравствене и социјалне заштите		0.100		0.100	
9	комуналне површине		61.620	11.53	61.620	11.53
9.1	пијаца		0.420		0.420	
9.2	гробље		3.220		3.220	
9.3	црпна станица		0.120		0.120	
9.4	планирани пречистач отпадних вода		15.820		15.820	
9.5	комплекс ПД Електровојводина ЕД Зр		2.420		2.420	
9.6	ЈКП Градска топлана		3.640		3.640	
9.7	ТС Зрењанин 4		1.140		1.140	
9.8	ТЕ ТО Термоелектрана-Топлана		34.840		34.840	
10	заштитно зеленило		16.940	3.17	16.940	3.17
11	јавно зеленило (паркови, скверови)		3.140	0.59	3.140	0.59
12	спорт и рекреација - спортски комплекси		8.540	1.60	8.540	1.60
13	Бегеј		23.240	4.35	23.240	4.35
14	Александровачки канал		2.740	0.51	2.740	0.51
15	саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи)		69.398	12.99	69.156	12.94
	УКУПНО		534.3000	100.00	534.3000	100.00

	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	У	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
1	површине за остале намене		345.442	64.6532	345.684	64.6985
2	површине за јавне намене		188.858	35.3468	188.616	35.3015
	УКУПНО		534.300	100.000	534.300	100.000

3.1.3. Регулација и нивелација површина јавне намене

Регулациона линија је линија разграничења између површина одређених за јавне намене и површина предвиђених за изградњу објеката јавне и површина за остале намене.

План у највећој мери преузима регулационе елементе 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 образоваће се десет нових површина јавне намене и то:

Детаљ 1 у урбанистичкој целини 3

Укрштања улица Ђуре Јакшића и Марка Орешковића померањем регулационе линије због угрожене пешачке безбедности. Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од делова парцела: 8080/1, 8082, 8083, у блоку бр. 23: 8108, 8107, 8105/2, 8105/1, 8104, у блоку бр. 21: 8118/1, 8118/2, 8117, 8116, 8111/2, 8111/1, 8110, 8112, 8113, 8114, 8132, 8134, 8139/2, 8139/1, 8140/1, 8140/2.

Укрштања улица Марка Орешковића и Панчевачке померањем регулационе линије. Проширење постојеће парцеле основне школе „2. Октобар“. Нове површине јавне намене за формирање паркинга у виду саобраћајних површина за школу формирају се од целих парцела: 8058, 8059, 8060.

од дела парцеле кат. број 8084/2 КО Зрењанин I формира се нова површина за остале намене (мешовито становање).

од дела парцеле кат. број 9643/3 КО Зрењанин I формира се нова површина за остале намене (мешовито становање)“.

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

Детаљ 2 у урбанистичкој целини 3

Улица Пере Добриновића померање регулационе линије. Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од делова парцела: 8379, 8378, 8377/4, 8377/3, 8377/2, 8377/1 и 7246/4.

Детаљ 3 у урбанистичкој целини 4

Детаљ 3- А: Нове површине јавне намене у Камничкој улици од делова кат. парцела 9219/3 и 9217.

Детаљ 3 – Б: Нова површина јавне намене у виду саобраћајне површине која би повезала Пожешку и Торђанску ул. формира се од делова парцела 9227/1, 9227/2, 9230/1, 9279/1, 9279/3.

Детаљ 3 – Ц: Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина у Вардарској улици формирају се од делова парцела: 9267/1, 9267/13.

Детаљ 3 – Д: Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина у Панчевачкој ул. формирају се од парцеле 9266.

Детаљ 4 у урбанистичкој целини 5

Изградње приступних путева и паркинг простора за комплекс спортско-рекреационог центра.

Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина за пешачку саобраћајницу која води од Панчевачке ул. до спортско-рекреационог центра формирају се од делова парцела: 9285/2, 9294/1.

Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина за изградњу приступних улица и паркинга формирају се од делова парцела: 9294/1, 9294/2, 9312, 9313, 9285/2, 8595/1, 9285/1, 9294/4, 9296/1, 9294/3.

Улица Травничка померање регулационе линије. Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од делова парцела: 9286, 9291/1, 9292/2, 9292/3 и 9293/2.

Детаљ 5 у урбанистичкој целини 5

Изградње улице II реда која би омогућила боље повезивање надвожњака, на траси државног пута са околним простором, подразумева кружну раскрсницу на месту укрштања планираног општинског пута Зрењанин – Лукићево-Ботош са државним путем I Б реда бр 13.

Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од целих парцела и делова парцела: 8516 (Град Зрењанин – јавна својина), 8509/1, 8501/2, 8502/2, 8501/1, 8498, 8499, 8500, 8459 („СИТ“ А.Д.), 8458/5, 8458/6, 8441, 8440 (А.Д. Фабрика Шећера у стечају), 8447, 8443/1, 8445/1 („БЕК“ Д.О.О.), 12840/2, 12840/1, 12841/1, 1841/2, 12842, 12843/1, 12843/2, 12844, 12849/1, 12852, 12853/1, 12882, 12881/1, 12881/2, 12894/1, 12893/2, 12893/3.

Изградње приступног пута из Панчевачке ул. у урбанистичку целину бр.7, Скробарска ул. Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од целих парцела и делова парцела: 9365, 9392/2, 9395, 9396, 9399.

Изградње приступног пута из Шећеранске ул. Нове површине јавне намене у виду саобраћајних површина формирају се од целих парцела и делова парцела: 8480/1, 8458/9, 8479/3, 8479/1, 8479/4, 8479/5

Детаљ 6 у урбанистичкој целини 7

Изградња приступног пута и нова јавна површина за постројење за пречишћавање отпадних вода од парцела: 15388, 15385, 15386, 15387, 15390, 15384.

Детаљ 7 у урбанистичкој целини 7

Кат. парцела 15394 ради изградње кружне раскрснице на месту укрштања обилазног пута око Зрењанина – Обилазнице са државним путем IБ реда бр.13.

Детаљ 8: од дела парцеле кат. број 6638/2 КО Зрењанин I формира се површина за јавне намене, а део кат. парцеле за остале намене – вишепородично становање;

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

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

У случају неусаглашености наведених катастарских парцела и делова кат. парцела са графичким прилогом меродаван је графички прилог.

У висинском погледу 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 тако да се одвођење воде врши слободним падом, према зеленим површинама и усклади 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, тј. не сме се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле.

Планом нивелације дати су кота прелома нивелете осовине саобраћајнице, приказане у графичком прилогу 6. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица и површина јавне намене.

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

У оквиру подручја обухваћеног планом објекти јавне намене су:

- Предшколска установа „Невен“;
- Предшколска установа „Лептирић“;
- Предшколска установа „Сунчица“;
- Основна школа „Доситеј Обрадовић“;
- Основна школа „2. Октобар“;
- I Здравствена амбуланта Дома здравља „Др. Бошко Вребалов“
- Објекат социјалне заштите „Сигурна кућа“ за збрињавање жена и деце – жртва насиља;
- Објекат месне заједнице;
- Пошта у ул Коче Коларова;
- Пијаца –Југ Богданова;
- „Томашевачко гробље“;
- Пречистач отпадних вода;
- Комплекс Електроовојводине;
- Комплекс графостанице;
- Комплекс „Градске топлане“;
- Комплекс „ТЕ-ТО Термоелектрана-топлана“.

За уређење и изградњу објеката јавне намене неопходно је придржавати се Правилника о техничким стандардима приступачности (Службени гласник РС, бр. 46/2013), као и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Службени 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.

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 ближним условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу (Службени гласник Републике Србије 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 отворати 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 "2. Октобар" и "Доситеј Обрадовић".

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 објеката 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.

Здравствена станица (амбуланта) и апотека

Услови за изградњу објеката 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.

Социјална заштита

Објекат „Сигурне куће“ за збрињавање жена и деце – жртва насиља се задржава, али је могућа реконструкција, санација и адаптација објекта.

Објекти за спорт и рекреацију

Изградња објеката за спорт и рекреацију планира се у складу са важећим законима и правилницима из ове области. На парцели обезбедити неопходне услове за пратеће садржаје. У оквиру спортског комплекса дозвољена је изградња комерцијалних, трговинских и угоститељских објеката.

У грађевинском комплексу градског базена постоји могућност коришћења соларних колектора и соларних ћелија за загревање, који не улазе у индекс заузетости. За постављање соларних колектора и соларних ћелија не израђује се урбанистички пројекат.

Изградња, доградња и реконструкција објеката за спорт и рекреацију, отворених, уређених простора, погодних за различите врсте спортских активности, са уређеним санитарним просторијама, потребним пратећим просторијама и сл. могућа је под следећим условима:

- индекс заузетости парцеле максимално 30%, осим код затворених спортско-рекреационих објеката, комерцијалних, трговинских и угоститељских објеката, када заузетост може бити до 50%;
- спратност објекта максимално П+1+Пк;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- потребе за паркирањем решити на сопственој парцели или на паркиралишту у непосредној близини;
- спортска хала једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;
- за комерцијалне, трговинске и угоститељске објекте 1 паркинг место на 70 m² корисног простора;
- 10% места за паркирење обезбедити за лица са инвалидитетом;
- висина ограде може бити до 2 m, осим у случајвима када је неопходна посебна врста ограђивања.

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

Приликом градње објеката у већ изграђеном блоку, неопходно је уклапањем поштовати затечено стање у непосредном окружењу, у односу на регулациону линију-улични фронт.

Остали објекти јавне намене

Јавним службама сматрају се установе које обављају делатности, послове остваривања права грађана и задовољавање потреба грађана и организација (месна заједница, пошта, сл). Локацију објеката јавних служби одредиће се водећи рачуна о функцији коју ти објекти испуњавају у просторној организацији. Неопходно је задржати центричну опремљеност јавним службама. Простори за развој јавних служби постоје и планирају се највећим делом у оквиру функције реонског центра под следећим условима:

- индекс заузетости парцеле максимално 50%;
- спратност објекта максимално П+1+Пк;
- 1 паркинг место на 150 m² корисног простора;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;

За изградњу, доградњу или реконструкцију објеката, неопходно је придржавати се важећих прописа, норматива и стандарда који регулишу ову област.

Комунални објекти

Пијаца

Простор пијаце формира се од парцела 9644/2 и 9644/3 и дела парцеле 9644/1. За простор пијаце урађен је урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације, који је основ за изградњу и уређење пијачног простора.

Парцела 9644/1 је улична парцела и делом је део простора пијаце. Уређује се као отворени слободни простор са пешачким комуникацијама.

Регулацију јавних површина утврдити тако да се приступна саобраћајница одређује као јавна површина улица за прилаз пијаци и постојећем породичном становању, а паркинг одређује као јавни паркинг за путничка возила.

Колски прилаз пијаци је из улице Југ Богдана и Саве Текелије, преко приступне саобраћајнице.

На парцели 9644/2 је постојећи објекта, спратности По+П (подрум+ приземље) . Парцела је заузета 100% .Објекат се задржава у функцији пијаце и продајног простора.

Службене просторије за рад надлежних инспекција и других надзорних и контролних органа, службене просторије са санитарним чвором за запослене у предузећу и санитарни чвор за јавно коришћење обезбеђује се у оквиру постојећег објекта.

Грађевинска линија постојећег објекта се поклапа са регулационом линијом.

Индекс заузетости парцеле 9644/3 за изградњу надстрешнице је максимално 60%. Висина надстрешнице је максимално 7m.

Конструкција надстрешнице може бити челична или бетонска. Кров може бити покривен челичним, трапезастим или равним, пластифицираним лимом, челичном мембраном или неком сл.облогом заштићен свим потребним слојевима и премазима и сл.материјалима према условима противпожарне заштите.

Грађевинску линију објекта надстрешнице предвидети на 70cm од југоисточне границе парцеле 9644/3 у правцу југоисточне границе парцеле, односно 50cm од југозападне границе у правцу југозападне границе парцеле.

Вишенаменски плато предвидети за коришћење за потребе пијаце као отворени продајни простор или као јавни паркинг за путничка возила, када се не користи за потребе пијаце (у не -пијачним данима).

Сви елементи простора морају да задовоље стандарде приступачности.

За комплекс пијаце је могућа реконструкција, санација и адаптација.

Гробље

На Томашевачком гробљу је заступљена изразито архитектонска концепција гробља где је однос површина за сахрањивање према осталим садржајима 60%:40%.

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

У појасу зеленила формирати места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу.

Задржава се постојећа површина за гробље, 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, зелених површина, прилазних стаза.

Пречистач отпадних вода

Заштита квалитета воде Бегеја, доводи и до кључног проблема пречишћавања свих отпадних вода, па тако и фекалних, подразумевајући и санитарн и технолошке отпадне воде.

Један од императива овог Плана је и планирање изградње ППОВ и испуштање ефлуента директно у каналисани водоток Бегеја, тако да се задовоље ограничења присуства појединих загађујућих материја у пречишћеној води.

Локација постројења ће се налазити на југоистоку градског грађевинског рејона непосредно уз леву обалу Бегеја, низводно од од већине постојећих и планираних садржаја у граду. Тачна површина локације коју ће комплекс ППОВ-а заузимати, биће дефинисана кроз израду овог плана, а капацитет и величина постројења биће утврђени одговарајућом техничком документацијом за такву врсту објеката.

Квалитет отпадних вода доведених на ППОВ мора бити уједначен што ће се постићи примарним пречишћавањем, пре свега отпадних вода из индустријских комплекса

Уважавајући и друге услове за сакупљање, каналисање и диспозицију отпадних фекалних вода, а у складу са динамиком изградње канализационе мреже, неопходно је димензионисати и изградити ППОВ да би се и пречишћене отпадне воде са одговарајућом класом квалитета ефлуента спровеле у крајњи реципијент, поштујући Закон о водама (Сл.гласник РС,бр. 30/10 и 92/13), Уредбу о категоризацији водотока (Сл.гласник РС, број 5/68) и Уредбу о класификацији водотока (Сл.гласник РС, број 5/68) којима су реглисани степен пречишћавања загађених вода као и режим испуштања вода.

Објекте у склопу ППОВ пројектовати и градити у складу са прописима и нормативима за објекте ове намене и за ППОВ применити савремене технолошке процесе, али тек пошто се дефинишу основни улазни фактори за пројектовање: количина и састав отпадних вода, захтевани степен пречишћавања отпадних вода и локација постројења.

Узимајући у обзир све техно економске факторе потребно је предвидети фазну изградњу ППОВ, а у коначној фази изградње пројектовани капацитет ППОВ ће примати и комплетно пречишћавати све приспеле отпадне воде.

Постоји могућност производње биогаса из будућег постројење за пречишћавање комуналних и индустријских отпадних вода, на депонији комуналног отпада и из других извора биоразградивог отпада који се генерише на територији Града, отвара могућност изградње когенеративних постројења за производњу електричне и топлотне енергије.

Планирана изградња ППОВ 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).

Комплекс „Електровојводине“

Задржава се комплекс Електровојводине. Могућа је изградња објеката, као и доградња, реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката.

Услови за изградњу:

- 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.

Комплекс „Графостанице“

Планирана је реконструкцију ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“ доградњом трећег трансформатора 110/20,10 kV снаге 31500 kVA ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“. За комплекс „Графостанице“ важе урбанистички услови уређења и изградње дати у наслову Електроенергетска инфраструктура.

Комплекс „Градске топлане“

Задржава се комплекс „Градске топлане“. Могућа је изградња, доградња, реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката. За комплекс „Градске топлане“, важе правила грађења дата за радне зоне.

Комплекс „ТЕ-ТО Термоелектрана Топлана“

Задржава се комплекс „ТЕ-ТО Термоелектрана Топлана“. Могућа је изградња објеката, као и доградња, реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката. За комплекс „ТЕ-ТО Термоелектрана Топлана“, важе правила грађења дата за радне зоне.

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

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

3.1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Инфраструктура друмског саобраћаја

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

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

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

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

Улична мрежа на простору обухваћеним Планом категорисана је на:

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

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

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

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

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

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

Планирају се нове терцијарне улице:

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

Планирана категоризација друмског саобраћаја

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

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

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

Правила грађења за примарне улице I реда

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

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

Општи елементи попречног профила улица I реда су:

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

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

Примарне улице II реда

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

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

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

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

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

Општи елементи попречног профила примарних улица II реда су:

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

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

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

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

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

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

Правила грађења за секундарне улице

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

Општи елементи попречног профила секундарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани тротоари минималне ширине 2m, а код реконструкције постојећих секундарних улица ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једностранни попречни пад минимално 2%;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

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

У овим улицама дозвољено је и паркирање ван коловоза и применити концепт умирујућег саобраћаја.

Све остале ненабројане улице у обухвату плана налазе се у категорији терцијарних улица.

Оне чине најбројнију категорију градских улица а намењене су индивидуалном и снабдевачком саобраћају као и паркирању.

Правила грађења за терцијарне улице

Терцијарне улице чине најбројнију категорију улица које служе за приступ до одређених конкретних циљева.

У овим улицама дозвољена је изградња паркинга места у оквиру њиховог попречног профила, уколико просторне могућности то дозвољавају.

Елементи попречног профила терцијарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m, изузетно, ради заштите амбијенталних, културних или историјских целина, као и због ограничених просторних могућности могу се дозволити и једносмерне улице са коловозом минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани тротоари минималне ширине 1m;
- обострани или једностранни попречни пад минимално 2%;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

У појединим деловима града могу се примењивати концепт умирујућег саобраћаја у циљу смањења броја возила и њихове брзине кретања, а решавају се одређеним режимским и грађевинско-техничким мерама.

Мостови

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

Паркирање

На простору обухваћеним Планом паркирање је организовано на следећи начин:

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

На јавним површинама где то услови дозвољавају, и ако није приказано у графичким прилозима, могућа је изградња нових паркинг места уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа, а у складу са стандардом SRPS U.S4.234.

Паркирање на јавној површини може се организовати:

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

Правила грађења за мирујући саобраћај- паркирање

- Приликом планирања и пројектовања паркинг места или гаража, обавезно је у складу са стандардима SRPS V. A9. 204. и SRPS U.S4.234 прописаним за ту област предвидети одређени број паркинг места или гаражних места за паркирање возила инвалидних лица мин. ширине 3,50 m која су лоцирана у близини улаза у објекат, прописно обележена, и испројектована у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности.

- Паркинги за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m по бициклу.

- За изградњу саобраћајних површина за мирујући саобраћај користити бетонске растер или пуне коцке са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима а могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

- Прилаз паркинзима обезбедити са обореним ивичњацима.

Пешачки саобраћај:

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

Бициклически саобраћај:

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

Правила грађења за инфраструктуру бициклическог саобраћаја

Минимална ширина бициклических стаза за двосмерно кретање је 2.00m.

Минимална ширина бициклических стаза је 1.50m.

Минимална ширина бициклическо-пешачке стазе је 3.00m (1.50m +1.50m).

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

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

услове надлежних предузећа, као и

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

Станице за снабдевање горивом

Јавни пут обухвата и станице за снабдевање моторних возила горивом.

Покривеност овог дела градског насеља станицама за снабдевање горивом је добра. Задржавају се постојеће станице за снабдевањем горивом са могућношћу реконструкције, адаптације и доградње.

Станице за точење гаса могу се градити као засебни наменски, допунски и пратећи садржаји саобраћаја, у складу са нормативима и важећим правилницима који регулишу ову област, с тим да се појављују и функционишу у саставу станица за снабдевање горивом.

