

УВОД

Изради измена и допуна Плана генералне регулације "Доља" у Зрењанину приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна плана генералне регулације "Доља" у Зрењанину бр.06-25-6/23-I (Сл.лист Града Зрењанина бр. 07/23).

За измену и допуну Плана генералне регулације "Доља" у Зрењанину донета је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана Генералне регулације "Доља" у Зрењанину на животну средину бр.501-29/23-IV-05-01 (Сл.лист Града Зрењанина бр. 07/23).

Општи циљеви израда Измена и допуна плана се односе на:

- преиспитивање и усклађивање планираних намена површина и дефинисаних урбанистичких параметара,
- стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја,
- преиспитивање врсте и намене објеката који се могу градити у радним зонама,
- исправка регулационих линија за објекте у поступку озакоњења који су незнатно изашли на јавну површину,
- преиспитивање правила уређења и грађења,
- преиспитивање мера за спровођење Плана.

Након доношења Одлуке о изради измена и допуна ПГР "Доља" у Зрењанину, Одсек за урбанизам и планирање, Одељења за урбанизам, као наручилац израде измена и допуна Плана, доставио је иницијативе за измену и допуну планских решења од стране заинтересованих лица „Јавном Предузећу за урбанизам“ Зрењанин, као носиоцу израде Плана. Преиспитане иницијативе се уграђују у План и подразумевају измене и допуне у текстуалном и графичком делу Плана.

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

1. ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, огранак "Електродистрибуција Зрењанин", бр. 2540400-Д-07.13.-289443-23 од 01.08.2023.
2. „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ“ ЗРЕЊАНИН, Одељење за путеве и саобраћај, бр.1357/2 од 31.07.2023.
3. ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ, бр. 03 020-1480/2 од 08.06.2023.
4. АД "ЕЛЕКТРОМРЕЖА" СРБИЈЕ, бр. 130-00-UTD-003-665/2023-002 од 12.06.2023.
5. ЈКП ГРАДСКА ТОПЛАНА ЗРЕЊАНИН, бр. IV-05-01-011-1/23 од 18.05.2023.
6. МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр. 8000-2 од 19.06. 2023.
7. ЈВП „ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД, бр. 692/6-23 од 15.06.2023.
8. ЈП СРБИЈАГАС, бр. 06-01/1755 од 09.06.2023.
9. ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, Сектор за фиксну приступну мрежу, бр. D210-239983/2-2023, од 01.06.2023.
10. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ЗРЕЊАНИН, бр. I-140-4/21 од 05.06.2023.
11. А1 СРБИЈА доо Београд, бр.- од 26.05.2023.
12. ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗДРАВСТВО, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, бр. 138-53-00370-2/2023-10 од 30.05.2023.
13. ЈП „ПОШТА СРБИЈЕ“ БЕОГРАД, Подручна јединица Зрењанин, бр.2023-68649/2 од 29.05.2023.

14. „ТРАНСПОРТГАС СРБИЈА“ доо НОВИ САД, ПЈ „Транспорт“ Зрењанин, бр.02-04-4/101-1 од 23.05.2023.
15. НИС ад НОВИ САД, департман за спољне везе и односе са државним органима у Србији, бр.3245/2023 од 29.05.2023.
16. ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЗРЕЊАНИНА, Одељење за привреду, Одсек за заштиту животне средине, бр. IV-08-04- 501-4-106/2023 од 30.05.2023.
ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, бр. 140-501-583/2023-05 од 29.05. 2023.
17. ЈКП "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" Зрењанин, бр. 11/202 од 23.05.2023.
18. ДИРЕКТОРАТ ЦИВИЛНОГ ВАЗДУХОПЛОВСТВА РС, бр. 4/3.09-0164/2023.0002 од 24.05.2023.
19. ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ ад БЕОГРАД, бр.3/2023-600 од 26.05.2023
20. СББ доо Београд, бр. LU-106/2023 од 14.06.2023.
21. ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЕНЕРГЕТИКУ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И САОБРАЋАЈ, бр. 143-310-267/2023-03 од 21.06. 2023.

Надлежна предузећа, институције и заводи од којих су затражени, али нису добијени услови за израду Измена и допуна Плана:

1. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Зрењанин, одсек за превентивну заштиту.
2. ЈКП "Чистоћа и зеленило", Зрењанин.
3. УЕТТЕЛ доо Београд.
4. ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, Дирекција за мобилну мрежу.

*** ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА**

Правни основ за израду измена и допуна Плана је:

- Закон о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС и 98/13 Одлука УС,132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23 у даљем тексту: Закон).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената – измене и допуне (Сл. гласник РС 32/19).
- Одлука о изради Измене и допуне плана генералне регулације „Доља“ у Зрењанину (Сл. Лист града Зрењанина бр. 07/23). Саставни део Одлуке је Решење о не приступању изради Стратешке процене утицаја Измена и допуне плана генералне регулације „Доља“ у Зрењанину на животну средину бр.501-29/23-IV-05-01 (Сл.лист Града Зрењанина бр. 07/23).