За изградњу нових станицама за снабдевање горивом неопходна је израда Урбанистичког пројекта.

Железнички саобраћај

У обухвату плана налази се:

Једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - државна граница – (Јимболиа), која носи ознаку 46, на којој је организован јавни путнички и теретни железнички саобраћај. Највећа допуштена брзина на овој прузи је 60 km/h.

У обухвату плана на железничкој прузи бр. 46 налази се три путна прелаза:

- путни прелаз у km 84+754 осигуран браницима и саобраћајним знацима на путу испод надвожњака;
- путни прелаз у km 85+726 осигуран полубраницима и светлосним саобраћајним знацима на путу у улици Др. Лазе Костића;
- путни прелаз у km 86+139 осигуран полубраницима и светлосним саобраћајним знацима на путу у Панчевачкој улици.

У обухвату плана нема железничких станица.

У обухвату плана налазе се индустријски колосеци који пролазе кроз некадашњи ИПК „Серво Михал“ за Фабрику шећера, „Бек“, „Ипок“, „Сит“, „ТЕ-ТО“ и друга предузећа

настала у саставу комбината. Индустијски колосоци дужине 9500 метара се пружају до обале Бегеја.

Прикључују се на железничку пругу бр. 46 у km 84+397 у станици Зрењанин – фабрика која је ван обухвата плана, а били су трасирани у циљу опслуживања комбината за манипулацију сировинама, а где се поједини делови колосека већ годинама не користе.

Железнички саобраћај ће се и даље задржати у оквиру утврђених коридора, према условима А.Д. „Железнице Србије“, Сектор за стратегију и развој број:13/11-2187 од 17.01.2012. а на основу развојних планова А.Д. „Железнице Србије“, као и према Просторном плану Републике Србије (Службени гласник РС, број 88/2010) .

Планира се ревитализација и модернизација (перспективно електрификација) постојеће железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - државна граница – (Јимболиа), која носи ознаку 46, сагласно званичним програмима развоја инфраструктуре Републике Србије, у складу са финансијским потенцијалима.

Сва места укрштања железничког саобраћаја са друмским, пешачким и бицикличким саобраћајем морају се адекватно обележити и обезбедити ради безбедности кретања.

Планира се изградња објеката у функцији пешачког и бицикличког саобраћаја на местима укрштања ових видова саобраћаја (пасарела и сл.), у складу са условима надлежних предузећа у области железничког саобраћаја и у складу са важећим законима из области железнице.

Приликом изградње, реконструкције, одржавања и сл. свих елемената који чине мрежу железничког саобраћаја неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Правилник о техничким стандардима приступачности;
- Закон о железници;
- Закон о безбедности и интероперабилности железнице;
- Услове надлежних предузећа, као и све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

Сва укрштања железничких пруга са градским улицама I реда градити денивелисано.

Укрштања железничких пруга са коловозима, пешачким и бицикличким стазама решавати према условима ЈП "Железница Србије".

- пружни појас је простор између железничких колосека и земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 6m, рачунајући од осе крајњих колосека, и ваздушни простор изнад пруге у висини од 14m од далековода напона преко 220kV, рачунајући од горње ивице шине;

- Заштитни пружни појас је ширине 200m;

- У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја;

- На растојању мањем од 25 m могу се постављати и водити паралелно са железничком пругом, каблови, електрични водови ниског напона за осветљење, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, канализације, цевоводи и други водови, инфраструктурни објекти и постројења, ван граница железничког земљишта, али не ближе од 8 m од осе крајњег колосека, а на основу издате сагласности управљача А.Д. „Железнице Србије“;

- Укрштања водова инфраструктуре са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°;

- Дубина укопавања испод железничке пруге мора бити минимум 1,80 m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода);

- Зграде, постројења и уређаји могу се градити у заштитном пружном појасу на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека;
- Индустијске зграде и постројења не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50 m рачунајући од осе крајњег колосека;
- На растојању мањем од 25 m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора, али на растојању већем од 8 m, и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m у односу на осу колосека железничке пруге;
- Могуће је планирати саобраћајнице паралелно са пругом тако да њихов размак буде такав да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења на путу и прузи, с тим да износи најмање 8 m рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута;
- За сваки планирани укрштај градске и железничке инфраструктуре појединачно, потребно је прибавити сагласност А.Д. „Железнице Србије“;
- При планирању денivelисаних укрштаја пруге и пута изградњом друмских надвожњака и подвожњака, сви елементи ових објеката требају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају.

Водни саобраћај

У оквиру урбанистичке целине VII, у оквиру намене радне зоне постоји могућност изградње интермодалног и логистичког центра „Зрењанин“.

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

- постојећи пловни пут ускладити са габаритима пловног пута датим препорукама Европске комисије о габаритима пловног пута (дубинама, ширинама, радијусима кривина, висинама надводних објеката преко реке), габаритима меродавног брода типа "Европа II Б" (76,50 x 11,40 x 2,50/3,50 m) 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 безбедан вез бродовима и објектима наутичког туризма при свим хидрометеоролошким условима и условима пловидбе, водећи рачуна о амплитуди водостаја (минимални, максимални водостај), осцилацијама водостаја, ветру, таласима, појави повлачења воде услед проласка путујућих бродова и леду, замућењу и сличном и све друге услове неопходне за приступ бродовима.

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

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

Пристаниште Зрењанин планира се на левој обали канала Бегеј од rkm 26+512 до rkm 26+712, у старом кориту, ван пловног пута.

Пристаниште се планира на деловима парцела кат.бр. 9417/1 и 8019 КО Зрењанин I, укупне површине око 2 ha.

Акваторија пристаништа

Акваторија је ван пловног пута, довољне дубине (2,5 m испод нивоа минималног тј радног водостаја) и површине за предвиђени број везова, заштићена од таласа, ветра,

засипања, водене струје, лимана, леда, повлачења воде, осцилација водостаја и добрим прилазом са воде и копна.

Унутар акваторије пристаништа распоређују се два "HDW" понтона, појединачних димензија (15 x 4 x 1,8 m) који би били спојени у једну целину дужине 30 m, челичним сајлама провученим кроз цело пристаниште, од почетка до краја, чиме би се постигла апсолутна компактност као да је све урађено од једног комада.

Такав "HDW" понтон би са обалне стране био фиксиран за обалу шорпањима (2 ком x 15 m) и приступним мостом (15 m x 1,5 m). Планирана је зглобна веза на обали и на понтону, како код шорпања, тако и код приступног моста, док би са спољне стране понтона била четири бетонска сидра по 2 t, спојена ланцем за понтон. Овим би се, са једне стране, обезбедила безбедност понтона код прихвата бродова, а са друге, вертикално померање понтона према кретању водостаја Бегеја.

Кроз понтон би биле инсталације струје и воде, на понтону 6 комада битви, 6 комада гумених одбојника, 2 комада мастер јединица са светилком, утичницама за струју и славинама за воду. Такође, на ободима понтона би била метална ограда.

Акваторија је директно повезана с пловним путем и има довољну дубину, ширину и дужину, део намењен извезивању и одговарајућу опрему и ознаке.

Обалоутврда

Акваторију од територије марине раздваја обалоутврда дужине 200,00 m Предвиђа се изградња обалоутврде у два нивоа са горњом стазом на коти 79,00 и доњом на 74,50 mm.

Територија пристаништа

Територија пристаништа обухвата објекте у функцији рада самог пристаништа (управна зграда и портирница) као и унутрашње саобраћајне површине и паркинг места.

Територија пристаништа може се оградити.

Пристаниште "Зрењанин" градити у свему према:

- Закону о водама
- Закону о пловидби и лукама на унутрашњим водама
- као и свим другима законима, правилницима и стандардима који регулишу ову област.

3.1.5.2. 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 делимично или потпуно реконструисати водоводна мрежа цевовода различитих материјала и пречника. Честе су деонице са неодговарајућим пречником, а очигледан проблем је и тотална непокривеност хидрантском мрежом простора у оквиру обухава Плана.

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама водоводне мреже, измештање истих извршити само ако то оправдавају хитротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за опремање нових локалитета на подручју ППР лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор

Подизање нивоа поузданости рада система у случају појаве нередовних стања, оствариће се реализацијом везе источног транзитног цевовода и главног довода цевоводом Ø250 у дужини од 150m.

Планира се наставак изградња транзитног ценовода Ø300 од Панчевачке улице јужним делом простора обухваћеног ППР ка насељеним местима града Зрењанина како би се побољшали услови снабдевања водом у истим.

Уколико се јаве захтеви за повећаном потрошњом технолошке воде у радним зонама, могуће је исту остварити преко реализације аутономних изворишта – бунара у самој радној зони, у зависности од корисничких потреба.

Услови грађења

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, железнице 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, ценовода 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.

3.1.5.3. Одвођење употребљених отпадних вода

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

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

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама посматране канализације, измештање истих извршити само ако то оправдавају хитротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за опремање нових локалитета на подручју ППР, као и трасе за одвођење фекалне канализације постојећих корисника, лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор.

Главне трасе фекалне канализације трасирати кроз зелене површине и испод објеката пута.

Услови грађења

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 ППР 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, железнице 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.

3.1.5.4. Одвођење атмосферских отпадних вода

Систем за одводњавање терена у оквиру овог плана сачињавају: атмосферска канализација, отворени канали и цевна дренажа. У циљу несметане изградње и правилног функционисања система потребно је поштовати прописане услове.

Одвођење атмосферских вода вршиће се атмосферском канализацијом и отвореним каналима. У зависности од потреба могуће је вршити одржавање, санацију, реконструкцију и изградњу. За обарање нивоа подземних вода планира се и изградња цевне дренаже. Због комплексности решавања одводњавања урбанистичких целина, неопходно је извршити ревитализацију и редовно одржавање постојећих канала, док се не изгради затворена атмосферска канализација.

Неопходно је урадити у складу са законском регулативом потребне претходне радове, студије, идејне и главне пројекте и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу потребних објеката за одвођење сувишних вода.

Обзиром да ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин није доставило услове и постојеће стање атмосферске канализације, могуће је да се разликује стање на терену и учтано постојеће стање. Из тог разлога потребно је пре изградње објеката на некој

локацији прибавити од ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин тачан положај постојеће атмосферске канализације и услове за изградњу или прикључење.

Приликом пројектовања и изградње водних објеката и других објеката у зони Александровачког канала придржавати се водних услова и услова које прописује надлежно ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин, којем је поверена на управљање и одржавање градска атмосферска канализација.

Могуће је извршити зацевљење отворених канала за одводњавање. Приликом димензионисања атмосферске канализационе уз велике пословне и индустријске комплексе узети у обзир могућност формирања локалних ретензија за прикупљање атмосферских вода.

- Минимална дубина укопавања канализације је 0,80 m од коте терена;
 - Минимална дубина укопавања друге инфраструктуре приликом укрштања са секундарним отвореним каналима мора бити 1 m од пројектованог дна канала;
 - Укрштање друге инфраструктуре са каналом могуће је под углом од 90°;
 - Дуж колектора атмосферске канализације мора се оставити тзв. манипулативни простор ширине мин. 5 m (по 2,5 m са обе стране), због одржавања цевовода. У овом простору се не могу градити објекти и увек се мора омогућити несметан прилаз том простору;
 - Приликом пројектовања и градње атмосферске канализације придржавати се прописаних хоризонталних и вертикалних растојања од друге комуналне инфраструктуре;
 - Ако је то могуће јавну атмосферску канализациону градити ван коловоза, у зеленој површини;
 - Градити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;
 - Коте шахтних поклопаца и сливничких решетки ускладити са котом околног терена;
 - За сакупљање површинских атмосферских вода могу се користити разне варијанте ригола и сливника које се уклапају у урбанистичко решење уређења неке површине;
 - Пре упуштања у реципијент, извршити пречишћавање атмосферских вода до потребног нивоа који је прописан важећим прописима;
 - Атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина до потребног нивоа пречистити пре упуштања у градску атмосферску канализацију;
 - Одвод атмосферских вода се не може прикључивати на мрежу фекалне канализације и обрнуто;
 - У циљу заштите од сувишних унутрашњих вода спроводиће се редовно одржавање, реконструкција, санација и изградња водних објеката у функцији заштите од поплава. Поштовање заштитног појаса уз водне објекте. Такође, у циљу заштите од поплава предузимати и друге мере и радње предвиђене Законом о водама (Сл. гласник РС, број 30/10, 93/12) и другим законима. Прибавити све потребне услове и сагласности;
 - У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода, потребно је редовно одржавати канале и пропусте дуж канала за одводњавање;
 - Спроводити мониторинг површинских и подземних вода и стања система;
- У складу са законима и подзаконским актима постизање и очување потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода;
- Прибавити све потребне услове, сагласности и дозволе;
 - Придржавати се закона и подзаконских аката који уређују ову област.

3.1.5.5. Водопривреда

У планском периоду у оквиру границе плана предвиђају се радови на уређењу водотока Бегеј, уређењу приобалног дела, где је простор доста неуређен и неусклађен са законском регулативом и водним условима. Уређење корита Бегеја и изградња радно-инспекционе стазе поред корита Бегеја.

Планирају се радови на одржавању, санацији, реконструкцији и изградњи система за одводњавање који чини атмосферска канализација, отворени канали и цевна дренажа. Планира се уређење Александровачког канала. Спровођење мера заштите од сувишних унутрашњих вода.

У складу са законима и подзаконским актима спроводити мере и активности за постизање и очување потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода. Спроводити мониторинг површинских и подземних вода и стања система.

Водоток Бегеј са приобаљем

Дуж западне границе плана захваћено је једним својим делом корито водотока Бегеј. На овом делу тока Бегеја радни водостај варира између 74,10 – 74,50 м.н.в., док је максимални водостај 77,14 м.н.в., а минимални 74,00 м.н.в. Максимални протицај Бегеја је 310 m³/s. Могућа је двотрачна пловидба пловилима до 1000 t носивости.

Зона водотока са приобаљем Бегеја у оквиру овог плана обухвата водоток и приобаље Бегеја. Сви планирани радови морају бити у складу са планским документима управљања водама, уклопљени у амбијент, очување и унапређење еколошких одлика коридора.

Планира се одржавање, санација, реконструкција и изградња водних објеката. Уређење корита Бегеја мора да обезбеди функционисање водотока у складу са планским документима управљања водама, уклапање у амбијент и очување и унапређење еколошких одлика коридора.

Спроводиће се редовно одржавање, санација и изградња водних објеката који су функцији заштите од поплава. Поштовање заштитног појаса уз водне објекте ради њиховог одржавања и неометане проходности. Такође, у циљу заштите од поплава предузимати и друге мере и радње предвиђене Законом о водама (Сл. гласник РС, број 30/10, 93/12) и другим законима.

Мора се водити рачуна о заштити воде. Није дозвољено упуштање отпадних вода у водене средине. Такође, није дозвољено загађивати земљиште. У складу са законима и подзаконским актима спроводити мере и активности у циљу постизања и очувања потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода.

Поред корита Бегеја мора се поштовати заштитни појас ширине 10 м за сталну проходност радно-инспекционе стазе за несметано уређење и одржавање корита Бегеја. Тамо где нема ове стазе потребно је изградити да би се омогућило несметано уређење и одржавање корита Бегеја.

Због неуређене обале и приобалног дела Бегеја и близине околних парцела које су до сада имале различите намене, а обзиром да се Водним условима „у појасу радно-инспекционе стазе, у ширини минимум 10,0 m на левој и десној обали Бегеја, не могу се градити објекти. Овај појас мора бити стално проходан.

Александровачки канал

Александровачки канал је главни канал за одводњавање источних и југоисточних пољопривредних и урбаних површина града све до Бегеја. Дужине је око 9600 m, од улива у Бегеј до пута Зрењанин – Вршац. У оквиру границе плана је у дужини око 2724 m, од улива у Бегеј (југозападни део плана) до осовине пута Зрењанин – Београд

(источна граница плана). На графичком прилогу обележен је зона Александровачког канала за коју је планирана израда плана детаљне регулације. Зона Александровачког канала обухвата канал и простор поред канала за потребе извођења радова на Александровачком каналу. Према Водним условима дуж Александровачког канала мора се поштовати заштитни појас са обе стране канала ширине од мин. 5 m (а у ванграђевинском мин. 10 m) за сталну проходност радно-инспекционе стазе и несметано уређење и одржавање канала. У овом појасу не смеју се градити објекти. Планом детаљне регулације би се на ажурној катастарско-топографској подлози тачно дефинисала ширина заштитног појаса канала и уређење простора у оквиру зоне Александровачког канала.

У зони Александровачког канала могућа је реконструкција и санација канала, а забрањена је изградња објеката до усвајања плана детаљне регулације.

Приликом изградње објеката мора се водити рачуна да се водни објекти не оштећују и да им се не угрози функционалност и стабилност.

Границе и намена земљишта чији је корисник ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад и ВДП „Средњи Банат“ Зрењанин, не могу се мењати без посебне сагласности ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад.

Забрањено је загађење земљишта, подземних и површинских вода. Забрањено је у отворене токове испуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у отворене токове морају по квалитету одговарати важећим прописима. У водене средине забрањено је убацивање комуналног чврстог отпада и опасног отпада.

У мелиорационе канале могу се упуштати само сувишне подземне и површинске воде атмосферског порекла, односно воде које по свим показатељима припадају прописаном квалитету за упуштање у отворене канале.

3.1.5.6. Електроенергетска инфраструктура

Конзум зоне ће се напајати 20 kV напоном из ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“ и резервно из реконструисане - дограђене ТС 110/20kV „Зрењанин 1“ и мање из ТС 110/20(10) kV „Зрењанин 3“. Током реконструкције - доградње ТС 110/35 kV „Зрењанин 1“ ради изградње 110/20 kV трансформације, паралелно ће се вршити прелазак на напајање комплекса „Серво Михаљ“ 20 kV напоном из ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“. Динамика тога јако зависи од финансијских могућности власника туђих ТС 6/0,4 kV и напојних 6 kV водова. Због потребе повећања броја ангажованих 20 kV кабловских извода, а и ангажоване снаге, потребно је извршити реконструкцију ТС 110/20,10 kV „Зрењанин 4“ доградњом трећег трансформатора 110/20,10 kV снаге 31500 kVA.

Због потребе обезбеђења трофазне мреже као и измештања постојеће надземне монофазне мреже кроз круг Кожаре, планира се изградња стубне ТС 20/0,4 kV у зони насеља у Панчевачкој улици „Иза Луксола“. Због даљег проширења конзума радне зоне „РТЦ Ечка“, потребно је проширити 20 kV кабловски расплет. Због развоја конзума зоне „Серво Михаљ“, сада „Victoria Starch“, потребно је обезбедити полагање кабловског 20 kV расплета уз обезбеђење водова за будући развој „БЕК“-а. Поред ових, нови 20 kV кабловски водови ће се полагати у зависности од потребе будућих потрошача. За новоизграђене објекте се предвиђа изградња трафо станица у оквиру објеката. За све постојеће и планиране трафо станице неопходно је формирање грађевинске парцеле. Тачна локација планираних РТС ће се одредити Информацијом о локацији.

Постојећа НН мрежа је на територији обухвата плана пре свега ваздушна на бетонским, челично-решеткастим и дрвеним стубовима. Делови надземне мреже изграђени на дрвеним стубовима ће се првенствено реконструисати заменом бетонским стубовима а

за проводнике ће се користити самоносиви кабловски сноп. У перспективи се планира потпуно каблирање мреже. У циљу веће урбанизованости зоне је потребно каблирати целокупну надземну мрежу полагањем нових траса 0,4kV каблова и уградњом кабловских прикључних кутија на фасадама појединих објеката. То подразумева да се за напајање купаца у једној улици уместо једне надземне трасе, планирају две подземне трасе (са обе стране улице). Пре свега се планира НН кабловски расплет око новоизграђених РТС 249 (угао улице Ђуре Јакшића и Југ Богданове) и РТС 256 (Нушићева улица).

Планира се изградња нових МБТС (у кабловској-подземној СН и НН мрежи) и СТС само у склопу надземне мреже.

У рову са подземним водовима и на стубовима надземних водова ће се поставити и оптички водови

У случају потребе измештања електродистрибутивних објеката, сва измештања извршити трасом кроз јавну површину. Трошкове евентуалних измештања сноси инвеститор.

Слободностојећи ормани мерног места се могу градити искључиво на регулационој линији или на фасади објекта, никако на јавној површини.

Постојеће стање дистрибутивног система електричне енергије (ДСЕЕ)

Промена намене површине блока (комплекс „Ударник“) из породичног становања у вишепородично становање:

Унутар предметног дела урбанистичке целине 1 који се односи на Комплекс „Ударник“ постоји средњенапонска 20kV електродистрибутивна кабловска мрежа (СН), трафостаница 20/0,4kV “УДАРНИК”-536 (ТС) и инсталација постојећег купца ЕД број 36137 (потрошња на средњем напону). Та ТС се не налази у основним средствима ЕПС Дистрибуција. Део СН 20kV кабловске подземне мреже која напаја ТС није у основним средствима ЕПС Дистрибуција. Део трасе СН мреже пролази делом кроз приватне парцеле и по кат. парцели број 9417/1 КО Зрењанин 1 која је у надлежности ЈВП “Воде Војводине”. Што се тиче ТС, ЕПС Дистрибуција користи искључиво пролаз средњенапонске мреже 20kV као и само мерно место на средњем напону 20kV, а остала опрема у истој није у надлежности ЕПС Дистрибуција. Нисконапонски расплет који напаја Комплекс постојећег купца ЕД број 36137 је у надлежности тог купца. У плановима ЕПС Дистрибуција није преузимање нити куповина ТС.

Предметни део урбанистичке целине 1 који се односи на објекте на адресама Царице Милице 35 и Војводе Петра Бојовића 2В, 4, 4А, 4Б се напаја путем прикључака са електродистрибутивне нисконапонске 0,4kV мреже (НН) у тим улицама.

Промена намене дела кат. парцеле 6638/2 из планиране јавне површине у вишепородично становање:

Унутар предметног дела урбанистичке целине 1 који се односи на део кат. парцеле 6638/2 КО Зрењанин 1, постоји НН инсталација постојећег купца ЕД број 36161 Комплекса „Пиваре“ (потрошња на средњем напону) са напајањем из ТС “ЗИП”-535 и та НН инсталација је у надлежности тог купца.

Осим тога, преко објекта портирнице прелази траса главног инсталационог вода - надземно путем самоносивог кабловског снопа (СКС) 0,4kV - постојећег купца ЕД број 361131274 (широка потрошња) која се напаја са бетонског стуба нисконапонске мреже у улици Војводе Петра Бојовића при чему се поред прикључног стуба налази слободностојећи орман мерног места тог купца а инсталација тог купца се напаја путем главног инсталационог вода купца СКС. СКС надземно прелази улицу Војводе Петра Бојовића кат. парцелу број 9649/1 и кат. парцелу број 6638/2 КО Зрењанин 1.

Промена намене кат. парц. бр. 8084/2 КО Зрењанин 1 површине 3m² из саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи) у мешовито становање. Промена намене дела кат. парц. бр. 9643/3 КО Зрењанин 1 површине 20m² из саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи) у мешовито становање:

Унутар предметног дела урбанистичке целине 3, кроз улице Косовска и Марка Орешковића пролази надземна НН мрежа а делом и подземна СН мрежа.

Унутар предметног дела урбанистичке целине 5, поред а мањим делом и преко кат. парцеле број 8595/1 КО Зрењанин 1 пролази подземна СН мрежа напајана путем три засебна 20kV извода из напојне ТС 110/20 kV „Зрењанин 4“. Поред предметне парцеле, на суседним парцелама, се налазе две дистрибутивне ТС - РТС-280 Зрењанин и РТС-149 Зрењанин („Базен“) чији инсталисани капацитети нису планирани за напајање перспективних садржаја на истој.

На постојећим објектима ДСЕЕ у обухвату плана се врше радови на одржавању, адаптацији и реконструкцији у циљу очувања поузданог и сигурног напајања конзумног подручја.

Планирани развој ДСЕЕ (са назначеним објектима ЕМС)

Могућности електродистрибутивне мреже ће се развијати према потреби развоја конзума на подручју уз благовремено и планско опремање мреже.

На постојећим и будућим објектима ДСЕЕ у обухвату плана ће се вршити радови на одржавању и реконструкцији у циљу очувања поузданог и сигурног напајања конзумног подручја, увођења у систем даљинског управљања као и ради повећања капацитета ДСЕЕ због потреба постојећих и нових корисника ДСЕЕ. Наведени радови подразумевају: замену проводника код надземних и подземних водова са или без повећања пресека, замену изолације код надземних водова, замену надземних водова кабловским водовима, замену голих проводника надземних водова СКС-ом, замену трансформатора у трафостаницама исте или веће снаге, уградња нових трансформатора поред постојећих у трафостаницама, замена опреме у расклопним постројењима трафостаница, доградња расклопних постројења у трафостаницама, замена постојећих префабрикованих постројења у трафостаницама новим са или без повећања капацитета, постављање антенских стубова за потребе система даљинског надзора и управљања висине до 30m, уклањање опреме и слично.

Даљи планови развоја средњенапонске и нисконапонске електродистрибутивне мреже у предметној зони ће зависити од развоја исте.

У циљу одређивања услова за снабдевање електричном енергијом будућег локалитета односно појединих потрошача, потребно је да располагати подацима о одређеној локацији као и максималној захтеваној снази, начину грајања, просторном распореду потрошача како за широку потрошњу тако и за пољопривредне комплексе и индустријске потрошаче.

У зависности од измена и нових потреба у деловима предметних зона ће се sukcesивно реконструисати или градити нови СН, ТС и НН електродистрибутивни електроенергетски објекти (ЕЕО). У плану ЕПС Дистрибуција је и да изврши преузимање туђих ЕЕО, уколико за то буду постојали услови, односно да уз реконструкцију таквих ЕЕО обезбеди одговарајуће нове дистрибутивне ЕЕО и то све на јавној површини.

Планирање напајања предметног садржаја Комплекса „Пивара“, Комплекса „Ударник“ и комплекса код „Базена“ електричном енергијом првенствено зависи од коначних потреба за електричном енергијом односно од захтеване снаге садржаја ова три комплекса. Будући да се локација предметних комплекса налази на великој удаљености од напојних трафостаница 110/20kV, тек након утврђивања оквира потребне снаге у

случају да иста премаши резервни преносни капацитет напојних трафостаница 110/20kV и средњенапонске 20kV мреже, може се указати потреба за проширењем инсталираних капацитета у напојним трафостаницама 110/20kV као и потреба за ширим и већим обимом изградње напојне средњенапонске 20kV мреже.

Напајање зграда колективног – вишепородичног становања захтева, из разлога велике потрошње електричне енергије са великим бројем мерних места појединих функционалних целина објеката, се врши путем посебних НН кабловских извода из постојећих или нових будућих дистрибутивних ТС. Обзиром на очекиване потребе за повећањем дистрибутивне широке потрошње на предметним локалитетима и на то да се на истим сада не налазе расположиви дистрибутивни капацитети у власништву ЕПС Дистрибуција, зато се указује потреба за изградњом нових ТС, за чије напајање је једновремено потребно обезбеђивати и напојне СН каблове. Пожељно је да се локација ТС планира тако да буду свакодневно приступачне за потребе одржавања. То упућује да се ТС смештају или на јавној површини, или изузетно на парцелама инвеститора таквих објеката првенствено уз регулациону линију, и то што чешће као слободностојеће ТС (ради превенције дејства нејонизујућег зрачења на местима на којима бораве људи). Међутим, будући да се сада све чешће планирају и граде објекти такви да се зидају у самој регулацији и то са еркерима, сигурно ту не долази у обзир лоцирање ТС у регулационој линији, него ТС да се лоцира или на јавној површини или унутар парцеле инвеститора зграда колективног становања са обезбеђењем одговарајућег и свакодневног прилаза дворишту таквог комплекса објекта путем тешких возила за потребе грађења али и каснијег одржавања ТС као и одговарајућег цевног коридора за СН и НН каблове од јавне површине до локације ТС унутар комплекса.

Где год да се лоцира ТС (на јавну површину, регулациону линију или на парцелу комплекса инвеститора колективних зграда), осим досадашњих, најчешће коришћених ТС типа монтажано-бетонске чији је капацитет снаге до 2x630kVA (чак и до 2x1000kVA), у експлоатацији се сада стичу прва искуства на коришћењу новог типа слободностојећих кабловских ТС – полуукопане ТС. Те ТС су из разлога делимичног укопавања у тло знатно мањих габарита изван тла, тако да веома мало простора заузимају. Наравно, зависно од величине и броја објеката колективног становања али и то да се сада такви објекти појављују спорадично унутар постојећих садржаја нискоградње, не захтева сваки такав објекат планирање нове ТС, него се нове ТС могу користити за већи број објеката колективног становања, или да напајају како поједине објекте колективног становања тако и околну дистрибутивну широку потрошњу постојећег дела насеља. Зато је потребно, у сарадњи са ЕПС Дистрибуција, утврдити општи интерес инвестирања у нове СН каблове и нове ТС.

Промена намене површине блока (комплекс „Ударник“) из породичног становања у вишепородично становање:

Потребно је јавном површином у надлежности Града положити нову кабловску 20kV СН мрежу, изградити нову одговарајућу дистрибутивну трафостаницу 20/0,4kV ТС (или зависно од захтеване снаге већи број ТС) и према захтеваним капацитетима будућих објеката колективног становања нову 0,4kV НН мрежу односно прикључке објеката са кабловским прикључним кутијама на фасадама истих и орманима мерних места у улазима истих.

При томе је потребно искључити и демонтирати постојећу средњенапонску 20kV кабловску мрежу, трафостаницу 20/0,4kV “УДАРНИК”-536 као и саму инсталацију постојећег купца ЕД број 36137.

Такође је потребно искључити и демонтирати и прикључке објеката на адресама Царице Милице 35 и Војводе Петра Бојовића 2В, 4, 4А, 4Б са електродистрибутивне нисконапонске 0,4кV мреже (НН) у тим улицама.

Промена намене дела кат. парцеле 6638/2 из планиране јавне површине у вишепородично становање:

Потребно је јавном површином у надлежности Града положити нову кабловску 20кV СН мрежу, изградити нову одговарајућу дистрибутивну трафостаницу 20/0,4кV ТС (или зависно од захтеване снаге већи број ТС) и према захтеваним капацитетима будућих објеката колективног становања нову 0,4кV НН мрежу односно прикључке објеката са кабловским прикључним кутијама на фасадама истих и орманима мерних места у улазима истих.

Планирање СН мреже и ТС је потребно извршити за целокупни Комплекс „Пиваре“. Према томе, потребна је изградња нове одговарајуће дистрибутивне трафостанице 20/0,4кV са изградњом нове напојне средњенапонске 20кV кабловске подземне мреже чија локација и траса мора да у потпуности буде на јавној површини у надлежности Града. Тада би се извршило пребацивање напајања евентуалних преосталих постојећих садржаја на напајање из нове трафостанице уз демонтажу постојеће трафостанице 20/0,4кV “ЗИП”-535, постојеће напојне средњенапонске 20кV мреже као и постојећих прикључака са околне нисконапонске мреже широке потрошње. Напајање постојећих и планираних садржаја на суседним парцелама, које тангирају предметну већинску кат.парцелу број 6638/1 К.О. Зрењанин 1 је потребно планирати из једне или већег броја будућих трафостаница 20/0,4кV у склопу предметног комплекса;

При томе је потребно искључити и демонтирати постојећи део инсталације постојећег купца ЕД број 36161 који напаја постојеће садржаје на предметној парцели и та активност је у надлежности тог купца.

Такође је потребно изместити и главни инсталациони вод - надземни путем самоносивог кабловског снопа (СКС) 0,4кV - постојећег купца ЕД број 361131274 који сада прелази објекат потрирнице и та активност је у надлежности тог купца.

Промена намене кат. парц. бр. 8084/2 КО Зрењанин 1 површине 3m² из саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи) у мешовито становање. Промена намене дела кат. парц. бр. 9643/3 КО Зрењанин 1 површине 20m² из саобраћајне површине (улице, раскрснице, паркинзи) у мешовито становање:

Унутар предметног дела урбанистичке целине 3, кроз улице Косовска и Марка Орешковића пролази надземна НН мрежа, а делом и подземна СН мрежа.

За кат. парцеле број 8595/1 потребно је јавном површином у надлежности Града положити нову кабловску 20кV СН мрежу, изградити нову одговарајућу дистрибутивну трафостаницу 20/0,4кV ТС (или зависно од захтеване снаге већи број ТС) и према захтеваним капацитетима будућих објеката колективног становања нову 0,4кV НН мрежу односно прикључке објеката са кабловским прикључним кутијама на фасадама истих и орманима мерних места у улазима истих.

Остале измене и допуне се односе на дефинисање правила уређења и грађења, земљишта за редовну употребу и преиспитивање правила грађења у области мобилне телефоније којима ће се прецизније дефинисати услови и принципи грађења објеката мобилне телефоније на основу приспелих петиција грађана:

Место везивања прикључка ће зависити од ангажоване снаге и од услова односно могућности електродистрибутивне мреже, при чему прикључак мора да буде на јавној површини и свакоремено приступачан.

Јавно осветљење

Мрежа јавног осветљења у зони ће се постепено у потпуности каблирати како се буде и НН мрежа каблирала и светилке са постојећих стубова НН мреже ће се преместити на стубове јавног осветљења. У циљу енергетске ефикасности приликом реконструкције јавног осветљења водити рачуна о избору светлосног извора поштујући препоруке СІЕ. Приликом каблирања НН мреже, стубови НН мреже се не уклањају до момента изградње новог јавног осветљења на челичним стубовима. Приликом изградње нове дистрибутивне РТС и премештања дела НН конзума на ново изграђену РТС, премешта се и припадајући део јавног осветљења. То подразумева изградњу новог типског ССРОЈО типа „Нови Сад“ у непосредној близини РТС и превезивање јавног осветљења на исти.

Предвидети напајање јавног осветљења у склопу НН мреже широке потрошње у склопу СКС кабла.

Правила грађења за мреже и објекте електроенергетске инфраструктуре

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 информације о локацији односно локацијских услова.

Услови за објекте ДСЕЕ

Трасе нове електродистрибутивне мреже планирати по јавној површини уз постојеће и будуће саобраћајнице коридорима уз осталу инфраструктуру са обе стране саобраћајнице. Предвидети могућност укрштања енергетских и оптичких водова са саобраћајницама према указаној потреби. Предвидети пролаз енергетских и оптичких каблова кроз објекте у оквиру саобраћајница (мостове, натпутњаке, тунеле исл.). Заједно са експропријацијом земљишта за саобраћајнице потребно је спровести и експропријацију земљишта за објекте ДСЕЕ.

Средњенапонски водови се граде као подземни кабловски. У рову са подземним водовима и на стубовима надземних водова предвидети оптичке водове.

ТС20/0,4kV се планирају као засебни објекти - монтажобетонске првенствено намењене за примену у кабловској-подземној средњенапонској и нисконапонској мрежи.

Нисконапонски водови се граде као надземни и подземни. Надземни водови се граде на бетонским и гвозденорешеткастим стубовима са голим проводницима или СКС-ом, а подземни водови се граде кабловима.

У случају потребе измештања постојећих електродистрибутивних објеката сва измештања извршити трасом кроз јавну површину уз остављање коридора и резервних цеви тамо где је то потребно. Потребно је планирати измештање одређених деоница тих објеката и то или подземно - каблирањем или надземно реконструкцијом зависно од детаљног пројектног решења. Укрштање и паралелно вођење се врши према одговарајућем пројекту, за чију израду је надлежан искључиво ОДС. Трошкове евентуалних измештања електродистрибутивних објеката сноси инвеститор. Потребно

је да се, након израде пројекта конкретног објекта, инвеститор истога обрати ОДС са захтевом за уговарање израде инвестиционо-техничке документације измештања као и радова на измештању предметних електродистрибутивних објеката. У сваком случају потребно је планирати како надземне тако и подземне коридоре за пролазак будућих кабловских водова.

Приликом одређивања траса за надземне и подземне водове потребно је уважити заштитни појас дефинисан чланом 218 Закона о Енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14, 95/18). Уколико постоји потреба за изградњом објеката у заштитном појасу неопходно је од надлежног оператора дистрибутивног система исходovati посебне услове. Забрањује се садња дрвећа у постојећим и планираним коридорима електродистрибутивне мреже. Потребно је водити рачуна о постојећим и планираним објектима у непосредној околини ТС 20/0,4kV због расплета подземних и надземних водова, заштитног уземљења око ТС и потребне слободне површине земље за постављање радног уземљења.

За потребе планирања објеката инфраструктуре, услови за укрштање и паралелно вођење карактеристичних објеката инфраструктуре са електродистрибутивним објектима су дати у Техничким препорукама ЕПС.

Услови прикључења на ДСЕЕ

Услове, начин и место прикључења на ДСЕЕ дефинише надлежни оператор дистрибутивног система у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима. Напајање електричном енергијом нових купаца је могуће само са објеката у власништву ОДС. У зависности од захтеване снаге могуће је реализовати напајање са постојеће нисконапонске мреже или СН мреже уколико је потребно напајање са већом снагом. У обухвату плана, у складу са потребама будућих и постојећих корисника ДСЕЕ, предвидети изградњу објеката ДСЕЕ средњенапонских водова, расклопних постројења, трафостаница 20/0,4kV и нисконапонских водова. Прикључење корисника на ДСЕЕ се планира на средњенапонском нивоу (20kV) и на нисконапонском нивоу (0,4kV) у зависности од захтеване снаге и потреба корисника. С обзиром да у захтеву нису дефинисане потребе за напајање електричном енергијом са максималном једновременом снагом, за потребе формирања СН и НН расплета односно за изградњу недостајуће електроенергетске инфраструктуре неопходно је предвидети трасе/коридоре за исту у регулацији постојећих и/или новоформираних јавних површина односно улица. Средњенапонска мрежа се претежно гради као кабловска 20kV кабловима типа ХНЕ-49.А 3x1x150mm². Трафостанице које трансформишу средњи напон на ниски напон се претежно граде као монтажно-бетонске (типа ЕВ 11.А до 630kVA, ЕВ 21.А до 1000kVA и ЕВ 41.А до 2x630kVA) и у новије време и као полукопане бетонске трафостанице 20/0,4kV. Нисконапонска мрежа се у центрима насеља и радним зонама гради као кабловска 0,4kV кабловима типа РР00-AS 4x150mm² са потребним бројем КПК ЕВ-1П и КПК ЕВ-2П а на периферијама насеља може и као надземна уз коришћење каблова СКС Х00/О-А 4x70+2x16mm² на бетонским стубовима. За потребе планирања капацитета недостајуће електроенергетске инфраструктуре потребно је најпре дефинисати енергетске параметре: максималну једновремену снагу по мерном месту, број и распоред купаца.