Плански основ за израду измена и допуна Плана је:

- Просторни план града Зрењанина (Сл.лист града Зрењанина бр. 11/11 и 32/15).

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА

У наслову **3.1.2 КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА СА ОПШТИМ ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**

- * мења се табела биланса површина грађевинског земљишта и гласи:

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ (НАМЕНА ЗЕМЉИШТА)	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ				
породично становање	186,05	19,25	185,93	19,15
мешовито становање	4,70	0,49	4,70	0,49
верски објекти	0,30	0,03	0,30	0,03
пословни комплекси	8,68	0,99	8,69	1,00
радне зоне	414,85	42,93	414,89	42,93
спорт и рекреација	1,70	0,17	1,70	0,17
утилитарно зеленило	81,17	8,40	81,17	8,40
станице за снабдевање горивом	1,70	0,17	1,70	0,17
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ				
објекти јавне намене (васпитања и образовања, управе и јавних служби, здравствене и социјалне заштите, јавни објект осталих намена и јавни објекти у оквиру парцела осталих намена)	9,82	1,02	9,82	1,02
пијаца	0,50	0,05	0,50	0,05
гробља	44,20	4,57	43,05	4,45
црпна станица	0,04	0,004	0,04	0,004
саобраћајне површине за железнички саобраћај	17,07	1,77	17,06	1,77
трафо станице	1,30	0,13	1,30	0,13
спорт и рекреација	10,60	1,10	10,60	1,10
заштитно зеленило	12,89	1,33	13,95	1,45
јавно зеленило- парк	0,26	0,03	0,26	0,03
Бегеј	12,20	1,26	12,20	1,26
Александровачки канал	1,30	0,13	1,30	0,13
отворени канал за одводњавање	3,00	0,31	3,00	0,31
саобраћајне површине	125,74	13,03	126,49	13,10
зона обилазнице	27,63	2,86	27,63	2,86
УКУПНО	966,28	100,00	966,28	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ (НАМЕНА ЗЕМЉИШТА)	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	699,15	72,35	699,08	72,34
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	267,13	27,65	267,20	27,66
УКУПНО	966,28	100,00	966,28	100,00

У наслову **3.1.3. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

- * Мења се текст става односно *Детаљ 12 у урбанистичкој целини VI „радна зона Исток“* и гласи:
- „ Формирање регулације за улицу Стрњике и проширење регулације ленија катастарски бр. 15420 и 15407 са прикључком на Државни пут I б реда бр.18. (лазаревачки друм) са учешћем парцела за формирање нове јавне површине катастарски број: 15088/2, 12579 (део), 12580 (део), 12581 (део), 12582 (део), 12583 (део), 12584 (део), 15063 (део), 15604 (део), 15065 (део), 15066 (део), 15067/1 (део), 15067/2 (део), 15068 (део), 15069 (део), 15070 (део), 15071 (део), 15072 (део), 15073 (део), 15074 (део), 15075 (део), 15076 (део), 15077/1 (део), 15077/2 (део), 15077/3 (део), 15077/4 (део), 15078 (део), 15079 (део), 15080 (део), 15081 (део), 15082 (део), 15083 (део), 15085/1(део), 15085/2 (део), 15085/3 (део), 15086/1 (део), 15087/1 (део), 15088/1 (део), 15089/1 (део), 15090/1 (део), 12726 (део), 12727/2 (део), 12794/1(део), 15090/1 (део), 15407 (део) и 12996 (део) .
- У овом детаљу се такође формира нова парцела од парцеле катастарски број 12794/1 за површине остале намене-пословни комплекси а у сврху редовне употребе објекта.“
- * додаје се нов став, након става: *Детаљ 20 у урбанистичкој целини V „Зелено поље2“* и гласи:
- „ *Детаљ 21 у урбанистичкој целини IV „Зелено поље1“*
Исправка регулације на делу катастарских парцела број: 9634/2(део), 12510/2(део), 12512/1(део), 9634/4(део), 9634/5(део), 9634/6 (део), 9634/7(део) и 9634/8 (део) од којих се формира нова површина јавне намене за саобраћајне површине-улица Шумадијска.
- Детаљ 22 у урбанистичкој целини V „Зелено поље2“*
Исправка регулације на делу катастарске парцеле број 12677/13 у улици Наде Димић и припајање катастарској парцели број 12677/12 у сврху редовне употребе стамбеног објекта.“

У наслову **3.1.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**У поднаслову **3.1.4.1. предшколске установе**

- * мењају се шести и седми став, и гласи:
- „ За предшколске установе, у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе (Службени гласник Републике Србије бр. 1/19, 16/2022 и 6/23) величина дворишта мора бити најмање 8 m² по детету. Комплекси предшколских уснова се оградају, а висина ограде је минимум 1,50m.“
- * На почетку реченице једанаестог става додаје се реч „Доградња“ и гласи:
- „ Доградња, 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.“
- * После дванаестог става додаје се нов став и гласи:
- „ Уколико се у уквиру комплекса налази или поставља дечије игралште, мора бити опремљено у складу са Правилником о безбедности дечијих игралишта, површине, најмање 3 m² по детету.“
- * Ставови 6 и 7 постају став 6.
- * Ставови 8,9,10,11,12,13 и 14 постају 7,8,9,10,11,12,13.

У поднаслову **3.1.4.2. основно образовање**

* у другом ставу, мења се величина локације по ученику, тако да став гласи:
 „ Довољна величина локације како би се на њој изградио одговарајући објекат и пратећи садржаји у слободном простору је 25m² по ученику, а изузетно у зонама већих густина са индексом изграђености већим од 2,5 величина локације може бити минимално 18m² по ученику. „

У поднаслову **3.1.4.4. социјална заштита**

* после задњег става додаје се нов став и гласи:
 „ Ближи услови за објекте социјалне заштите прописани су Правилником о ближим условима и стандардима за пружање услуга социјалне заштите ("Службени гласник РС", бр. 42 / 2013, 89 / 2018 и 73 / 2019).“

У поднаслову **3.1.4.5. објекти за спорт и рекреацију**

* мења се први став, додаје се нов и гласи:
 „ Изградња објеката за спорт и рекреацију планира се у складу са Законом о спорту (Сл.гласник РС 10/2016) и Правилником о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности ("Службени гласник РС", бр. 42/2017) важећим законима и правилницима из ове области. За реализацију објекта за спорт и рекреацију неопходна је израда урбанистичког пројекта.“

* У петом ставу, који се односи на изградњу, доградњу и реконструкцију објеката, додаје се алинеја 5 и гласи :

„ - за реализацију објеката за спорт и рекреацију потребан бр. паркинг места је једно паркинг место на 4 гледаоца,

* У петом ставу, алинеја 5 постаје алинеја 6 и додају јој се речи „за реализацију“ тако да гласи :

“ - за реализацију спортске хале једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;“

* Алинеје 5, 6,7 и 8 постају алинеје 6, 7,8 и 9.

У наслову **3.1.4.6. комунални објекти**У поднаслову **Гробља**

* допуњује се први став и гласи:
 “ Услови за уређење и сахрањивање умрлих на подручју општине Зрењанин, дефинисани су Одлуком о уређењу и одржавању гробља и сахрањивању а све према Закону о сахрањивању и гробљима ("Сл. гласник СРС", бр. 20/77, 24/85 и 6/89 и "Сл. гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005 - др. закон, 120/2012 - УС и 84/2013 - УС).“

У поднаслову **Пијаца**

* допуњује се други став и гласи:
 „ Пијаце су посебно уређени простори, опремљени одговарајућом инфраструктуром, објектима и продајним местима намењеним за промет производа и пружање других пијачних услуга. Било да су затвореног или отвореног типа, лоцирају се у стамбеној зони насеља или близини са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевање и потрошаче. Простор треба да је поплочан уз довољан број канализационих отвора , а чесме се постављају на тржном простору. Детаљни услови су прописани Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају („Службени гласник СРС“, број 25 / 1976.).“

У наслову **3.1.4.8. остали објекти јавне намене**У поднаслову **Објекат некадашњег комплекса ОНО и ДСЗ*** мења се текст и гласи:

“ **Објекат некадашњег комплекса ОНО и ДСЗ**, налази се на углу улица Милентија Поповића и Херцеговачка. Улаз у парцелу (односно прикључак на јавни пут и пешачки прилаз) обезбеђује се из улица Милентија Поповића и Херцеговачке. Површина кат. парцеле је 11119 m². Постојећи главни објекат је од значајаног потенцијала за изградњу, површине 704 m², спратности П и може се реконструисати и дограђивати. Планирани објекти колоритом и спољном обрадом треба да буду у складу са окружењем, постојећим и планираним стамбеним зонама, а у складу са захтеваним параметрима енергетске ефикасности објеката. Приликом реконструкције и доградње објекта могу се предвидети различите јавне намене, различити објекти за јавне садржаје, објекат културе, објекат социјалне заштите, школски објекат и др. а у складу са важећим Правилницима за изградњу објеката планираног садржаја. Приликом одређивања више намена објекта водити рачуна да се предвиде компатибилне намене, и да функционисање једне не угрожава функционисање друге. Општи санитарни услови морају да се обезбеде за сваки објекат под санитарним надзором и прописани су Правилником о општем санитарним условима (Службени гласник РС 47/06).