Прикључци објеката снаге преко 200kW који захтевају коришћење сопствене трафостанице (20/0,4kV) корисника се граде подземном кабловском мрежом на средњем напону уз остављање простора за трафостаницу типа монтажно-бетонска или за одговарајуће грађевинско разводно постројење (у које се смешта искључиво средњенапонско постојење 20kV са средњенапонским мерењем) које се гради уз регулациону линију парцеле крисника са могућношћу приступа просторији са

средњенапонским постојењем 20kV са јавне површине (подземни кабл 20kV и постројење 20kV постају власништво оператора ЕПС Дистрибуција) и са обезбеђењем права пролаза у корист оператора на средњем напону у склопу средњенапонског постројења (тада се сопствена инсталациона трафостаница купца може лоцирати на најповољнијем месту у оквиру парцеле купца што ближе тежишту потрошње). Прикључци снаге преко 43,47 kW до 200kW са везивањем у напојној дистрибутивној трафостаници (20/0,4kV) уколико постоје довољни слободни капацитети у трафостаници се граде искључиво као кабловски подземни једноструким или двоструким водом типа PP00-YAS 4x150mm² уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПИ-1/а, ПИ-1/б и ПИ-1/ц), постављених на армирано-бетонском постољу саили без кабловске прикључне кутије у истом и са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника на граници са јавном површином. Прикључци типски снаге до 43,47 kW са прикључењем са нисконапонске мреже (трајни и привремени), уз проверу задовољења напонских прилика, се граде искључиво као кабловски подземни уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПОММ-1- за једно бројило снаге до до 43,47 kW, ПОММ-2, ПОММ-4, ПОММ-6), постављених на припадајућем армирано-бетонском постољу САБП/300, САБП/600 са или без КПК ЕВ-1П, САБП/800 са или без КПК ЕВ-2П, са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника или на јавној површини у траси мреже поред прикључног стуба надземне мреже или прикључног дистрибутивног разводног ормана подземне кабловске мреже. Напајање свих објеката на једној парцели мора бити јединствено, а када је потребно више мерних места за једну парцелу таква мерна места се групишу и гради се јединствен прикључни вод. Прикључни водови се постављају кроз јавну површину потребне дужине и пресека у зависности од потребне снаге. Из исте трафостанице је могуће напајање јавне расвете канделаберског типа или заједно у склопу нисконапонске електродистрибутивне мреже широке потрошње са самоносивим кабловским снопом на бетонским 9 m стубовима. За потребе напајања Јавне расвете, у непосредној близини постојећих и/или будућих трафостаница, на јавној површини предвидети локације за смештај ормана мерног места јавне расвете тип ПОММ-2/Х на типском слободностојећем армирано-бетонском постољу са КПК типа ЕВ-1П и разводног ормана јавног осветљења (РОЈО који је у надлежности управљача јавном осветлом).

Услови за потребе напајања будућих објеката се дају посредством надлежног органа кроз поступак обједињене процедуре као Услови за пројектовање и прикључење, у зависности захтеване максималне снаге, положаја објеката. Прикључење објеката за производњу електричне енергије из обновљивих извора се реализује у посебном поступку у складу са Законом о енергетици и Законом о планирању и изградњи, ван обједињене процедуре.

У случају да приликом изградње нових објеката или легализације постојећих објеката исти буду на недозвољеном растојању од постојеће електродистрибутивне мреже, обавезно је измештање електродистрибутивне мреже. У случају да приликом дефинисања нових регулационих линија постојећи електродистрибутивни објекти више не буду на јавним површинама, обавезно је измештање истих на јавну површину.

Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже:

- Подземни водови се полажу у тротоару на дубини од 1,0 m, на растојању 0,5 m од регулационе линије, у зеленој површини или путном земљишту на дубини од 0,8 m, или у профилу саобраћајнице, на дубини од 1,0 m.

- Подземни водови који се не полажу у регулационом појасу саобраћајнице, полажу се на најмањој удаљености 0,5 m од подземних делова објекта, на дубини од 0,8 – 1,0 m.
- 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 0,3 m 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 10-40 m у зависности од категорије пута, односно према условима надлежног предузећа за путеве.
- Минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0 m, а минимална висина најнижих проводника 7,0 m, односно према условима надлежног предузећа.
- Минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5 m при укрштању са путевима, односно према условима надлежног предузећа за путеве.
- У коридорима државних путева, каблови који се полажу паралелно са државним путем, морају бити положени минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута односно према условима надлежног предузећа за путеве.
- Минимална дубина полагања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,5 m мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви.
- 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 0,5 m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом, вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити мин. 0,5 m.
- Паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру.
- У истом рову никада не полагају електроенергетске водове и топоводе или пароводе.
- Прикључке објеката 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 0,3 m од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара.

Правила грађења за комплексе трансформаторских станица

- Минимална парцела за изградњу комплекса трансформаторске станице и високонапонског разводног постројења зависи од типа трансформаторских станица.
- Објекат градити од чврстог стандардног материјала: седвич зидови од опеке и блокова са хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серкљажима и одговарајућом термо и хидро изолацијом.
- За потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена. По потреби, телефонски прикључак обезбедити са најближе насељске ТТ мреже, према условима које изда надлежно предузеће.
- Обезбедити колски прилаз објекту минималне ширине 5,0 m за допрему, монтажу и одржавање опреме, као и приступ ватрогасном возилу са постојеће приступне саобраћајнице и пешачки прилаз.
- Обезбедити прикључак на водоводну и канализациону мрежу.
- Колско-манипулативне и пешачке површине извести од бетона, бехатона и сл.
- Трафо станице морају бити ограђене прописаном оградом. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Минимална висина ограде је 2,0 m.
- Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели адекватно озеленити и хортикултурно уредити.

Правила грађења за трафо станице

- Трафо станице градити као зидане, монтажано-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 радним зонама и подручјима где је планирано становање.
 - Површина парцеле за изградњу зидане или МБТС зависи од типа трафо станице, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3 m.
 - СТС се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника, најмање 3 m од стамбених и других објеката.
- За објекте типске трансформаторске станице 10/0,4 kV, 20/04 kV и водови напонског нивоа 10(20) kV могуће је издавање решења у складу са чланом 145. закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

3.1.5.7. Електронске комуникације

За сада се не планира изградња нових комутационих чворова јер постојећа два покривају целу зону са постојећом густином потрошача.

Правила грађења за мреже и објекте телекомуникационе инфраструктуре
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 0,80 m на градском подручју,
- Ако постоје постојеће трасе, нове телекомуникационе каблове полагати у исте;

- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,00 m од саобраћајница или поред пешачких стаза. Ако улица нема тротоар, каблови се полажу на 0,5 m 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 150 m;
 - 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 0,50 m.

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, носаче антена на одговарајућим објектима као и слободностојећи антенски стубови се могу постављати у радним зонама и пословним комплексима и у зонама заштитног зеленила. 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. Дозвољено је постављање базних станица у "зонама повећане осетљивости" које су на основу Правилника о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса:

- подручја стамбених зона у којима се особе могу задржавати и 24 сата дневно;
- школе, домови, предшколске установе, дечија игралишта;
- болнице, породилишта;
- туристички објекти, дечија игралишта као и површине неизграђених парцела намењених, организације,

а све у складу са условима Одељења за привреду, локални економски и рурални развој, изградњу и уређења града и заштиту животне средине – Одсека за заштиту животне средине.

Планови МТС-а су, да у овој области у складу са светским стандардима изгради већи број базних станица мале снаге које покривају мања подручја чиме се постиже равномерност у покривању, бољи квалитет и мањи утицај на животну средину.

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 m.

- На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5 m при најнеповољнијим температурним условима.

- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1 m.

- 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:

За 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 објекат прибави услове за израду техничке документације од РДУ Радио Телевизије Србије (Закон о планирању и изградњи, Сл. Гласник РС 72/2009., члан 119.).

- За потребе техничког прегледа објеката 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 објеката и издавању употребне дозволе (члан 11., став 2., тачка 3., Сл. Гласник РС 111/2003.).

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

Радио релејне везе

- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена градити у радним зонама и ободима насеља у заштитном зеленилу.
- 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 радним зонама.
- Пре изградње антенског стуба неопходно је прибавити мишљење и одобрење Директората цивилног ваздухопловства, Министарства одбране и Министарства за просторно планирање и заштиту животне средине.
- Објекат 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 0,4kV, односно према условима надлежне Електродистрибуције.
- До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенског стуба са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.
- Слободне површине комплекса озеленити.
- Поред једног постојећег, планира се изградња 2 нова комутациона чвора ради приближавања прикључка потрошачима у циљу побољшања квалитета услуга.
- 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.

МТС планира изградњу најмање две базне станице мање снаге у насељима 4. Јули и Ружа Шулман.

СББ планира проширење КДС мреже за ново формиране улице и зоне изградње (стамбене, пословне, мешовите) у складу са правилима изградње (уз преферирање КДС мрежа по ЕД стубовима. Такође се планира праћење реконструкције и проширења топоводне мреже, постављањем кабловица за КДС. Дугорочно се планира траса оптичких каблова КДС-а независно од МТС. То значи изградњу посебне канализације за КДС са кабловицама малог пречника (фи 40мм) и са израдом малих кабловских шахтова. Каблови КДС-а се могу полагати у микро и мини ровове. На траси примарне мреже се могу поставити подземни шахтови за развод, укрштање и гранање каблова. Випмобиле планира постављање још две базне станице на подручју обухвата Плана.

3.1.5.8. Термоенергетска инфраструктура

Задовољење термоенергетских потреба корисници простора могу, у складу са енергетском картом града Зрењанина, остварити коришћењем енергије из постојећих термоенергетских инфраструктура или изградњом сопствених термоенергетских објеката.

На простору радних зона могуће је градити и друге енергетске и не енергетске 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. Постојећа термоенергетска инфраструктура на подручју обухваћеног планом је следећа:

- гасовод за транспорт природног гаса $50 \text{ (bar)} \geq p_{\text{max}} \geq 16 \text{ (bar)}$;
- гасоводи за дистрибуцију природног гаса $6 \text{ (bar)} \leq p_{\text{max}} < 16 \text{ (bar)}$ и $p_{\text{max}} \leq 4 \text{ (bar)}$;
- систем даљинског грејања (СДГ);

систем развода технолошке паре на енергетским нивоима 0.63 МПа/180 – 210° С и 1.7 – 2,7 МПа/250° С.

Сопствени термоенергетски објекти примарну енергију могу обезбедити прикључењем на системе за транспорт или дистрибуцију природног гаса или коришћењем потенцијала Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ), а нарочито енергије сунца, био масе или геотермалне енергије. Није дозвољено коришћење чврстих фосилних горива.

Развој система за транспорт и дистрибуцију природног гаса и дистрибуцију топлотне енергије 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 и топлотне енергије, 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.

Транспорт природног гаса $50 \text{ (bar)} \geq p_{\text{max}} \geq 16 \text{ (bar)}$

У границама обухвата плана се налазе делови система за транспорт природног гаса. То су делови ценовода за транспорт и Главне Мерно Регулационе Станице (ГМРС) преко којих се врши њихово снабдевање великих потрошача природним гасом.

Системи за транспорт природног гаса граде се ван грађевинске зоне насељених места. Услед тога, Правила уређења и грађења система за транспорт природног гаса дефинишу се планским документима вишег реда (Просторним планом града или Просторним планом подручја посебне намене), тако да се овим планом неће посебно обрађивати.

Обзиром да се на подручју које обухвата овај план налазе делови система за транспорт природног гаса (ГМРС „ГЕ – ТО“ и ГМРС „Градска Топлана“ и њихова веза са системом), овим планом се прописују мере заштите гасовода садржане у Просторном плану града Зрењанина. Овим мерама се постиже безбедан и поуздан рад гасовода и заштита људи и имовине, тј. спречава се могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

У појасу ширине од 200 метара са обе стране гасовода успоставља се заштитни појас гасовода. У овом заштитном појасу не смеју се изводити радови и друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 (м), без писменог одобрења енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса.

У склопу заштитног појаса успоставља се експлоатациони појас гасовода, чија ширина се одређује на основу називног пречника гасовода, према следећој табели:

Пречник гасовода (мм)	Ширина експлоатационог појаса (м)
< ДН 150	10
\geq ДН 150 < ДН 500	12
\geq ДН 500 < ДН 1000	15
\geq ДН 1000	20

Вредности у табели представљају укупну ширину експлоатационог појаса тако да се по једна половина дате вредности простире са обе стране осе гасовода.

Код паралелних гасовода чији се експлоатациони појасеви додирују или преклапају, укупна ширина експлоатационог појаса састоји се из збира растојања међу гасоводима и половина ширине експлоатационог појаса одговарајућих гасовода.

Ако експлоатациони појас једног гасовода потпуно обухвата експлоатациони појас другог гасовода укупна ширина експлоатационог појаса представља ширину експлоатационог појаса гасовода већег експлоатационог појаса.

У простору који обухвата експлоатациони појас гасовода не смеју се постављати трајни или привремени објекти или предузимати друге радње које би могле да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, осим објеката у функцији гасовода.

У експлоатационом појасу гасовода:

- могу се градити само објекти који су у функцији гасовода;
- не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујућих материјала, као и постављање ограда са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 метара без писменог одобрења оператора транспортног система;
- забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1,0 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Прикључење на транспортни систем природног гаса

За прикључење на систем за транспорт природног гаса потребно је прибавити одобрење енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса. Прикључење на систем за транспорт природног гаса врши се на основу техничких и других услова садржаних у Правилима о раду транспортног система која прописује оператер транспортног система („Службени гласник РС“, број 73/13 и 14/14).

Дистрибуција природног гаса

Дистрибуција и снабдевање природним гасом је уређена одредбама закона о енергетици (Службени 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 (Службени 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 поли етилена

Поли етиленске 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 °С.

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

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

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

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са:

- 1) железничким пругама износи 1,5 m рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага;
- 2) индустријским колосецима износи 1,0 m;
- 3) путевима и улицама износи 1,0 m.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2 m, 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 (Службени гласник РС, број 104/09)
2. Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагања дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара (Службени лист СРЈ, број 20/92),

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. 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 0,8 m.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска са другим подземним инсталацијама је:

	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
шахтови	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.

Мин. дозвољено растојање гасовода до ближе ивице темеља објеката је 1m.

Код полагања у отворене ровове, препоручује се да минимално одстојање износи 0,2 m за паралелно положене или 0,1 m 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 0,1 m. Код паралелног полагања, одстојање не сме бити мање од 0,2 m. 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 0,2 m, 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 железничких пруга или 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 (Службени 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 оператера 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 (Службени лист СРЈ, број 20/92).

Мерне, регулационе и мерно регулационе станице (МС, РС и МРС)

МС, РС и МРС, заједно са електронском комуникационом, информационом и другом инфраструктуром неопходном за дистрибуцију природног гаса, градити на свим тачкама испоруке природног гаса са дистрибутивног система.

МС, РС и МРС изградити у потпуности према важећим законима, правилницима и стандардима за ову област, условима оператера система и према следећим правилима:

МС, РС и МРС у зависности од њихове врсте и величине, могу се поставити у:

- посебном објекту
- на отвореном простору
- под земљом

На улазном гасоводу, као и на свим излазним гасоводима из МС, РС или МРС морају се поставити против пожарне славине на најмањем растојању од 5,0 m и могу бити смештене и изван ограде.

МС, РС и МРС морају бити ограђене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима. Ограде су мин. висине 2,0 m и обухватају зоне опасности. Уколико је на отвореном простору, са или без надстрешнице, ограда мора бити удаљена минимално 10,0m од станице. Ако се станица налази у ограђеном простору индустријског објекта, може бити и без сопствене ограде, под условом да буде видно обележена таблама упозорења и заштићена од удара возила.

Предвидети приступни пут ван или у оквиру ограде МС, РС и МРС ширине 3,5 m за ватрогасно возило осовинског оптерећења од 13 kN.

МС, РС и МРС се могу изградити и уз зид грађевинског објекта с тим што кров и зид грађевинског објекта не смеју имати отворе и морају да буду непропусни за гас у простору обухваћеном зонама опасности. Зид објекта мора имати минималну ватро отпорност од један час и мора да онемогући прескок пожара.

МС, РС и МРС не сме се градити на стамбеним зградама или уз њихове зидове.

Кровна конструкција зиданог објекта станице мора бити таква да у случају над притиска попусти пре зидова објекта.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација мора бити одвојена од помоћних просторија објекта зидовима који не пропуштају гас и имају минималну ватро отпорност од један час.. Под помоћним просторијама се подразумевају просторије које су у функцији станице и у којима се не врши основно мерење и регулација притиска гаса. Ако су просторије спојене кровном конструкцијом, мора да се онемогући продор гаса у помоћну просторију.

Ако су просторије у објекту међусобно одвојене двоструким зидом, зидови који чине двоструки зид не морају бити непропусни за гас, али морају бити постављени на међусобном растојању од најмање 10cm, са природном вентилацијом међупростора.

Зидови, подови, таванска и кровна конструкција објекта морају бити изграђени од негоривог материјала и материјала без шупљина у којима би могао да се задржи гас.

Врата на спољним зидовима објекта морају се отварати према спољној страни, а браве са унутрашње стране морају се отварати без кључева.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса не сме имати стаклене површине.

Пролази цеви и електричних водова, кроз зидове непропусне за гас, између просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса и помоћних просторија морају бити непропусни за гас.

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација притиска гаса морају имати горње и доње отворе - заштитне вентилационе решетке за природно проветравање. Отвори за проветравање морају бити постављени тако да спречавају сакупљање гаса у просторији, при чему доњи отвори морају бити смештени на висини од 15 cm, изнад пода, а горњи на највишој тачки просторије.

Величину укупне површине вентилационих отвора одредити прорачуном. Површина доњих вентилационих отвора мора бити минимално 80% од површине горњих вентилационих отвора. Површина горњих вентилационих отвора, без обзира на прорачуном добијене вредности, не може бити мања од 1% од површине пода

просторије станице. Вентилациони отвори морају бити опремљени заштитном мрежицом са окцима чија величине не прелази 1cm².

Зоне опасности од експлозије станица 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.

Потребно је прибавити сагласност на локацију МС, РС и МРС од Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије.

Приликом пројектовања и градње МС, РС и МРС треба се придржавати одредби:

1. Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС“, број 104/09);

2. Правилника о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт („Службени лист СФРЈ“, број 26/85),

и других прописа које доноси министарства надлежна за послове енергетике, унутрашњих послова и заштите животне средине.

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 гео термалне енергије. Није дозвољено коришћење чврстих фосилних горива.

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 акцидената 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 1 MW 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 1 MW 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 (Службени гласник РС, број 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.

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. Није дозвољена употреба чврстих фосилних горива за производњу топлотне енергије.

Приликом подношења захтева за издавање Информације о локацији/ Локацијске дозволе за изградњу нових или реконструкцију постојећих постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива, снаге веће од 1 MW, 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, број 10/90 и 52/90)
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл.лист СРЈ, број 20/1992 и 33/92);
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара (Сл.лист СРЈ, број 24/93);
- Правилник о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar (Службени гласник РС, број 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 и био гаса.

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 објектима од културно-историјског значаја и објектима 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/m^2) за Зрењанин износи:

Месе ц	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 – 45°. Ако постоји приоритет да се енергија користи у току летњег периода, оптималан нагиб пријемника је у опсегу од 20 – 30°. У зимским месецима се највећи учинак пријемника енергије постиже при нагибу од 60°.

Пријемнике енергије оријентисати према југу, али су дозвољена и одступања према истоку или западу за макс. 45°.

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.

Коришћење енергије био масе могуће је на делу подручја обухваћеног планом који је намењен радним зонама. Објекте за коришћење енергије био масе градити према општим правилима за термо енергетске објекте из овог плана.

Коришћење енергије био гаса могуће је на простору предвиђеном за изградњу пречистача отпадних вода за град Зрењанин у којем је био гас продукт изабране технологије пречишћавања отпадних вода. Објекте за производњу био гаса и коришћење енергије био гаса градити према општим правилима за термо енергетске објекте из овог плана и према правилима уређења и грађења која ће садржати план детаљне регулације за изградњу пречистача отпадних вода.

Остали енергетски и не енергетски објекти

Остале енергетске не енергетске 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 здраље људи и да се предвиђеним техничко-технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;
- 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 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 (Службени гласник РС, број 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 Службени 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 усладиштавању 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 воде за гасовити кисеоник (Сл. лист СФРЈ, бр.52/90);
 - Правилника о техничким нормативима за цевне воде 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 Информације о локацији и/или Локацијске дозволе за потребе прибављања грађевинске дозволе.

Дистрибуција топлотне енергије

Сопствене термоенергетске потребе корисници простора у зони топлификације могу задовољити прикључењем на систем даљинског грејања (СДГ) или систем развода технолошке паре на енергетским нивоима 0.63 МПа/180 – 210° С и 1.7 – 2,7 МПа/250° С

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом врши се у складу са планом развоја енергетских субјеката који учествују у снабдевању потрошача топлотне енергије на територији града Зрењанина. Планови развоја енергетских субјеката су у складу са планом развоја енергетике града Зрењанина.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом врши се и на подручју које је енергетском картом града Зрењанина одређено као мешовита зона, зона топлификације/гасификације. У мешовитим зонама, приликом избора начина задовољења термоенергетских потреба објеката, предност за задовољење потреба објеката за енергијом имају системи дистрибуције топлотне енергије.

Правила уређења и грађења у овом плану се примењују за топлотне мреже којима се транспортује:

- врела вода температуре $t \leq 200^{\circ}$ Ц до притиска НП 25 и
- пара температуре $t \leq 440^{\circ}$ Ц до притиска НП 64,

од извора топлоте до потрошача система централизованог снабдевања топлотом.

Цевоводе за транспорт топлотне енергије градити подземно, а где то није изводљиво или постоје други разлози (радни комплекси, укрштање са инфраструктуром и слично), могу се градити и надземно.

Дистрибуција топлотне енергије системом развода технолошке паре

Цевоводе за транспорт паре градити подземно, полагањем у бетонске канале. а где то није изводљиво или постоје други разлози (радни комплекси и слично), могу се градити и надземно.

За подземни систем развода паре важе Правила уређења и грађења из овог плана дата за систем даљинског грејања врелом водом.

За надземни систем развода паре важе следећа Правила уређења и грађења:

- Грађевинска конструкција за ношење цевовода (засебни носачи или мостови) може бити од армираног бетона или челика.

- Грађевинске конструкције топлотних мрежа треба градити према одговарајућим правилима за изградњу бетонских, армирано бетонских, челичних и других конструкција. Прорачун грађевинских конструкција топлотних мрежа мора да обухвати оптерећења до којих долази приликом стартовања, експлоатације и испитивања цевовода.

- Темеље носача димензионисати према величинама температурских зона одвајања – блоковима, према местима уградње еластичних компензатора дефинисаних главним машинским пројектом.

- На местима постављања арматуре и компензатора, при полагању цевовода на ниске носаче, треба предвидети бетонску плочу.

- На мостовима и посебним носачима, на местима укрштања са железничким пругама, рекама, каналима и другим тешко приступачним местима, треба предвидети пешачке стазе за опслуживање, најмање ширине 0,6 m.

- За опслуживање арматуре и опреме постављене на висинама 1,4 – 2,5 m треба предвидети стационарне или покретне платформе ширине најмање 0,6 m са оградама и степеницама, а за висине преко 2,5 m само стационарне.

- Степенице, платформе и стазе морају имати ограде високе најмање 0,9 m са пуним лимом по доњој ивици ограде, висине 0,1 m Лествице са углом већим од 75° и висине преко 3 m, као и лествице преко 5 m, независно од угла нагиба, морају имати леђобране.

- Регулацију предаје топлоте у парним мрежама треба предвидети у топлотно предајним станицама потрошача паре.

- Прикључење објеката потрошача топлотне енергије вршити преко у топлотно предајним станицама потрошача паре - редуцирано расхладним станицама у којима се параметри водене паре из паровода, притисак и температура, доводе на параметре технолошког процеса за који је потребна топлотна енергија.

- За потрошаче код којих се режим потрошње топлоте разликује од усвојеног режима централне квалитативне регулације предаје топлоте у топлотно предајним станицама потребно је предвидети допунску локалну регулацију у централној или локалним топлотно предајним станицама, а такође и на грејним инсталацијама.

- Прикључење на системе дистрибуције технолошке паре за потребе грејања и вентилације извршити преко измењивача топлоте пара – вода.

- Системи сабирања и повратка кондензата у извор топлоте треба да буду затворени. При томе притисак кондензата у сабирним резервоарима треба да износи најмање 1,05 бара.

- Отворени системи сабирања и повратка кондензата дозвољени су за количине кондензата које су мање од 10 т/ч и за удаљеност до извора топлоте мањи од 0,5 km.

- Евентуално бацање кондензата мора имати техно-економско оправдање.

- Повратак кондензата од потрошача треба да се врши на рачун притиска иза одвајача кондензата. У случају да тај притисак није довољан, постављају се за један или групу потрошача сабирници-резервоари са пумпама за прбацивање кондензата.
- Повратак кондензата преко одвајача кондензата дозвољен је када су разлике у притиску паре испред одвајача кондензата мање од 3 бара.
- За повратак кондензата помоћу пумпи, број пумпи није ограничен.
- Није дозвољено прикључење пумпи за кондензат и одвајача кондензата на јединствену мрежу.
- Цевоводе кондензата димензионисати на максимални часовни проток кондензата (из услова рада цевовода са пуним пресеком) при свим режимима повратка кондензата. За притисак у мрежи кондензата, при свим режимима рада, треба усвојити вредност почетног притиска.
- Цевоводе кондензата и одвајача кондензата до сабирних резервоара треба рачунати као цевоводе за смесу вода-пара.
- Јединични падови притиска услед трења у цевоводима кондензата иза пумпи не смеју прећи вредност од $100 \text{ N}/(\text{m}^2\text{m})$.
- Радна запремина сабирних резервоара треба да је једнака најмање дестоминутном максималном протоку кондензата. За постројења која раде непрекидно у току године, потребно је поставити најмање два резервоара, сваки са по 50% радне запремине. За постројење са сезонским радом као и за постројење са максималним часовним протоком кондензата до 5 t/ч, допуша се уградња само једног резервоара.
- За постројења са обавезном контролом квалитета кондензата, постављају се најмање три резервоара, сваки радне запремина за 30-минутни максимални проток.
- Капацитет пумпи за пребацивање кондензата одредити на основу максималног часовног протока. Напор пумпе одредити према губицима у цевоводима и урачунатом разликом у геодатским висинама осе пумпе и нивоа у резервоарима.
- У свакој пумпној станици кондензата треба поставити најмање две пумпе, од којих је једна резервна.
- Константно или хаваријско испуштање кондензата у систем кишне или фекалне канализације дозвољено је само после хлађења кондензата испод 40° C . Не захтева се хлађење кондензата приликом испуштања у систем индустријске канализације са константним протоком.
- Придржавати се осталих техничких услова за изградњу паровода, прикључака објеката корисника топлотне енергије на паровод, услова за грејне инсталације и грејну опрему објеката који ће се прикључити или су већ прикључени на паровод, који су дефинисани Правилима о раду система развода технолошке паре које утврђује енергетски субјекат на чији се систем прикључује потрошач топлотне енергије.

Дистрибуција топлотне енергије системом даљинског грејања

Дистрибуција топлотне енергије на подручју обухваћеном планом врши се преко мреже за дистрибуцију топлотне енергије (вреловода/топловода). Мреже и објекти на њима су саставни део јединственог система даљинског грејања (СДГ) града Зрењанина.

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом је према закону о енергетици (Службени гласник РС, број 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12) делатност од општег интереса. Јавна комунална предузећа и друга привредна друштва која врше дистрибуцију топлотне енергије, као и инвеститори новоизграђених објеката који се прикључују на СДГ, дужни су да се придржавају одредба закона о ефикасном коришћењу енергије (Службени гласник РС, број 25/13) и других прописа донетих на основу закона, а нарочито:

- Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије (Службени лист града Зрењанина, број 9/08), и

- Одлуке о условима и начину снабдевања топлотном енергијом (Службени лист града Зрењанина, број 32/13).

Дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом корисника простора на планском подручју ће се остваривати бољим искоришћењем постојећих мрежа, њиховим проширењем и изградњом неопходних објеката у складу са развојним потребама корисника простора.

Технички услови за изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије, прикључака објеката корисника топлотне енергије на мрежу и топлотних подстаница дефинисани су кроз Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије. Овим правилима дефинисани су и технички услови за грејне инсталације и грејну опрему објеката који ће се прикључити или су већ прикључени на СДГ. Правила о раду садрже техничке захтеве за изградњу вреловодне мреже и топлотних подстаница као и за прикључење зграда на вреловодни систем и важе за прикључивање и рад секундарних инсталација грејања купаца, који се прикључују или су већ прикључени на вреловодну мрежу енергетског субјекта.

Мреже за дистрибуцију топлотне енергије градити подземно, првенствено испод слободних јавних површина, полагањем цеви у земљу или бетонски канал. Изузетно, поједине деонице мреже могу се градити надземно или у помоћним деловима зграда (подруми, ходници) кроз који пролазе уз адекватно обележавање и заштиту од спољњих утицаја.

Минимална дубина укопавања приликом полагања цеви у земљу износи 60 cm мерено од горње ивице цеви. На местима где постоји додатно оптерећење цеви (саобраћајно или друго оптерећење) цеви додатно заштити од тог утицаја. Висина слоја земље изнад покривне плоче канала за полагање цеви мора бити већа од 50 cm и мања од 200 cm.

Мрежу за дистрибуцију топлотне енергије градити као двоцевни систем са доводним и повратним цевоводом за називни притисак $p_n=16,0$ (bar) и називну температуру $t_n=125^{\circ}\text{C}$. Максимална температура воде у доводном воду је у функцији спољње температуре и креће се у дијапазону од 50°C - 125°C . Мрежу градити од стандардизованих пред изолованих челичних цеви опремљеним сензорским водовима за детекцију цурења воде.

Дилатације пред изолованих цевовода услед промена температуре воде компензовати геометријом мреже. Уградња фиксних тачака је дозвољена у изузетним случајевима.

Поједине секције мреже раздвојити вентилима смештеним у подземним армирано бетонским коморама. Горња кота плоче армирано бетонских комора мора бити испод коте терена и прекривена материјалом који је исти као и околни терен на којем се налази. Поклопац отвора улаза у комору која је смештена испод зелених површина може бити највише 10 (cm) изнад коте околног терена.

У заштитном појасу мреже за дистрибуцију топлотне енергије, на непрописној удаљености од ње, не смеју се градити објекти, садити дрвенасте биљке и вршити друге радње које могу угрозити сигурност и функционалност СДГ.

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

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

Минимална растојања мреже за дистрибуцију топлотне енергије у односу на друге објекте дата су у табели. Она могу бити и мања од наведених у случају прибављања сагласности њихових власника.

објекат	паралелно вођење (m)	укрштање (m)
полиетиленски гасовод	ван зоне температуре веће од 20°C	
челични гасовод $p_{max} \leq 16$ (bar)	0,7	0,3
вреловод/топловод	0,4	0,3
водовод	0,4	0,3
канализација	0,5	0,3
ел.каблови напона < 30 (kV)	0,7	0,6
ел.каблови напона > 30 (kV)	1,5	1,0
нове зграде	1,0	
постојеће зграде	1,0	
други подземни објекти	1,0	

На трасу мреже за дистрибуцију топлотне енергије потребно је прибавити сагласности власника других инфраструктурних система са којима се дистрибутивна мрежа топлотне енергије укршта или води паралелно у односу на њих.

Изградњу/реконструкцију мреже за дистрибуцију топлотне енергије вршити на основу техничких услова дефинисаних правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије и координирано и усклађено са трасама других изграђених инфраструктурним системима.

У случају недовољног капацитета постојеће мреже за дистрибуцију топлотне енергије за задовољење потреба будућих корисника простора, потребно је извршити реконструкцију појединих деоница дистрибутивне мреже у циљу повећања капацитета. Није дозвољено да се услед повећаних потреба корисника простора за топлотном енергијом и недовољног капацитета постојеће мреже утврђују нове трасе деоница дистрибутивне мреже топлотне енергије.

Нови и ревитализовани системи за дистрибуцију топлотне енергије морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности (минимални степен корисности и друго) према критеријумима које прописује влада Републике Србије.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу нових или реконструкцију старих система или делова система за дистрибуцију топлотне енергије, 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.

Прикључење објеката на систем даљинског грејања (СДГ)

Прикључење објеката на СДГ врши се према условима и на начин прописан законом и градским одлукама о условима и начину снабдевања топлотном енергијом, тарифним системом за обрачун инсталисане топлотне снаге и испоручене количине топлотне

енергије и правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије, као и техничким прописима који се односе на услове прикључења и коришћења грејних уређаја и инсталација.

Правила о раду садрже техничке захтеве за изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије и топлотних подстаница као и за прикључење зграда на мреже за дистрибуцију топлотне енергије и важе за прикључивање и рад секундарних-грејних инсталација потрошача енергије, који се прикључују или су већ прикључени на СДГ.

Будући потрошач топлотне енергије, који планира изградњу и прикључење нове зграде и својих грајних инсталација на СДГ, односно жели да изврши измене на већ прикљученој инсталацији грејања, а које за последицу могу имати измену прикључне снаге или промену начина рада, дужан је да од енергетског субјекта прибави Решење о одобрењу за прикључење.

Решењем о одобрењу прикључења се дефинишу услови изградње и монтаже топлотне опреме, а нарочито: место и начин прикључења, услови и начин изградње прикључка на мреже за дистрибуцију топлотне енергије, топлотне подстанице, као и рок прикључења и оквирни трошкови прикључења.

Тачан садржај и потребна документација уз захтев за издавање одобрења, као и сам поступак одобрења ближе се одређују Техничким условима за прикључење и коришћење, којима ће бити одређени најбитнији потребни захтеви и то како у погледу градње и прикључења зграде на мреже за дистрибуцију топлотне енергије тако и у погледу унутрашњих топлотних уређаја и инсталација.

Објекат потрошача или произвођача топлотне енергије прикључује се на СДГ на основу одобрења енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Решење о одобрењу прикључења, поред начина прикључења на мреже за дистрибуцију топлотне енергије, садржи и техничке услове за пројектовање прикључка и топлотне подстанице према правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

На документацију за изградњу/реконструкцију објеката који се прикључује на дистрибутивни систем топлотне енергије потребно је прибавити сагласност енергетског субјекта на чији систем се прикључују објекти потрошача топлотне енергије.

За потребе прикључења објекта потрошача топлотне енергије на дистрибутивну мрежу потребно је прибавити сагласност на пројектно техничку документацију унутрашњих грејних инсталација од дистрибутера топлотне енергије.

Свака промена топлотног конзума постојећег објеката потрошача топлотне енергије мора бити пријављена и одобрена од стране дистрибутера топлотне енергије.

Објекат потрошача топлотне енергије се може прикључити на мрежу искључиво преко топлотне подстанице индиректног типа.

За потребе прикључења објеката изграђених на тлу смањене носивости или фундираних на шиповима потребно је прибавити мишљење пројектанта објекта који се прикључује.

За изградњу мреже за дистрибуцију топлотне енергије у тлу смањене носивости прибавити мишљење геомеханичара.

Пролаз цеви кроз темеље или зидове објеката који се прикључују на мрежу мора бити адекватно заштићен од продора воде.

Сваки новоизграђени објекат који се прикључује на СДГ, за потребе ефикасног коришћења енергије, мора да поседује грејне инсталације са уређајима који одговарају техничким карактеристикама дефинисаним од стране дистрибутера топлотне енергије, и то уређајима:

1. За регулацију и мерење предате топлотне енергије објекту, који аутоматски регулишу предају топлотне енергије згради и који обезбеђују тачне податке о стварно предатој количини топлотне енергије и тачно време предаје топлотне енергије згради;
2. За мерење предате топлотне енергије за сваки део објекта, и

3. За контролисану регулацију предаје топлотне енергије за свако грејно тело.

Сви остали услови и захтеви енергетског субјекта за дистрибуцију топлотне енергије, којих се треба придржавати (приликом прикључења објеката потрошача топлотне енергије на СДГ, мерење количине топлотне енергије, безбедан рад, повезивање произвођача топлотне енергије на СДГ и друго), дефинисани су Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

Топлотне подстанице (ТП)

На мрежу за дистрибуцију топлотне енергије дозвољено је прикључивати објекте искључиво преко индиректних топлотних подстаница (ТП). ТП индиректног типа функционално поделити на примарни (прикључни) и секундарни део (кућну подстаницу).

Прикључни (примарни) део ТП је место преузимања топлотне енергије а кућна (секундарна) подстанца је веза између прикључног дела и топлотних уређаја потрошача енергије.

На једну топлотну подстаницу, која је дефинисана регулатором протока, могуће је прикључити више кућних подстаница које немају обавезу уградње регулатора протока.

Свака зграда прикључена на СДГ мора имати сопствену ТП.

У зградама са више функционалних целина, свака целина мора имати сопствену ТП.

Топлотну подстаницу поставити у не стамбеном простору објекта који се прикључује на СДГ.

Простор ТП мора бити затворен и што ближе месту уласка прикључног вода у објекат. Локацију просторије ТП у објекту изабрати на начин којим се обезбеђује да утицај буке која настаје у њеном раду има минималан утицај на околни простор у којем бораве људи. Простор мора да има обезбеђене прикључке за напајање електричном енергијом, снабдевање водом и на канализациону мрежу.

Простор ТП мора да одговара грађевинско-техничким захтевима дистрибутера топлотне енергије која су дефинисана Правилима о раду система за дистрибуцију топлотне енергије. Изузетак у погледу примене грађевинско-техничких захтева за простор за смештај ТП су компактне ТП, које се могу поставити и унутар стамбеног простора индивидуалних/више породичних објеката и у радном простору пословних објеката.

Минимални захтеви у погледу димензија простора за ТП у зависности од топлотне снаге ТП и начина коришћења топлотне енергије у објекту дата је у табели.