- Дозвољена заузетост парцеле је 30%
- Спратност објеката П+1+Пк (Пс) или П+2
- Грађевинска линија постојећег објекта се задржава, односно удаљење од регулационе линије улице Милентија Поповића је 20m, и из улице Херцеговачке 51.70m. Пратећи садржаји, летње баште-терасе (отворене надстрешнице), стакленици, пластеници) могу се постављати и на мањој удаљености, мин.5m од регулационе линије улица.
- Сви објекти могу бити удаљени од суседних граница парцеле мин.3m., а удаљење од суседне кат. парцеле бр. 7089/13, мин 12,50m.
- На зеленим површинама намењеним за едукативно баштованство (воћњак) , могу се постављати стакленици и пластеници. Целом дужином граница предметне парцеле предвидети зимзелено дрвеће (дрворед на удаљености од 2m). Јачи појас зеленила предвидети према постојећим јавним садржајима СРЦ „Партизан“, мин 10m ради заштите од корисника јавних садржаја.
- У оквиру комплекса може се за формирање различитих садржаја, формирати ограда за сваки садржај, као и извршити парцелација у складу са Законом и Правилником.
- Обавезно је поштовање свих стандарда приступачности.

У наслову **3.1.5.1.1 инфраструктура друмског саобраћаја*** на крају поднаслова **правилима грађења за секундарне улице** додаје се нов став и гласи:

„ У изузетним случајевима, могућа је реконструкција са 1+1 саобраћајне траке минималне ширине 2,50 m у складу са просторним могућностима и положајем постојећих објеката“.

* на крају поднаслова **правилима грађења за терцијарне улице** додаје се нов став и гласи:

„ У изузетним случајевима, могућа је реконструкција са 1+1 саобраћајне траке минималне ширине 2,50 m у складу са просторним могућностима и положајем постојећих објеката“.

У наслову **3.1.5.1.4 инфраструктура ваздушног саобраћаја*** мења се текст и гласи:

“ Локација Аеродрома Зрењанин налази се ван границе обухвата предметног

Плана. Према претходно добијеним условима од стране Министарства одбране- управе за инфраструктуру и условима од Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, простор изван подручја аеродрома има своје заштићене зоне :

- заштитну зону са прописаним ограничењима за изградњу у циљу обезбеђивања слободног простора од препрека за извођење безбедних ваздухопловних операција и
- заштићен ваздушни простор са одређеним апсолутним висинама ради спречавања неправилности у емитовању и пријему сигнала радио уређаја.

Неопходно је поштовати неведене заштитне зоне, у радијусу од 2.5 km око АРФ – где дозвољена висина планираног објекта не сме бити већа од 45m изнад референтне тачке аеродрома и не сме бити већа од 30m за објекте који су у класи далековода и антенских стубова.

За изградњу или постављање објеката, инсталација или уређаја који могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја и рад радио уређаја, неопходно је да инвеститор прибавити сагласност Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.“

У наслову **3.1.5.3 Електроенергетска инфраструктура** у поднаслову **Електромрежа Србије**

* допуњује се последњи став после реченице („Електромрежа Србије А.Д.“) и гласи:

„ при чему важе следећи услови:

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

у поднаслову **Правила грађења за трафо станице**

* допуњује се друга алинеја реченицом која гласи:

„ Изградња нових ТС могућа је на јавним површинама , а тачна локација нових ТС ће се дефинисати израдом техничке документације, зависно од услова имаоца јавних овлашћења.“

у поднаслову **Услови за изградњу енергетских производних објеката - соларне електране, електране на биогас, биогориво и др. и коришћење обновљивих извора енергије, Услови за изградњу енергетских производних објеката**

* мења се други став и гласи:

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

У наслову **3.1.5.4 Електронске комуникације**

у поднаслову **Радио дифузни системи**

* у трећој алинеји, брише се правна адреса Закона о планирању и изградњи.

У наслову **3.1.5.5 Термоенергетска инфраструктура**

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

* мења се други став и гласи:

„ **Коришћење енергије сунца**, на катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, на начин да се не омета редовно коришћење суседних објеката, може се без прибављања локацијске/грађевинске дозволе постављати опрема за производњу

топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем сунчеве енергије. За постављање ове опреме потребно је прибавити решење којим се одобрава извођење радова на монтажи опреме.“

* мења се четврти став и гласи:

„ Коришћење обновљивог извора енергије - соларне енергије за задовољење термоенергетских потреба, могуће је без обзира на термоенергетску зону у којој се налази објекат.