Топлотна снага (kW)	централно грејање (ЦГ) (m)	ЦГ и вентилација (В) (m)	ЦГ и припрема Санитарне Топле Воде (СТВ) (m)	ЦГ, В и СТВ (m)
< 25	2 x 1,5	2 x 2	2 x 2	-
25 - 50	3 x 3	3 x 4	3 x 5	3 x 5
50 – 100	3 x 3	3 x 4	3 x 5	3 x 5
100 – 150	3 x 4	3 x 4	3 x 6	3 x 6
150 – 200	3 x 4	3 x 4	3 x 6	3 x 6
200 – 500	3 x 4	3 x 5	4 x 6	4 x 6
500 – 1000	4 x 5	4 x 5	4 x 6	4 x 7
1000 – 2000	5 x 5	5 x 6	4 x 8	4 x 8
2000 – 3500	5 x 5	5 x 6	5 x 6	5 x 8

Минимална корисна висина просторије за ТП износи 2,1 (m), осим у случају када се у ТП врши припрема СТВ, где минимална корисна висина треба да износи 3,0 (m).

Примарни део ТП градити за $p=16$ (bar) и $t=125^{\circ} / 70^{\circ}$ C. Елементима примарног дела треба да се обезбеде услови за безбедан пријем топлотне енергије из СДГ и регулацију параметара грејног флуида (притисак, температура).

Примарни део, поред ових елемената, мора да садржи мерну јединицу за мерење количине топлотне енергије са ултразвучним принципом мерења протока топле воде. Обрачунске део мерне јединице мора да омогући даљински пренос измерених података. Секундарни део ТП садржи елементе за припрему воде за пуњење грејних инсталација у објекту, размену топлоте са примарним делом ТП, регулацију и мерење протока и температуре, транспорт топлоте до топлотних уређаја потрошача, за безбедан рад и сигурност унутрашњих инсталација и уређаја потрошача топлотне енергије, заштиту од прекорачења прописане температуре и притиска и електричне опреме и инсталација за напајање електричном енергијом појединих елемената ТП.

Електричне инсталације и опрема ТП морају да задовоље услове за постављање у влажном простору.

Кућне подстанице, поред осталих елемената, опремити уређајима за мерење количине топлотне енергије. Ови уређаји служе за интерни обрачун количине топлотне енергије појединих потрошача топлотне енергије и морају бити истог типа на једној ТП.

Елементи примарног и секундарног дела ТП морају приликом пројектовања и монтаже да задовоље минималне захтеве у погледу заштите од буке и вибрација које производе у току рада.

Температурни режим у секундарном делу износи максимално $80^{\circ} / 60^{\circ}$ C. Радни притисак димензионисати у зависности од карактеристика унутрашње грејне инсталације и уграђене грејне опреме.

Секундарни део ТП - кућне подстанице, према начину прикључивања на СДГ могу бити директне или индиректне.

Није дозвољена изградња и прикључење нових кућних подстаница директног типа на СДГ, осим у случају када топлотна снага нове директне кућне подстанице не прелази вредност од 10% прикључне снаге постојеће ТП на коју се прикључује. У том случају, унутрашње топлотне инсталације и уређаји-потрошачи топлотне енергије морају бити димензионисани за радни притисак $p=6$ (bar). У унутрашњим топлотним инсталацијама повезаним на кућне подстанице директног типа није дозвољена употреба бакра и алуминијума и елемената за аутоматско одзрачивање уређаја и инсталације.

Напајање топлотном енергијом грејних уређаја вршити преко разделног система. Свака појединачна мрежа развода топлотне енергије до грејних уређаја мора у повратном воду да има уграђен регулациони вентил за регулацију протока топлотне енергије, осим у случају када се транспорт топлотне енергије у мрежи врши са циркулационим пумпама са променљивим бројем обртаја или када постоји могућност ограничења протока.

Прикључење других топлотних извора на СДГ

Други извор топлотне енергије за снабдевање топлотном енергијом објеката потрошача прикљученог на СДГ, који је независан од топлотног извора дистрибутера топлотне енергије на чију мрежу је прикључен објекат, може се паралелно (у топлотној подстаници) прикључити на инсталације потрошача топлотне енергије, под условом да се одвоји од топлотне подстанице дистрибутера опремом којом се блокирају функционалне везе потрошача са топлотном подстаницом дистрибутера.

За прикључење других топлотних извора на СДГ потребно је прибавити одобрење и техничке услове од енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном

енергијом. Технички услови за прикључење произвођача топлотне енергије дефинисани су правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

За добијање Информације о локацији/Локацијске дозволе за изградњу новог објекта за производњу топлотне енергије који се прикључује на постојећи СДГ потребно је приложити Претходну студију оправданости са Генералним пројектом или Студију оправданости са Идејним пројектом. За изградњу ових објекта важе правила уређења и грађења за термоенергетске објекте.

Прикључење на СДГ за технолошке потребе

За задовољење топлотних потреба корисника који имају потребе за топлотном енергијом у технолошким процесима прикључење на СДГ вршити према посебним условима дистрибутера топлотне енергије.

Прикључење на СДГ за технолошке потребе врши се основу одобрења енергетског субјекта за дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Решење о одобрењу прикључења садржи нарочито место и начин прикључења на СДГ и техничке услове за пројектовање прикључка и топлотне подстанице.

Грејне инсталације и уређаји потрошача топлотне енергије

Унутрашње грејне инсталације и уређаји у новим објектима морају бити изграђени по важећим нормативима и стандардима и у складу са правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије. На систем се могу прикључити само уз одобрење дистрибутера топлотне енергије. Одобрење дистрибутера топлотне енергије треба прибавити и за све радове на грејним инсталацијама и грејним уређајима у већ прикљученим објектима којима се врши промена инсталисане снаге или начина рада.

У зградама са више функционалних или техничких целина, свака функционална или техничка целина мора имати сопствене инсталације развода топлотне енергије до грејних уређаја на којима мора да се угради опрема за мерење предате топлотне енергије.

У појединим функционалним целинама објекта у којима се користе различити типови грејних уређаја (радијатори, конвектори, уређаји за вентилацију, панелни грејачи) потребно је за сваки тип уређаја изградити посебне грејне инсталације и имати у виду њихов специфичан начин предаје топлотне енергије околном простору. У складу са тим, свака грејна инсталација мора бити опремљена елементима за регулацију максималне температуре који се подешавају према типу грејних уређаја.

За достизање пројектоване хидрауличке уравнотежености, и последично, оптималног рада грејних инсталација и уређаја, потребно је на свакој грејној инсталацији уградити арматуру за хидрауличну регулацију мреже.

Грејне уређаје димензионисати у складу са прорачуном топлотних губитака објекта, максималним режимом рада СДГ и ТП, прописима о минималној температури грејаног простора и препорукама произвођача грејних уређаја. Сваки грејни уређај мора бити опремљен уређајем за контролисану регулацију предаје топлотне енергије и елементима за одзрачивање.

Хидраулично везивање грејача треба извести на начин који спречава повећање температуре у повратном воду грејне инсталације коришћењем аутоматских регулационих вентила у комбинацији са циркулационом пумпом за заштиту грејача од смрзавања. Није дозвољена директна веза разводног и повратног вода грејне инсталације без пролаза кроз грејач.

Мере за изградњу енергетски ефикасних грејних инсталација и уређаја у објектима потрошача топлотне енергије

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 500 m² који имају принудну вентилацију протока једнаку или већу од 300 m³/ч, 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 рекулерирацију 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 унос свежег ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом од уласка 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 (Службени Гласник, РС, број 61/11).

3.1.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објеката.

Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл.).

Објекти јавне намене морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Породични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Објекти у радним зонама и пословним комплексима морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

Објекти у зонама спорта и рекреације морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

3.1.7. 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

3.1.7.1. Мере заштите природних добара

Природно добро у оквиру обухвата плана је Еколошки коридор од прекограничног значаја – река Бегеј и њен обалски појас.

Заштита природног добра, прекограничног еколошког коридора реке 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 бр. 03-13942/2, од 30.06.2011.г.

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 природу вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.1.7.2. Заштита културних добара

Постојећи споменици културе у оквиру обухвата плана су:

- Палата Дунђерски са комплексом пиваре, Житни трг 2
- Улица Петра Бојовића бр. 6 (кућа професора Борјановића)
- Улица Петра Бојовића бр.31 (кућа у којој је живео и радио књижевник Тодор Манојловић)
- Елекова вила у улици Петра Драпшина бр.9, (дело прашког архитекте Виктора Бенеша).

То су највреднији објекти који су утврђени за непокретна културна добра.

Постојећи споменици културе

Палата Дунђерски са комплексом пиваре, Житни трг бр.2



Кућа Тодора Манојловића ул. Војводе П.Бојовића бр.31

из 1911.г. стил Сецесија



Кућа Професора Борјановића ул. Војводе П.Бојовића бр.6

из 1913.г. стил Сецесија



„Елекова вила“ у кругу шећеране



Објекти под претходном заштитом у оквиру обухвата плана су:

- Житни трг бр. 1,3,5,7
- Улица војводе Петра Бојовића бр.8
- Улица Николе Пашића бр. 5,16
- Улица Ђуре Јакшића бр.14 (Фабрика тепиха „Дунђерски“)
- Улица Тоше Јовановића бб.(Стара кланица)
- Комплекс Шећеране (комплекс је оивичен улицама Панчевачком, Петра Драпшина и Шећеранском)

-Капела на Томашевачком гробљу и гробови: Тодора Манојловића, Др. Славка Жупанског, Др. Емила Гаврила и Нестора Димитријевића.

Некадашња градска клиника у ул. Тоше Јовановића бб



Објекти под претходном заштитом

Кућа бр. 8 у ул. Војводе П.Бојовића



Некадашња фабрика тепиха „Дунђерски“ у ул. Ђуре Јакшића бр.4



Заштита културних добара

Сви захвати на заштићеним објектима ће се предузимати уз контролу и према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин бр. I-68-5/11.

За ове објекте је карактеристично очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа као и основних вредности функционалног склопа и ентеријера.

У будућим интервенцијама треба инсистирати на очувању или рестаурацији изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката.

На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењавање објеката у циљу бољег коришћења, што подразумева одређене интервенције које се могу извести само уз услове и под надзором службе заштите.

За објекте високе вредносне категорије, евидентиране споменике културе и неке од објеката са листе претходне заштите који ће у будућности добити статус споменика културе, Комплекс старе кланице у улица Тоше Јовановића бб. (дело чувеног архитекте из Темишвара Секељи Ласла из 1913.год.) мере заштите, обнове и ревитализације радиће се по посебним конзерваторским пројектима и условима службе заштите, увек на начин који тежи да се сачува целовита оригиналност стила, конструктивног склопа и креативног духа пројектанта.

За објекте који се налазе под режимом претходне заштите, мере заштите, обнове и ревитализације ограничиће се на враћање првобитног изгледа, чување габарита и кровова, уз могуће интервенције захтеване променом намене објеката.

За споменике културе, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом утврђују се мере заштите:

- Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа;
- Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног материјала и сл.);
- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката;
- На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењавање објекта (нпр. Увођење савремених инсталација) у циљу бољег коришћења споменика културе;
- Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом;
- Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према Условима надлежне установе заштите;

За споменике културе, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом утврђују се мере заштите заштићене околине споменика културе:

- Забрана градње и постављање трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;
- Забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштићене околине;
- Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
- Забрана извођења радова којима се врши промена облика или намене терена;

- Забрана постављања далековаода, ваздушних електро и ТТ вода преко заштићених парцела, њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање;

- Урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

Неопходно је поштовати и услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин I-91-5/14 који се односе на Комплекс „Пиваре“, односно, Палату Дунђерски са комплексом пиваре, Житни трг 2, којима су прописани општи услови заштите: санација, рестаурација и адаптација и услови за изградњу нових пословних објеката у заштићеној околини споменика културе.

У урбанистичкој целини 1 за кат. парц. бр. 6630, 6631, 6632, 6633, 6634/1, 6634/2, 6634/3, 6634/4, 6634/5, 6635 и 6638/2 КО Зрењанин I важе услови:

- дозвољава се повећање спратности на свим наведеним парцелама.

Археолошка налазишта су:

- Бивши биоскоп „Војводина“ Житни трг

- Простор пиваре, Улица Војводе Петра Бојовића - 1953.г. приликом копања темеља за зграду пиваре, нађени остаци керамике неолитског и енеолитског периода (старчево, енеолит);

- Обала Бегеја код насеља Руже Шулман – 1953.г. пронађено је четири скелета са гробним даровима из сарматског периода;

- Фабрика кожа-локалитет јужно од центра града на високој левој обали Бегеја. Налази керамике потичу из прелаза са бронзаног у гвоздени период.

- ТЕ-ТО (Термо-топлана) приликом сондажних истраживања откривени су археолошки налази из сарматског периода;

- ИНХЕМ – на простору који заузима Делхим на левој обали Бегеја нађен је бронзано-добни материјал;

- Детелиниште- са десне стране пута Зрењанин – Београд ка обали Бегеја откривен је рекогносцирањем сарматски материјал;

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 чланом 120. Закона о планирању и изградњи, пре почетка радова обавести Завод ради благовременог упућивања стручних сарадника Завода за вршење конзерваторско-археолошког надзора при извођењу земљаних радова.

3.1.7.3. 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

- спровођење континуалног мониторинга како би се обезбедиле информације за катастар загађивача;
- контролисати рад индустријских постројења и стимулисати коришћење гаса у радним зонама;
- 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

- садња високог зеленила између стамбених насеља и саобраћајница, железничких пруга и индустријских постројења;
- израдити карту 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)
- поштовање 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, санирати буку насталу радом индустријских постројења, ефикасно и континуирано спроводити инспекцијски надзор.

Мере заштите вода

- изградња пречистача отпадних вода;
- изградња и реконструкција канализационе мреже;
- изградња и реконструкција атмосферске канализације;
- реконструкција и санација „Александровачког канала“;
- индустријска постројења треба да спроводе примарно пречишћавање, ремонтом или изградњом нових уређаја;
- заштита подземних вода одговарајућим режимима заштите.

Мере заштите земљишта

- 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.

3.1.7.4. Заштита од елементарних непогода, пожара, техничко-технолошких несрећа 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 са Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, број 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,
- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти,
- зимска служба у граду решаваће питање 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 многоне 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), Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере 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 који обухвата: Снаге и средства плана, шему одговора на удес, програм обуке и тренинга, програм контроле и остала упутства и обавештавања.

Севесо постројења – надлежно Министарство идентификовало је постројења која подлежу обавезама Севесо II директиве у којима се обављају активности где може бити присутна опасна материја у једнаким или већим количинама од прописаних, и објавило је прелиминарни списак, међу којима се налазе и постројења на територији града Зрењанина.

Постројења нижег реда на територији обухвата плана су:

- Д.о.о. Друштво за производњу, промет и услуге „ДАФАР“, Зрењанин

- Постројења вишег реда на територији обухвата плана су:

- Панонска термоелектрана-топлана Зрењанин

- за производњу термоелектричне енергије

- „Делта аграр“ Фабрика за формулацију пестицида Зрењанин

- Ова постројења морају израдити Политику превенције удеса или Извештај о безбедности и План заштите од удеса.

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

3.1.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са 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 приступачности (Сл. гласник РС, бр. 46/2013).

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 урбанистичко-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 болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа аутономне покрајине, локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.

Објекти високоградње и пословни објекти морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старима омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старима омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

3.1.9. 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 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:

- водовода	1,5 m;
- канализације	1,5 m;
- електрокабла	2,0 m;
- гасовода	1,5 m;
- коловоза	2.50 m;
- објекта	5.00 m.

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

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у будућности нужно је поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом.

Планиране категорије зелених површина унутар обухвата Плана, подељене су на:

- Јавне зелене површине;
- Зелене површине за остале намене.

3.1.9.1. Јавне зелене површине

Јавне зелене површине представљају површине за јавне намене и обухватају:

- јавно зеленило;
- заштитно зеленило.

3.1.9.1.1. Јавно зеленило

Парк

Шећерански парк се простира на површини од 3,41 ha, то је други парк по величини на територији града. Налази се у оквиру Урбанистичке целине 5. Од велике важности је задржати овај зелени коридор који представља тампон зону и одваја радну зону од околних намена, рекреације и становања. Да би у потпуности испунио своју улогу он мора остати у континуитету сачињен од високог зеленила, због тога га треба допунити листопадним дрвећем у више редова и шибљем у низу. Ободном парковске површине потребно је засадити шири појас како би парк био изолован од саобраћајница у Петра Дрпшина и др Лазе Костића.

У наредном планском периоду потребно је постићи виши естетски квалитет парка, планском допуном, избором квалитетног и високо декоративног дендроматеријала и интезивним одржавањем. Постојеће инвазивне врсте дендроматеријала потребно је заменити аутохтоним врстама. Планира се заливни систем због промене климатских услова и лакшег одржавања.

На целокупној парковској површини не планирају се нови објекти изузев објекта јавног тоалета као објек трајног карактера.

Парк треба опремити као и одржавати постојећи мобилијар као и пешачке и трим стазе.

Уређење слободних површина (скверови и сл.)

Сквер у улици Доситеја Обрадовића, треба да се базира на поставци декоративне вегетације, уз неопходно постављање урбаног мобилијара.

Остављени слободни простори могу се формирати и у виду малих атрактивних места за одмор (урбани џепови). Композицијски, то је простор покривен групацијама листопадног дрвећа декоративних форми и четинара, као и жбуња. Ове просторе је потребно опремити урбаним мобилијаром (клупама, скулптурама), како би добили на вредности.

Линеарно зеленило - дрвореди

Основни задатак линеарног зеленила 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 формиран 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 2,5-3,5 m. У улицама чија је регулације од 15-10 m, 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 објеката у улици, са најмањим растојањем између садница од 5 m, 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 у оквиру заједничких блоковских површина вишепородичног становања

Пешачке стазе које повезују стамбене блокове, уз неопходне елементе партерне архитектуре, могу да садрже солитерна декоративна стабла или озелењене жардинијере. Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања треба да је миниму 20%, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација.

По потреби, зелене површине заштити подизањем ивичњака, садњом живих ограда или постављањем гвоздених, бетонских стубића. Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима.

Приликом садње нових површина однос лишћара и четинара треба да буде 70% према 30%.

Зеленило предшколских установа и школа

Предшколска установа 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 m² 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, смањио 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 децу упознао са биљним богатством.

Спортско рекреативни центри

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило. Зелене површине са приступним стазама треба да буду заступљене до 70%. Ободно формирати густе засад (70% лишћара и 30% четинара). Под слободним травњацима треба да буде заступљено око 40% површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. 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.

Постојеће спортско-рекреативне површине треба уредити у складу са овим условима.

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

3.1.9.1.2. Заштитно зеленило

Заштитно зеленило је планирано у зони приобаља Бегеја. Садња треба да је гушћа 5m x 3m или 5m x 5m. 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.

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

У зонама заштитног зеленила могуће је постављати антенске стубове.

Зелене површине за остале намене

3.1.9.2. Зелене површине у оквиру мешовитог становања

У оквиру мешовитог (породичног и вишепородичног) становања, неопходно је обезбедити мин. 20%, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација.

По потреби, зелене површине заштитити подизањем ивичњака, садњом живих ограда или постављањем гвоздених, бетонских стубића. Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима. Приликом садње нових површина однос лишћара и четинара треба да буде 70% према 30%.

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 и радних зона

Зелене површине радних зона и пословних комплекса треба да чине минимум од 20-30%. Слободни простори уз улаз у пословне и радне 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.

Расадници

Не може се утицати никаквим правилима градње на производни процес у једном расаднику.

3.1.10. 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, наводимо 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 подстанци;
- регулација, мерење и управљање коришћењем топлотне енергије за загревање објеката;
- вентилацију објекта где год је то могуће вршити принудним путем са рекулперацијом;

- код изградње нових објеката, тежити изградњи пасивних објеката од еколошких материјала.

Што се тиче индустријских објеката следеће мере су неопходне:

- за производњу топлотне енергије или енергије за коришћење у технолошке или производне сврхе користити обновљиве енергенате;
- реконструкција, модернизација и замена постројења у котларницама и енерганамма; коришћење отпадне топлоте из технолошких процеса и помоћних система;
- рационализација или замена технолошких процеса у смислу увођења енергетски ефикасне опреме и технологије;
- рационализација коришћења електричне енергије (електромотори са промењивим бројем обртаја, осветљење, компензација реактивне снаге и др.);
- управљање грејањем хала, магацина и пословних објеката.

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 борави 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 5 cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm 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).

3.1.11. 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 објекат налази на више делова катастарских парцела, могуће је пројектом препарцелације формирати грађевинску парцелу мање површине од површине планиране за одређену зону.

У случају када постојећи објекат и елементи објекта (рампе, степеништа и сл) прелазе преко границе парцеле, а не угрожавају функционисање јавне површине и

инфраструктуре, што стручне службе и јавна предузећа утврђују у сваком појединачном случају, утврђује се да је регулациона линија по граници објекта у ширини парцеле. На овако формираним парцелама код будуће изградње грађевинска линија утврђује се на основу већине изграђених објеката у зони (преко 50 %).

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 објекат налази у отвореном блоку или уколико има више власника објеката или етажних власника на парцели.

Приликом формирања нових грађевинских парцела у поступку парцелације, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте уз поштовање свих осталих правила грађења.

Приликом формирања грађевинских парцела за редовну употребу објеката, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте.

3.1.12. Ограничена изградња унутар инфраструктурних коридора

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно условима прибављеним од надлежних институција.

У складу са условима ЕМС ЈП Електро mreжа Србије у коридорима далековода 110kV укупне ширине 50 m (по 25 m са обе стране осе далековода) није дозвољено засађивање средње и високо растућег дрвећа и воћки, нити изградња нових објеката (објеката за рад или становање и сл.) без знања и одобрења ЈП „ЕМС“, Погона „Нови Сад“.

Транспорт природног гаса $50 \text{ (bar)} \geq p_{\text{max}} \geq 16 \text{ (bar)}$ представља зону ограничене градње у коридорима постојећих траса гасовода високог притиска у појасу ширине од 200m са обе стране гасовода (од осе цевовода).

У овом заштитном појасу не смеју се изводити радови и друге активности, без писменог одобрења енергетског субјекта који врши транспорт природног гаса.

У склопу заштитног појаса успоставља се експлоатациони појас гасовода, чија ширина се одређује на основу називног пречника гасовода.

У простору који обухвата експлоатациони појас гасовода не смеју се постављати трајни или привремени објекти или предузимати друге радње које би могле да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, осим објеката у функцији гасовода.

У складу са условима „Железница Србије“ у заштитном пружном појасу ширине 200 m се може се планирати грађење стамбених, пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25 m, рачунајући од осе крајњег колосека.

У заштитном пружном појасу се може планирати паралелно вођење трасе каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8 m рачунајући од осе крајњих колосека. Уколико због просторних ограничења, постоји потреба да се трасе воде по железничком земљишту треба их планирати тако да буду постављене по граници железничког земљишта.

У складу са Решењем о издавању водних услова од стране Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство у коридору "Александровачког канала"

треба оставити слободан појас ширине мин. 5 m за тешку грађевинску механизацију која ради на одржавању канала.

Заштиту еколошког коридора реке Бегеј је у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе бр. 03-13942/2, од 30.06.2011.г.

Изграђени објекти у заштитним појасевима могу се адаптирати, санирати, реконструисати или доградити само уз услове надлежних предузећа.

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

Заштитни појасеви представљени су у графичком прилогу бр. 9 Начин спровођења плана и режими заштите простора

3.2. МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

3.2.1. Зоне 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:

1. Део урбанистичке целине бр.6 – претежне намене радна зона. Обухват плана је простор између улице Панчевачке, Александровачког канала, државног пута ИБ бр.13 и Индустијске улице.
2. Делови урбанистичке целине бр. 7 – претежне намене радна зона.

У оквиру простора који се разрађују, могуће је радити више планова детаљне регулације.

Тачна граница обухвата планова детаљне регулације је приказана на графичком прилогу бр. 10 - Начин спровођења плана.

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.

За побољшање услова живота и рада могуће је реконструисати постојеће објекте.

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

Урбанистички пројекти разраде се обавезно израђују за делове урбанистичке целине бр.1, а то су комплекси „Пиваре“ (за кат. парцеле број: 6638/1, 6638/8, 6638/9, 6638/2-део) и „Ударника“ (за кат. парц. бр. 6630, 6631, 6632, 6633, 6634/1, 6634/2, 6634/3, 6634/4, 6634/5, 6635 и 6638/2 КО Зрењанин I, а за које је 20.09.2019. објављен јавни оглас у листу Зрењанин да је покренут поступак утврђивања заштићене околине просторно културно-историјске целине „Старо језгро Зрењанина) . За реконструкцију, адаптацију или санацију постојећих објеката на наведеним катастарских парцелама није потребна израда Урбанистичког пројекта.

У урбанистичкој целини 6 два урбанистичка пројекта у намени радне зоне и пословни комплекси уз државног пута ИБ бр.13. У урбанистичкој целини 7 за комплекс Постројења за пречишћавање отпадних вода – Пречистач. Тачна граница обухвата израде Урбанистичких пројеката, приказана је на графичком прилоги бр. 10 – Начин спровођење плана

За потребе спровођења плана израђују се и урбанистички пројекти приликом изградње објеката јавне намене у свим облицима својине, тржног центра у зонама становања, комплекса спорта и рекреације, верске објекте, термоенергетске објекте, као и изградњу станица за снабдевање моторних возила горивом.

За изградњу објеката на комплексу аутобуске станице које не служе за њено функционисање (услугне, трговачке, угоститељске, туристичке објекте), неопходна је израда Урбанистичког пројекта.

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 за изградњу објеката социјалног становања, расписује се урбанистичко-архитектонски конкурс.

3.2.3. Урбанистички планови који престају да важе

Ступањем на снагу овог Плана стављају се ван снаге следећи Урбанистички планови и пројекти:

- ДУП комплекса индустрије пива, алкохолних и безалкохолних пића из 1970.г. (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 2/70, 11/03)
- Измена и допуна ДУП-а комплекса индустрије пива, алкохолних и безалкохолних производа „ЗИП“ из 1986.г. (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 4/86, 11/03)
- УП комплекса „Зип“ индустрија пива Зрењанин из 1997.г. (Сл. лист општине Зрењанин, бр.4/97, 11/03)
- УП комплекса ДД „Ударник“ из 1996.г. (Сл. лист општине Зрењанин, бр.3/96, 11/03)
- ДУП стамбеног блока „Д-2“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 4/70, 11/03)
- Измена и допуна ДУП-а дела стамбеног насеља „4. Јули“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 1/90, 11/03)
- УП стамбеног насеља „4.Јули“ гараже, (Сл. лист општине Зрењанин, бр.2/93, 11/03)
- ДУП стамбеног насеља "Д-І-А", (Међуопштински сл.лист Зрењанин, бр. 13/70 и 11/03)
- ДУП стамбеног блока „Д-3“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 12/70, 11/03)
- УП стамбеног блока "Д-3", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр. 19/77 и 11/03)
- Измена и допуна дела УП-а стамбеног блока "Д-3", ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 3/92 и 11/03)
- ДУП комплекса ПП „Криптон“ (Сл. лист општине Зрењанин, бр.3/94, 11/03)
- ДУП комплекса „Ауто сервис“ са пратећим садржајима (Сл. лист општине Зрењанин, бр.4/92,11/03)
- ДУП комплекса предузећа „Нафта-гас“ Нови Сад, заједница радних јединица производње нафте и гаса радна јединица Монтажа (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 1/74, 11/03)
- Измена и допуна ДУП-а комплекса „Нафта-гас“ ООУР „Одржавање“ из 1986.г. Зрењанин (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 14/86, 11/03)
- ДУП Аутобуске станице Зрењанин, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.9/74 и 11/03)
- Измена и допуна ДУП-а комплекса ГИК-а „Банат“ ГРО „Пионир“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 19/83)
- УП ДД “Термика“ (Сл. лист општине Зрењанин, бр.6/96, 11/03)
- УП комплекса МД „Тегум“ (Сл. лист општине Зрењанин, бр.6/2001, 11/03)

- ДУП комплекса "Електровојводина", ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.8/70 и 11/03)
 - Измена и допуна ДУП-а комплекса „Електровојводина“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 6/86, 11/03)
 - Измена и допуна ДУП-а комплекса ИПК „Серво Михаљ“ - фабрика шећера (Сл. лист општине Зрењанин, бр.7/92, 11/03)
 - УП комплекса „Југоремедија“ фабрика лекова (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 11/86, 11/03)
 - ДУП комплекса ПП “Електрик“ и ДП „Уни-пресс“ (Сл. лист општине Зрењанин, бр.11/93, 11/03)
 - УП ПП „Електрик“ и ДП „Уни-пресс“ 1994.(Сл. лист општине Зрењанин, бр.4/94)
 - ДУП комплекса Радне организације за производњу термоелектричне енергије „Термоелектрана Топлана“ (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 21/80, 11/03)
 - Измена и допуна ДУП-а комплекса ИПК „Серво Михаљ“ - „Ипок“ за потребе индустрије уља „Дијамант“ Зрењанин (Сл. лист општине Зрењанин, бр.7/92, 11/03)
 - ДУП комплекса Фабрике кожа „Тоза“ и заштитне радионице ДЕС у Зрењанину (Међуопштински сл. лист Зрењанин, бр. 3/82, 11/03)
 - ДУП комплекса Кожарског комбината "Југокожа" из -Суботице-стовариште у Зрењанину, ("Међуопштински сл.лист Зрењанин", бр.2/87 и 11/03)
 - УП комплекса фабрике "Делхем" АД, ("Сл.лист општине Зрењанин", бр. 5/2000 и 11/03)
 - Ставља се ван снаге и Одлука о изради плана детаљне регулације комплекса постројења за пречишћавање отпадних вода града Зрењанина (Сл. лист града Зрењанина, бр. 22/11).
- Ступањем на снагу Плана генералне регулације „Југоисток“, престају да важе одредбе генералног плана које се односе на просторну целину број V „Југоисток“, односно површину обухваћену планом.

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.3.1. Правила грађења за зоне породичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити

У зони породичног становања могу се градити:

- стамбени објекти;
- 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.

Стамбени објекти су објекти породичног становања са максимално 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

Пословни објекти су они 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 сл. на пацелама мин. површине 600 m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15 m.

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 и то могу бити:

- здравствене делатности;
- васпитно-образовне делатности;
- социјалне заштите;
- културе;
- ветеринарски објекти;
- спортски садржаји;
- комунални објекти;
- остале делатности (објекти органа управе, правосуђа, министарства унутрашњих послова и сл.).

Објекти јавне намене 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 и то могу бити:

- здравствене делатности;
- васпитно-образовне делатности;
- социјалне заштите;
- културе;
- ветеринарски објекти;
- спортски садржаји;
- комунални објекти;
- верски објекти.

Уколико се граде објекти здравствене делатности, медицински отпад складиштити у складу са важећим законима и прописима.

На парцели може бити више главних објеката различите намене, уз поштовање правила грађења.

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

Кат. парцеле бр. 6828/1, 6778 и 6779 КО Зрењанин I су парцеле у породичном становању са могућношћу изградње вишепородичних стамбених објеката до 8 станова, спратности П+1+Пк.

На катастарским парцелама бр. 7553, 7260/1, 7260/2, 7261/1 и 7259 КО Зрењанин I могу се градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта.

У зони породичног становања на катастарским парцелама преко 2000m² могу се градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта.

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

По врсти, објекти могу бити :

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, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом 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 225 m², минимална ширина парцеле је 9 m.

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

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

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

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

За изградњу породичних стамбених објеката у зони мешовитог становања минимална површина парцеле је парцеле 225 m², минимална ширина парцеле 9 m.

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 600 m² и ширине уличног фронта мин. 15 m.

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 0-5 m од регулационе линије. За објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму минимално растојање између грађевинске и регулационе линије објекта је до 7 m.

У делу улице Змај Јовина према мосту (обе стране), грађевинска линија главног објекта на парцели је удаљена од регулационе линије за 6 до 10 m.

Положај објеката у односу на регулациону линију за комплекс „Ударника“ дефинисаће се израдом Урбанистичког пројекта.

За изградњу јавних објеката у свим облицима својине када израђује урбанистички пројекат за планирану изградњу, може се дозволити већа удаљеност грађевинске линије од регулационе линије.

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

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

Објекти се могу постављати на мањој удаљености од граница суседних парцеле уз сагласност власника суседних парцела.

Уколико се постојећи објекат који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од прописане, могућа је изградња новог објекта на међи или на удаљености мањој од планом прописане, исте спратности, у дужини постојећег зида.

Уколико у зони (улица, блок) не постоје изграђени објекти, нови објекти постављају уз десну бочну границу парцеле.

За угаоне парцеле: објекти у дну парцеле су они објекти посматрани у односу на улицу на коју се води предметна парцела.

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.

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 3 m. 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 мин. удаљености од 0,60 m од границе суседне парцеле. Изградња на мање од 0,60 m, 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

Изградња других објеката на парцели се може дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта.

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;

- Укупна површина објекта производног занатства и магацина пословних услуга на парцели не може бити већа од површине главног објекта.

- Отворени базени, непокривени спортски терени, рекреациона игралишта, дечија игралишта и сл. и они се не урачунавају у индекс заузетости парцеле;

- Покривени спортски објекти и базени и они се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели;

Спортски терени и базени морају бити удаљени мин. 3 m од бочних граница и задње границе парцеле.

У зони изградње спортских терена и базена поред оградног зида могу се предвидети и транспаретни оградни зидови до висине 3 m, као и заштитне мреже до висине 5 m. Уколико се ове ограде постављају на мање од 1 m 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 1000 m². Висина објекта треба да је усклађена са висином потребном за организовањем планираног садржаја, али висина венца објекта не сме бити већа од 6 m.

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 мин. 20 m, 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 се дозволити 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 објекта 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, важе прописана удаљења, као и за главни објекат. Максимална површина је 30 m² и урачунава се у 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 4m. 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 1,80 m и капијом са отварањем у оквиру сопствене парцеле. Бочне стране парцеле се ограђују зиданом или транспарентном оградом, висине до 1,80 m

У оквиру пољопривредног домаћинства ограда се може поставити тако да подели парцелу на стамбено и економско двориште, са висином ограде до 1,80 m.

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 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, 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 2,50 m 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 0,30 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од изнад 3 m;

- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m.

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 90 cm. 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 15 cm и ширине 30 cm, за реконструисани објекат – промену намене у пословни, на ширини тротоара већој од 3 m;

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

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;

- стопе темеља, хоризонталана пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;

- у случају изградње објеката 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 0,-мање од 2,4 m, могу се предвидети отвори са парапетом од 1,80 m од готовог 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 1,80 m од готовог пода или мање.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари;

- манипулативне саобраћајне површине,

- паркинзи за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Тротоаре у оквиру 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

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

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

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

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

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

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

Паркинге за транспортна возила и пољопривредне машине предвидети у оквиру парцеле, тј не могу се предвиђати на јавној површини. Приликом изградње објеката који имају потребу за паркирањем ових возила потребно је обезбедити потребан број паркинг места за ову врсту возила, у складу са важећим правилицима и стандардима из ове области.

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

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

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

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

- паркинг места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005;
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
- паркинг места се израђују од растер плоча;

- растер плоче се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштитити металном решетком.

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

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

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

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

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, наслонити се на 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 етажне 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 етажна уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле и статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

3.3.2. Правила грађења за зоне мешовитог становања

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

Као главне објекте на парцели, могуће је градити:

- стамбене објекте (вишепородичне и породичне стамбене објекте)
- пословне објекте
- словно стамбене објекте (више од 50% објекта пословна намена)
- стамбено пословне објекте (више од 50% објекта стамбена намена)
- објекти јавне намене

На парцели може бити више главних објеката различите намене, уз поштовање правила градње.

Стамбени објекти могу бити објекти вишепородичног становања или објекти породичног становања.

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

- трговине
- услужног занатства
- услужних делатности
- угоститељске делатности
- услужни сервиси - аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл. на пацелама мин. површине 600m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15m;

Објекти јавне намене то су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у јавној својини и у свим облицима својине. Објекти се граде према условима датим за објекте јавне намене и правилима грађења претежне намене простора.

Забрана изградње објеката

У намени мешовитог становања забрањена је изградња индустријских производних објеката, лимарских, аутолимарских радњи, дрвара, отворених складишта, складишта

секундарних сировина, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл. објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

По врсти, објекти могу бити :

- 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 прекинут низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока.

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

У зони мешовитог становања намена објекта зависи од величине парцеле, тако да за све парцеле које су мање од 600 m² и чија је ширина мања од 16 m важе правила грађења за породично становање.

За грађевинске парцеле веће од 600 m² и ширине веће од 16 m важе правила грађења за вишепородично становање.

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

3.3.3. Правила грађења за зоне вишепородичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

У оквиру намене вишепородичног становања могу се градити јавни, вишепородични стамбени објекти, вишепородични стамбено – пословни објекти и пословни објекти.

Објекти могу бити слободностојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

Као пратеће функције становања могу се градити: објекти васпитања и образовања, здравствене и ветеринарске делатности, социјалне заштите, културе, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, спортски објекти, верски објекти, комерцијални објекти, тржни центри, услужни севиси, трговина, угоститељство, занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл.

Објекти јавне намене који су у јавној својини као и објекти јавне намене у свим облицима својине могу се градити у зони вишепородичног становања.

Уколико се граде објекти здравствене делатности, медицински отпад складиштити у складу са важећим законима и прописима.

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне вишепородичног становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, аутомеханичарских радионица, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина, нових

станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл. објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом који задовољава услове за изградњу прописане планом и који је намењен за грађење.

Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине.

За слободно стојеће објекте минимална површина парцеле 800 m^2 , минимална ширина парцеле 18 m .

За објекте у непрекитном низу минимална површина парцеле 600 m^2 , минимална ширина парцеле 16 m .

За објекте у непрекитном и прекинутом низу минимална површина парцеле 600 m^2 , минимална ширина парцеле 16 m .

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања минимална површина парцеле је парцеле 600 m^2 , минимална ширина парцеле 16 m .

За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони вишепородичног становања минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000 m^2 .

У зависности од величине парцеле, на парцели блока, односно на појединачним грађевинским парцелама, може се градити више објеката вишепородичног становања са заједничким коришћењем дворишта за станаре уз поштовање свих правила грађења утврђених овим Планом.