У наслову **3.1.7.1 Мере заштите природних добара**

у поднаслову **Прекогранични еколошки коридор Бегеј**

* на крају првог става мења се број услова Покрајинског завода за заштиту природе и гласи:

„ 03-020-1480/2 од 08.06.2023.“

* мења се текст од другог до последњег става. Последњи став се задржава.

Измењен текст гласи:

„ Опште мере очувања и унапређења еколошких коридора:

1. За израду планова, пројеката и реализацију активности у оквиру просторних целина коридора, потребно је прибавити услове заштите природе у складу са Законом.
2. Код водотокова/ канала са функцијом еколошких коридора:
 - попличавање и изградњу обале свести на најнеопходнији минимум, уз примену еколошких повољних техничких решења и очувања проходности корита и обале за дивље врсте,
 - обезбедити отвореност канала/водотока по целој дужини и обезбедити проходност за дивље врсте у зони водопривредних објеката (техничка решења и уређење зеленила),
 - обезбедити очување травне вегетације обале, као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травнатих станишта,
 - очувати у што већој мери природни облик обале и корита.
 - приобално земљиште треба да има травнату вегетацију у ширини од најмање 4,00 m а оптимално 20,00 m (у случају ужег појаса приобалног земљишта од 4,00 m обезбедити травнати појас до границе водног земљишта).
3. Прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује безбедно кретање животиња уз еколошки коридор за израду техничке документације приликом:
 - регулације водотокова (пресецање меандара, изградња насипа и обалоутврда, продубљивање корита), попличавања и изградње обала,
 - изградња или обнављање саобраћајница које се укрштају са еколошким коридором,
 - изградње или обнављања старих мостова.
4. Применити одговарајућа планска и техничка решења заштите коридора од утицаја вештачког осветљења (избежавати директно осветљење коридора, спречавати расипање светлости према коридору-користити светлосна тела са светлосним сно усмереним према објектима и саобраћајницама, користити светлосни спектар који најмање привлачи дивље врсте...).
5. Планирати намене за простор што већег дела приобаља еколошког коридора којима се обезбеђује континуитет мултифункционалног зеленог појаса који испуњава услове очувања биолошке разноврсности. Очувати појас блископриродне приобалне вегетације (врбака и мочварне вегетације) на што већој дужини обале.
6. Забрањено је узурпирати приобално земљиште коридора преораванњем, непланском изградњом објеката и сл.

Посебни мере очувања функционалности и проходности еколошког коридора:

1. У случају планирања зона/комплекса за објекте чија је намена директно везана за воду или обалу, приликом изградње неопходно је планирати решења, чијом применом би се ублажиле последице евентуалног акцидентног изливања загађујућих метрија (горива, уља и с.) и ширења последица истог у еколошки коридор (на пр. постављањем пливајућих завеса на одговарајућим локацијама), а за које је потребно

- прибавити посебне услове Завода.
2. На простору изван зоне становања, забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за обалу водотока са функцијом еколошког коридора на растојању мањем од 20m од линије средњег водостаја водотока.
 3. Приликом планирања зелених појасева еколошких коридора забрањено је сађење и уношење инвазивних биљних врста, потребно је обезбедити што већи проценат (најмање 50%) аутохтоних врста.
 4. Обезбедити проходност обале за дивње врсте, дефинисањем удаљености објеката од обале и забраном изградње ограда непроходних за ситне животиње у обалном појасу, као и уз примену еколошких прихватљивих елемената оградe са отворима већим од 10cm.

Мере за заштитну зону прекограничног еколошког коридора „Бегеј“

1. У појасу од 500 m од еколошког коридора:

- забрањује се примена планских решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста и станишних типова.

2. У појасу од 200 m од еколошког коридора:

- Услов за изградњу укопаних складишта је примена грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије евентуално присутних загађујућих материја у околни простор,
- Планским решењем мора се обезбедити примена решења за заштиту коридора од утицаја ноћног осветљења, буке и загађења и дефинисати посебна правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста.
- Услов за изградњу објеката је примена одговарајућих мера заштите од ноћног осветљења и буке.

3. У појасу од 50m од еколошког коридора:

- забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. Стакло, метал,...) усмерене према коридору или станишту заштићених и строго заштићених врста.

Примењују се мере:

- очувати проходност еколошког коридора површинских вода забраном ограда појаса уз обалу или применом типова оградe која омогућују кретање ситних животиња,
- обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између појаса људских активности и коридора у ширини од 10m код постојећих објеката а 20m код планираних објеката и то у складу са типом вегетације коридора. Овај појас графички приказати у планској и пројектној документацији.
- Објекте који захтевају формирање вештачких површина (нпр. поплочавање) или осветљење, укључујући и саобраћајнице лоцирати на мин. 20m удаљености од границе коридора.