За допуна постојећих блокова вишепородичног стамбеног насеља, могу се формирати парцеле у величини предвиђеног објекта са заштитним тротоаром уколико се остали делови парцеле одреде као заједничке блоковске површине и формирају јавну површину са осталим јавним површинама у блоку.

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

Објекти вишепородичног становања :

- удаљеност грађевинске линије објекта је $0\text{-}5 \text{ m}$ од регулационе линије. Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 7 m , због изградње паркинга испред објекта;

- објекти се могу градити као објекти у низу или атријумски и полуатријумски објекти, при чему се под објектима у низу подразумева градња објекта од међе до међе;

- две и више парцела могу формирати атријумске или полуатријумске објекте, који се могу постављати од међе до међе, уз сагласност суседних власника;

- „Слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 3 m .

При изградњи вишепородичног стамбеног објекта и вишепородично стамбено-пословног објекта на кат. парцели 6812 Зрењанин I и пословних објеката на кат. парцели, удаљеност од бочне и задње границе парцела може бити и мања уз сагласност власника суседних парцела.

- уколико се објекти реализују као атријумски истовремено, атријуми могу бити делимично или потпуно наткривени, тако да укупна површина наткривеног дела објекта и изграђеног објекта не пређе 40% , односно 50% ;

- уколико се на две или више парцела истовремено граде атријумски или полуатријумски објекти може се предвидети заједнички улаз, заједничке блоковске површине намењене за дечје игралиште, зеленило, саобраћајне површине и др.

За објекте који су допуна постојећи блокова вишепородичног становања, где се парцела формира испод објекта са заштитним тротоаром, објекат се поставља у односу на границе парцеле, према условима из Плана.

Највећи дозвољени индекс заузетости

У зони вишепородичног становања максимални индекс заузетости је максимално 40%. Уколико се граде објекти који су допуна постојећих блокова, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, индекс заузетости парцеле је мах. 90%. За изградњу пословних објеката у зонама вишепородичног становања највећи дозвољени индекс заузетости под објектима и саобраћајним површинама је 75%, а проценат учешћа зеленила је min. 25%.

Највећа дозвољена спратност објекта

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је: П+4+Пк, По+П+4+Пк, Су+ВП+4+Пк.

Изузетно се у оквиру намене вишепородичног становања, у блоку "Ружа Шулман" - планира се комплетирање постојећег вишепородичног становања у циљу заокруживања просторно временске целине у делу насеља према „Gomex“-у, изградњом вишепородичног, пословног, комерцијалног објекта, изградња објекта висине венца до 26m, са максималном заузетошћу 60%, уз обавезу израде урбанистичког пројекта, а у блоку вишепородично становање на кат. парцели број 8190 КО Зрењанин I планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта максимално П+6 са могућношћу изградње паркинга на површинама за јавне намене уз израду Урбанистичког пројекта.

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

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања, максимална висина објекта је 12 m, а уколико се гради високо приземље и сутерен 16 m. Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни.

Под поткровном етажом се подразумева 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, не могу се предвидети кровне баце. Горњи ниво поткровне етаже се не рачуна у предвиђени индекс изграђености.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност вишепородичних слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Ова удаљеност не може бити мања од 6 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење, као и заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама.

Вишепородични стамбени објекти на грађевинској парцели се могу градити у низу уколико на наспрамним фасадама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред стамбених или пословних основних објеката, могу се градити гараже, као заједничке гараже-низови, гараже у оквиру заједничких блоковских површина у складу са условима надлежног предузећа и Правилником о техничким захтевима за заштиту

гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005), као и спортски терени-покривени или непокривени, под условом да укупна заузетост на парцели не може прећи укупну планирану заузетост на парцели.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле. Покривени спортски објекти се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели.

Спратност гаража је до П+2, а покривених спортских терена је П.

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

- ограда на регулационој линији може бити зидана или транспарентна. Ако је ограда зидана, висина је до 1,6 m, док је транспарентна ограда може бити до висине 1,8 m,
- ограда на бочним границама парцеле може бити зидана или транспарентна висине до 1,8 m,
- објекти који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, ограде се не могу поставити.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

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

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

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

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

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

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг место.

Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

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

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

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;

- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
 - позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
 - спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- а све у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).“

Изузетно за пословне и вишепородично стамбено-пословне објекте, може се дозволити да се део паркинга за пословне садржаје може предвидети на јавној површини или у јавној гаражи, уколико постоје просторне могућности. У овом случају потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а паркинг места градити према следећим правилима:

- паркинг места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005;
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
- паркинг места се израђују од растер плочи;
- растер плоче се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити ти металном решетком.

У зонама вишепородичног становања може се дозволити изградња надстрешница за возила паркирана у парцели.

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

Грађевински елементи објекта

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

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;
- стопа темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом, не смеју - прећи границу суседне парцеле.

У случају изградње објеката 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 геомеханичка испитивања тла на којем се гради објекат, провера стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта, уколико се ради о заједничком зиду-забату. Исто тако, ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област. За изградњу објекта на међи и на удаљености мањој од 0,60 m односно 3 m, потребно је обезбедити сагласност суседа.

Уколико се за потребе изградње новог објекта руши постојећи објекат, нови објекат се може градити по постојећим габаритима без сагласности суседа, уз поштовање осталих услова изградње. За отварање отвора на фасади према суседу, за изградњу објекта на постојећим габаритима, потребно је обезбедити сагласност суседа.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 2,50 m, могу се предвидети само отвори са парпетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта,

санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

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

- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;

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 0,30 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;

- степениште се не може постављати ван регулационе линије. Изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15 cm, ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од 3 m;

- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m;

- спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 2.50 m од суседне парцеле.

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

За постављање фиксних светларника на другим просторијама објекта мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине мин.2 m, са попречним падом од 1%;

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

- паркинг за путничка возила изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

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

Паркинг површине предвидети од шупљих растер бетонских коцки.

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

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима приступачности.

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.

Одржавање објекта

За објекте који се граде у зони вишепородичног становања за изградњу вишепородичног објекта, потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП «Чистоћа и зеленило» и градским одлукама о комуналном одржавању.

Зелене површине у оквиру зоне мешовитог и вишепородичног становања:

- min. 20%, зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за одмор, дечја игралишта и травњаке.

- до 15% унутрашњих саобраћајних површина и паркинга изведених од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве, рачунају се као зелене површине.

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

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

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

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

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, наслонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

Код допуне постојећих насеља и блокова вишепородичног становања, водити рачуна да се новим објектима не наруши постојећи архитектонски израз, како у погледу материјала, тако и у погледу колорита, детаља, акцената и сл.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, изградње лифтовског постројења, изградње и доградње рампи за особе са посебним потребама у простору, као и :

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони вишепородичног становања и

- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) са равним кровом, доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

У зонама мешовитог становања доградња стамбених етажа у смислу изградње, изнад 12 m, односно 16 m уколико постоји високо приземље и сутерен, није могућа.

Уколико се дограђују постојећи објекти вишепородичног становања где су парцеле формиране испод површине објекта, индекс изграђености је max 6. и индекс заузетости 100% уз поштовање свих осталих правила грађења дефинисаних планом.

Реконструкција у смислу, интервенција на фасади, односно, затварање постојећих тераса, лођа и балкона није могућа. Изузетно се може дозволити ова реконструкција уколико се предвиди заједничка интервенција на целој фасади једнообразно и у смислу извођења, истовремено.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа:

- на постојећим вишепородичним стамбеним објектима са косим кровом-претварање таванског простора у стамбени простор-поткровна етажа уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

Претварање заједничких просторија станара у стамбени простор је могућа у складу са условима из Плана.

Претварање стамбеног простора у оквиру вишепородичног стамбеног објекта који користи унутрашње стамбено степениште, дозвољава се за делатности које су прописане за вишепородично становање и које не ремете услове становања и за које постоје просторно-технички услови.

- на објектима са равним кровом могуће је подизање надзетка и доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

3.3.4. Правила грађења за радне зоне и пословне комплексе

Врста и намена објеката који се могу градити

У радним зонама могу се градити објекти намењени за производне погоне индустрије, објекти и/или постројења за производњу ел енергије и/или топлотне енергије употребом обновљивих извора енергије (ОИЕ), малу привреду, трговину, угоститељство, изложбено-продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пословни садржаји, сервиси, складишта и магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом објекти, комунални објекти, антенски стубови и сл. објекти за складиштење секундарних сировина и објекти за третман секундарних сировина чврстог неопасног материјала.

У пословним комплексима се могу лоцирати сви објекти наведену за изградњу у радним зонама, сем производни погони индустрије.

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.

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 радних зона за изградњу производних погона индустрије, теретних терминала, великих складишта, минимална ширина парцеле је 20 m, а површина парцеле минимум 1000 m², док за изградњу осталих објеката у овим зонама и у пословним комплексима, ширина парцеле може бити минимално 15 m, а површина парцеле минимално 800 m².

Максимална величина грађевинске парцеле није прописана.

За изградњу станице за снабдевање друмских возила погонским горивом минимална ширина парцеле је 20 m, а површина парцеле минимално 1500 m² уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Просторна целина у радној зони и пословном комплексу 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.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5 m, 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 5 m, уколико су постојећи објекти на мањој удаљености од 5 m од регулационе линије.

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

Индекс заузетости

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба. Процент учешћа зеленила је 25 %.

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. на грађевинским парцелама преко 5 ha заузетост под објектима и саобраћајним површинама може бити до 70%, а проценат учешћа зеленила је 30%, а испод 5 ha заузетост под објектима и саобраћајним површинама може бити до 80%, а учешћа зеленила је 20%.

Спратност или висина објекта

За објекте намењени индустрији, складишта и магацине 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.

Дозвољена је изградња мезанина.

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, с тим да она не може бити мања од 4 m.

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 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20 m, 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 етажне до 4 m по целој ширини објекта, са висином изнад 3 m 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 2,20 m, сем у случају када је потребна другачија врста ограде ради заштите објеката 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 4 m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1.50 m.

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

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 надстрешнице за корпе за куповину

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

За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 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 радних зона и 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 зеленила појаса неопходно је следеће:

- зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста;
- спратовност вегетације је обавезна и то 5-7 m траве, 13-15 m 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 (*Lygium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна срезма (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynoutria* 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.

3.3.5. Правила грађења за комплекс аутобуска станица

Врста и намена објеката који се могу градити

Аутобуска станица је објекат који има јавну функцију. У комплексу аутобуске станице, осим садржаја за њено функционисање, могуће је градити станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, услужне, трговачке, угоститељске, туристичке и сличне садржаје које употпуњују основну намену.

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.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Аутобуска станица се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина и представљају грађевински комплекс и за њега се може издати локацијска дозвола.

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

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије мора бити таква да не угрози функционисање аутобуске станице.

Индекс заузетости

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Парковско-пејзажно зеленило и заштитно зеленило заузима минимум 25% површине парцеле.

Спратност или висина објекта

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

Могућа је већа висина из технолошких разлога (антенских стубова и сл.).

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 сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

Најмању дозвољену удаљеност објеката од граница суседне парцеле

Минимална удаљеност од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а за приземне објекте не може бити мања од 3 m, уколико су задовољени противпожарни и други услови дефинисани планом.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На комплексу може бити изграђено више од једног технолошког објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

Грађевински комплекс се може оградавати, уколико то није забрањено неким посебним законом и прописом.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

Задржава се постојећи колски и пешачки прилаз грађевинском комплексу. Уколико је потребан другачији прилаз комплексу, неопходно је прибавити услове надлежног предузећа.

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

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

За складишни и магацински објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Услови заштите суседних објеката

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

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

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Изградња објеката у комплексима аутобуске станице може започети само под условом да је задовољено минимално опремање грађевинског земљишта, да је могућ одговарајући саобраћајни приступ парцели, прикључак електричне енергије и довод воде.

Уколико се објекти предвиђају у оквиру постојећег комплекса на коме су већ изграђени објекти и задржава се постојећа намена, прикључци се оставарују у оквиру парцеле уколико су капацитети довољни.

Уколико капацитети нису довољни за предвиђену намену или се гради нови објекат на парцели, потребно је прибавити техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану мрежу које одређује надлежно предузеће.

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 обнову и реконструкцију објеката

На простору 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.

Озелењавање парцеле

Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како би се смањили негативни утицаји на животну средину.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све слободне површине затравити.

Одлагање отпада

На грађевинском комплексу намењеном за аутобуску станицу, потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

3.3.6. Правила грађења за зоне спорта и рекреације

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

- индекс заузетости парцеле макс. 30%, осим код затворених спортско-рекреационих објеката, комерцијалних, трговинских и угоститељских објеката, када заузетост може бити до 50%;
- спратност објекта макс. П+1+Пк;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- за комерцијалне, трговинске и угоститељске објекте 1 паркинг место/ 70 m² 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 140 cm. Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина у зонама спорта и рекреације применити Правилнику о техничким стандардима приступачности (Сл гласник РС, бр.46/13).

Дозвољена је изградња угоститељских објеката, смештајних капацитета, трговина, пословне и услужне делатности.

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 4 m, 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 2 m, 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.

3.3.7. Правила грађења за верске објекте

Изградња верских објеката могућа је у зонама становања. Индекс заузетости парцеле је до 40%. У складу са врстом верске грађевине одредиће се висина нових објеката изградом 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 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине.

3.3.8. Посебни услови

Посебни услови утврђени Планом генералне регулације „Југоисток“ важе за све планиране намене.

За изградњу објеката у зонама заштите и зонама ограничења приказане у графичком прилогу бр.10 Начин спровођења плана и режими 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 као и издавања информације о локацији и локацијске дозволе, изградња, доградња и реконструкција је могућа 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 индекса заузетости, може се дозволити реконструкција целог или дела објекта, претварање таванског у поткровну етажу. 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 етажу, 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 етажу на којој се врши реконструкција.

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

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.

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.

Промене које настану доношењем нових Закона и прописа после усвајања Плана генералне регулације, обухватиће се приликом издавања локацијских услова.

У зони породичног становања могуће је озаконити већи број стамбених објеката на једној грађевинској парцели, као и стамбене објекте са већим бројем стамбених јединица од планом прописаних услова.

У зонама мешовитог становања могуће је озаконити помоћне објекте – гараже, оставе, летње кухиње и сл.

4. 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 "Службеном листу града Зрењанина"

План генералне регулације "Југоисток" у Зрењанину ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

5. ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

- Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је укопана min. 0,5 m испод коте терена и има прописану висину за одређену намену (min. 2,2 m, за становање min. 2,4 m). Дозвољено је укопавање више етажа уколико то режим подземних вода дозвољава.

За стамбену и пословну намену етажа мора имати отворе за дневно осветљење и услове за прикључење на мрежу фекалне канализације.

- Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, мах.50 cm испод коте терена, прописане висине за одређену намену, мин.висине 2.4 m, 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 0.15-1.2 m од коте терена, прописане висине за одређену намену, мин висине 2.4m за становање;

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

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

- Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода до тачке прелома кровне косине и прописану висину за одређену намену (min. 2,4 m за становање).

У поткровљу је дозвољено постављање кровних прозора и формирање кровних баца и тераса/лођа. Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа од висинске коте слемена крова.

- Под поткровљем се подразумева 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) може се градити уместо поткровља. То је последња етажа, повучена од предње и задње фасадне равни објекта min. 1,8 m. Уколико се објекат налази на углу две улице, етажа се повлачи од предње и задње фасадне равни објекта у односу на грађевинску линију обе улице.

Овај простор користи се као тераса, без могућности затварања и наткривања. Спратна висина може бити мах. 3 m. Стреха повучене спратне етаже може прећи линију повучене фасаде мах. 0,5 m.

- 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

- Мезанин (М) је међуетажа која се налази се у оквиру простора етаже са којом чини функционалну целину. Етажа је отворена, тј. не пружа се изнад целе површине етаже испод. Површина мезанина не може бити већа од $\frac{1}{2}$ површине етаже испод.

6. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД И ГП-а ЗРЕЊАНИН 2006-2026 – Подела на просторне целине и урбанистичке подцелине

2. ИЗВОД И ГП-а ЗРЕЊАНИН 2006-2026 – Намена површина

3. ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОСТОЈЕЋОМ ФУНКЦИОНАЛНОМ ОРГАНИЗАЦИЈОМ И ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА – по планским карактеристикама-

4. ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

5. ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА

6. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА РЕГУЛАЦИОНИМ ЛИНИЈАМА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И НИВЕЛАЦИОНИМ КОТАМА РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

7. ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8. ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА

9. ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ТРАСЕ КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ХИДРОТЕХНИЧКЕ И ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

10. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА И РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

11.1 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕТАЉ 1"

11.2 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ " ДЕТАЉ 2"

11.3 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ " ДЕТАЉ 3"

11.4 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ " ДЕТАЉ 4"

11.5 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ " ДЕТАЉ 5"

11.6 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ " ДЕТАЉ 6"

11.7 ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ " ДЕТАЉ 7"

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ КОНЦЕПТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

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

- ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад, бр. I-251/5-18, примљено дана 17.05.2018.
- Електропривреда Србије огранак „Електродистрибуција Зрењанин“, Зрењанин, бр. 8Б.100.-Д.07.13-35340/2-18 примљено 01.03.2018.
- ЈП ЕПС БЕОГРАД – ОГРАНАК ПАНОНСКЕ ТЕ-ТО, ТЕ-ТО ЗРЕЊАНИН, број 06-03-89626/1-18 од 20.02.2018.
- "Телеком Србија", Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Зрењанин – Кикинда, број А335-49727/2-2018, примљено дана 28.02.2018.
- VIP d.o.o наш број 311/1, примљено 14.02.2018.
- SBB, Српске кабловске мреже д.о.о., број 175/2018, примљено дана 11.05.2018.
- ЈКП Градска топлана, Зрењанин, број 2949/1 примљено 12.03.2018.
- ЈП "Србијагас", РЈ „Дистрибуција“ Зрењанин, Зрењанин, бр. 02-02-2/23 примљено 09.02.2018
- Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, бр. 03-239/2 примљено 21.02.2018.
- Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, број 140-501-273/2018, примљено дана 08.02.2018.
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд, број 458-4 од 26.03.2018.
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину – Одсек за превентивну заштиту, број 09/13/2број 217-1675/2018, примљено дана 07.03.2018.
- ЈКП „Водовод и канализација,Зрењанин, број 10/38, од 08.03.2018.
- Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље одељење у Зрењанину, број 138-53-00203-1/2018, од 08.02.2018.
- Акционарско друштво Електромрежа Србије“, Београд, број 130-00-UTD-003-106/2018-002, дана 22.02.2018.
- РТС, Дирекција РТС, Сертификационо тело РТС, Развој и сертификација, број 13137, примљено 23.02.2018.
- Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, број I-18-4/18, примљено 23.02.2018.
- Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај, Нови Сад, број 143-310-56/2018-03, примљено 19.02.2018.
- ЈП Склоништа, број 42-2/18-1, примљено 14.02.2018.
- Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре – Сектор за водни саобраћај и безбедност пловидбе – Лучка капетанија Тител, број 342-154/18 II, примљено 14.05.2018.
- Туристичка организација града Зрењанина, бр. 325/18 примљено дана 27.04.2018.

Члан 7.

Овај пречишћен текст Одлуке објавити у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
КОМИСИЈА ЗА ПРОПИСЕ

Број:

Дана:

З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
КОМИСИЈЕ ЗА ПРОПИСЕ
Данијела Мићевић