Услови за изградњу:

- Вештачких површина (паркинга, спортских терена, ...), да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора.
 - Саобраћајница са тврдим застором за моторна возила, да се примене све техничке мере којима се смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора. У случају укрштања са еколошким коридором обезбедити безбедан прелаз за ситне животиње.
- 4. Озелењавање**, планирати на начин, којим ће се смањити негативни утицаји вештачких површина на микроклиматске карактеристике предметне просторне целине:
- озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина,
 - планирати равномерну покривеност паркинга високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач,
 - избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским

условима локалитета,

- озелењавање треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине а не спадају у категорију инвазивних.

5. Планирање радних комплекса, мора бити у складу са:

- мерама заштите и очувања еколошког коридора са заштитним зонама,
- Законом о водама, односно, заштитом квалитета површинских вода и забраном угрожавања подземних вода,
- планирањем производних и других објеката чије функционисање може изазвати контаминацију тла и друге облике деградације земљишта, разматрати у складу са одредбама Правилника о листи активности које могу да буду узрок загађења и деградације земљишта, поступку, садржини података, роковима и др. Захтевима за мониторинг земљишта,
- према Закону о заштити животне средине, свака активност у радним зонама мора бити планирана и спроведен на начин да представља најмањи ризик по животну средину и здравље.

Приликом избора технологије, технике и опреме имати у виду одредбе (из чл.9) прописане начелом превенције **Закона о заштити животне средине**, према којој се заштита животне средине поред спровођења поступка Процене утицаја, остварује и коришћењем најбоље расположивих и доступних технологија, технике и опреме. Такође, дефинисано је да се у поступку израде планова, пројеката и др. активности (из чл.8) прибављају услови заштите природе . Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи и процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Сагласно одредбама (чл.12) **Закона о заштити земљишта**, заштиту земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације, ради очувања природних особина и функција земљишта.

Планирати одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама **Закона о заштити ваздуха** које се односе на предузимање мера за спречавање и смањења загађивања ваздуха, а односе се и на стационарне и покретне изворе загађивања.

Планирати одговарајуће мере како би се заштитио квалитет површинских вода и прописати забрану угрожавања подземних вода, у складу са одредбама **Законом о водама**.

У наслову **3.1.7.2 Мере заштите културних добара**

* мења се први став и гласи:

„ Објекти и целине, стављени под претходни заштиту 11.03.2022.г. и евидентирани као непокретна културна добра у обухвату Плана су:“

У наслову **3.1.7.5. Заштита од елементарних непогода, пожара, техничко-технолошких несрећа и потреса**

У поднаслову **мере заштите од пожара**

* после петог става додаје се текст и гласи:

„ Мере заштите од пожара које је потребно обезбедити у области градње и уређења:

1. Изворишта снабдевања водом и капацитете градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара.
2. Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене.
3. Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката.
4. Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање.
5. Могућности евакуације и спасавања људи.

Приликом пројектовања и изградње објеката, који се граде према Закону који уређује област планирања и изградње, морају се обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- очува носивост конструкције током одређеног времена,
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта,
- спречи ширење ватре на суседне објекте,
- омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

У наслову **3.1.10 Мере енергетске ефикасности изградње,**

- * допуњује се у последњем ставу број Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда и гласи:

“ и 111/22).“

У наслову **3.1.12 ЗОНЕ ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ**

У поднаслову **Зона прекограничног еколошког коридора Бегеј**

- * мења се текст и задржава се последњи став. Измењен текст гласи:

“ Коридор канала Бегеја представља прекогранични еколошки коридор и сходно томе, неопходно је у што већој мери очувати његов биолошко-природни изглед, као и облик и изглед корита. Заштиту еколошког коридора Бегеј ускладити са добијеним условима од Покрајинског завода за заштиту природе бр. 020-1480/2 од 08.06.2023:

Обезбедити континуитет зеленог вишеспратног тампон појаса између простора људских активности и коридора у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката (јавне зелене површине, дечје игралиште, баште, неосветљена пешачка/трим стаза одвојена живицом од водног земљишта и сл). Овај појас графички приказати у пројектној документацији.

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

У наслову **3.2 МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА,**

У поднаслову **3.2.2 ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС**

- * у трећем ставу, четвртој алинеји додаје се реч „објеката и“, тако да четврта алинеја гласи:

“ -објеката и комплекса спорта и рекреације“.

- * у трећем ставу, после седме алинеје додаје се осма алинеја и гласи:

„ - објеката за складиштење и третман опасног отпада.“

- * у трећем ставу, из осме алинеје брише се реченица „ као и изградњу“ и гласи

“ - станица за снабдевање моторних возила горивом,“

- * Алинеја 8 постаје алинеја 9 и алинеја 9 постаје алинеја 10.

- * мења се четврти став и гласи:

„ У зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m² може се градити више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом и израду урбанистичког пројекта.“

- * мења се пети став и гласи:

„ На катастарским парцелама бр. 5635, 5453/1 и 5611 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. За катастарску парцелу бр. 5635 неопходно је обезбедити услове надлежне установе за заштиту споменика културе у Зрењанину.“

У наслову 3.3.1 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

У поднаслову Намена и врста објеката који се могу градити

* мења се трећи став и гласи:

„ **Стамбени објекти** су објекти породичног становања. На парцели могу бити изграђена 2 стамбена објекта са укупно 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

У поднаслову Објекти јавне намене,

* мења се први став и гласи:

„ Објекти јавне намене, намењени за јавно коришћење у јавној својини (чију изградњу финансира Република, Покрајина или Град) се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:“

* мења се седми став и гласи:

“ У зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m² може се градити више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом и израду урбанистичког пројекта.“

У поднаслову Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле,

* мења се текст и гласи:

„ **Положај објекта у односу на регулацију:**

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, а удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. За објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму минимално растојање између грађевинске и регулационе линије објекта је до 8 m.

За изградњу јавних објеката у свим облицима својине када се 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 магацин за пословне услуге који се граде у дну парцеле морају бити удаљени min. 0,6 m од 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.

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

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

Уколико се постојећи објекат који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од прописане и задржава се иста намена, могућа је изградња новог објекта на међи или на удаљености мањој од планом прописане, исте или мање висине или спратности, у дужини постојећег зида, без сагласности суседа, али отварање отвара на фасади према суседу није могућа без сагласности суседа.

Уколико у улици или стамбеном блоку не постоје изграђени објекти, нови објекти се постављају уз десну бочну границу парцеле.

У поднаслову **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели,**
У поднаслову **производни објекти**

- * мења се задња реченица у другој алинеји, и гласи:
„ Укупна површина објекта производног занатства на парцели не може бити већа од површине главног објекта.“

У поднаслову **спортски терени и базен**

- * у првој алинеји, брише се реч: „ и надкривени“.

У поднаслову **економски објекти**

- * мења се целокупан текст и гласи:

“ **економски објекти**

Економски објекти се могу градити у оквиру пољопривредног домаћинства на парцелама преко 1000m² и служе за обављање пољопривредне делатности. Ови објекти, лоцирају се у оквиру економског дворишта, у дну парцеле уз поштовање услова удаљења од суседних парцела.

Економски објекти су:

- *објекти за гајење животиња.* Дозвољавају се на парцелама пољопривредног домаћинства у складу са Градским Одлукама о броју и начину држања стоке у градском насељу Зрењанин.
- *пратећи објекти за гајење домаћих животиња:* испусти за стоку, одлагање стајњака...,
- *објекти за складиштење сточне хране* за потребе пољопривредног домаћинства, амбари, кошеви и сл.
- *мини погони за повртларство и воћарство,*
- *мини погони за прераду пољопривредних производа,*
- *објекти за складиштење пољопривредних производа,*
- *објекти и надстрешнице за смештај пољопривредне механизације,*
- *пушнице и сушнице.*

На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број економских објеката.

Економски објекти морају бити удаљени од сопственог и суседног стамбеног објекта мин. 20m, као и 50m од јавних објеката.

Спратност објеката максимално може бити ВП. Изузетно, може се дозволити да висина економског објекта буде усклађена са потребама планираног садржаја, али висина венца објекта не сме бити већа од 6m.

Површина сваког појединачног објекта не може бити већа од површине главног објекта на парцели.

У поднаслову **помоћни економски објекти**

- * бришу се поднаслов и целокупан текст .

У поднаслову **помоћни објекат**

- * на крају текста, додаје се нов став и гласи:

„ Површина сваког појединачног помоћног објекта не може бити већа од површине главног објекта на парцели.“

У поднаслову **магацини пословних објеката**

- * мења се задњи став и гласи:

„ Укупна површина магацина пословних услуга на парцели не може бити већа од површине главног објекта.“

У наслову **3.3.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ ЗОНЕ И ПОСЛОВНЕ КОМПЛЕКСЕ**У поднаслову **Врста и намена објеката који се могу градити**

- * мења се први став и гласи:

„ 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), објекти за малу привреду, трговину, угоститељство, изложбено-продајни салони, тржни центри, објекти занатства, пословни садржаји, сервиси, складишта и магацински простори и пратећи садржаји, објекти за складиштење отпада, објекти за третман неопасног отпада, објекти за третман опасних отпада и то само у затвореном објекту, објекти за производњу асфалта чији је капацитет до 50 t, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, комплекс ауто-базе са царинским терминалом, теретни терминали, комунални објекти, антенски стубови и сл. Поред наведених објеката могу се градити и објекти за спорт и рекреацију запослених у складу са важећим законима, подзаконским актима и стандардима који се односе на ову врсту објеката и обавезну израду урбанистичког пројекта.“

- * додаје се други став и гласи:

„ За изградњу: енергетских производних објеката и објеката за складиштење и третман опасног и неопасног отпада обавезна је израда урбанистичког пројекта.“

- * додаје се четвртом ставу нова реченица и гласи:

„ За објекте складиштења и третман опасног и неопасног отпада, за изградњу и реконструкцију и промену намене објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта.“

- * мења се пети став и гласи:

„ У пословним комплексима се могу лоцирати сви објекти наведени за изградњу у радним зонама, осим: производних погона индустрије, свих врста објеката за третман неопасног и опасног отпада и објеката за производњу асфалта .“

У поднаслову **положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

- * после става 4 додаје се нов став, став 5 и гласи:

„ Изузетно, у радним зонама, постојећи објекти на мањој удаљености од планом дефинисане од суседне границе парцеле, се могу дограђивати уз сагласност власника суседних парцела, уз напомену да власници заједнички обезбеде све противпожарне услове обе парцеле.“

У наслову **3.3.12 ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

- * брише се став десет.

- * брише се став тринаест.

- * у ставу четрнаест, брише се реч „ и планиране“, тако да став гласи :

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

- * Мења се петнаести став и гласи:
 „ За 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 санитарни чвор. За остале објекте који су грађени до усвајања плана, а новим планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити реконструкција адаптација и санација објекта.“
- * на крају седамнаестог става додаје се реченица и гласи:
 „ Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом за одређену намену.“
- * брише се став двадесет.
- * брише се став двадесет три.
- * брише се став двадесет четири.

У наслову **5. ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА**

* мења се текст: првог, другог, трећег, четвртог, петог, шестог и седмог става и гласи:
 “ **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Подрумска етажа (По) представља етажу која је укопана у тло, а која може да се налази изнад околног терена максимално 0,9 m. Подрумска етажа има прописану висину за одређену намену (min. 2,2 m). Дозвољено је укопавање више етажа уколико то режим подземних вода дозвољава. Подрумске етаже се користе као гаража и/или су у функцији помоћних просторија (нпр. магацини) у објекту.

Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, а која може да се налази изнад околног терена максимално $\frac{1}{2}$ спратне висине (односно максимално до 1,5m). **Позиционирање стамбених јединица у подземним етажама** није дозвољено, осим у случају када је најмање један фасадни зид стана у потпуности изнад терене, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (суседни објекат, тракт, потпорни зид, ограда и сл.) на удаљености мањој од 6,0 m.

Приземна етажа (П) је надземна етажа, која је целом површином изнад земље и налази се на коти до 1,2m од коте терена, прописане висине за одређену намену, min. висине 2,6 m за становање.

Високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума или изнад нивоа терена и налази се на коти max. 1,5 m изнад коте терена, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2,6 m за становање.

Спратна етажа-спрат (1, 2...) је свака етажа изнад приземне етаже, прописане висине за одређену намену, min. 2,6 m, за становање.

Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка највише 1,6m рачунајући од коте готовог пода до тачке прелома кровне косине и прописану висину за одређену намену (min. 2,6 m за становање).

У поткровљу је дозвољено постављање кровних прозора и формирање кровних баца. Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа од висинске коте слемена крова.

Под поткровљем се подразумева и 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.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА

Изменама и допунама ПГР "Доља" у Зрењанину обухваћени су графички прилози:

- Грађевинско подручје са поделом на урбанистичке зоне и целине и претежном наменом површина - графички прилог 6.
- Површине јавне намене и саобраћајно решење са регулационим линијама улица и нивелационим kotaма раскрсница улица - графички прилог 7.
- Постојећа и планирана генерална решења за трасе коридоре и капацитете електроенергетске инфраструктуре и електронских комуникација- графички прилог 9.

- Режији заштите простора-графички прилог 11.
- Детаљ бр.12.
- Детаљ бр.21.
- Детаљ бр.22.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај План је основ за спровођење и издавање локацијских услова и грађевинске дозволе. План је израђен у четири примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном облику. Графички део донетог плана у аналогном облику, својим потписом оверава овлашћено лице органа који је донео план. Два радна оригинала у аналогном облику, оверена чувају се у Градској управи – Одељење за урбанизам, један у "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин, а један примерак плана у Скупштини града Зрењанина. Измене и допуне Плана генералне регулације "Доља" у Зрењанину ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".