



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

ЗРЕЊАНИН, 2023.



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

УСВОЈЕН НА СЕДНИЦИ СКУПШТИНЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

дана: _____

одлуком бр. _____

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
УРБАНИЗАМ”
ЗРЕЊАНИН
в. д. директора:

Горан Краварушић

ГРАД ЗРЕЊАНИН

председник скупштине:
Чедомир Јањић



ИЗМЕНЕ И ДОПУМЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

Градска управа

Начелник Одељења за урбанизам

Ђурђина Грбић, дипл.инж.маш.

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ”
ЗРЕЊАНИН

одговорни урбаниста:
Бранка Бајовић, дипл. пр. планер



ИЗМЕНЕ И ДОПУМЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић, дипл.пр.планер

стручни тим:

Драгана Метикош, дипл.инж.арх.
Синиша Берар, дипл.инж.саоб.мастер
Елвира Рошивал Ханђа, дипл.инж.ел.
Бранислав Влаисављевић, дипл.инж.грађ.
Слободан Давидовић, инж.геодезије
Оливера Опала, грађ, техн.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА.....

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1 УВОД

Изради измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину приступило се на основу Одлуке о изради бр. 06-49-34/23-I (Сл. лист града Зрењанина бр. 12/23).

За измену и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана Генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на животну средину бр. 501-78/2023-IV-05-01 (Сл. лист града Зрењанина бр. 12/23).

Правни основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Мале Америке" у Зрењанину је Закон о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС РС, 54/13 – Решење УС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС бр. 32/19) и Одлука о изради измена и допуна плана генералне регулације „Мала Америка“ (Сл. лист града Зрењанина, број 12/23), као и закони и прописи који посредно или непосредно регулишу предметне области или су од значаја за планска решења.

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

Општи циљеви израде измена и допуна Плана се односе на:

- Преиспитивање и усклађивање планираних намена површина и дефинисаних урбанистичких параметара;
- Стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја;
- Ускладити просторна решења са новим потребама корисника и правилима датим у Плану;
- Преиспитивање правила уређења и грађења;
- Преиспитивање мера за спровођење Плана

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

УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА - број захтева: IV-05-01-011-5/23 од. 08.06.2023.

		број услова	датум услова
1.	ЈКП "Водовод и канализација", Зрењанин	11-223	09.06.2023.
2.	Туристичка организација града Зрењанина, Зрењанин	490.08.6.2023	08.06.2023.
3.	Завод за заштиту споменика културе, Зрењанин	I-158-25/14 I-158-27/14	13.06.2023. 29.06.2023.
4.	Град Зрењанин, Одељење за привреду, Одсек за заштиту и унапређивање животне средине	IV-08-04-501-4-119/2023	14.06.2023.
5.	Телеком Србија, Београд	D210-251036/2-2023	09.06.2023.
6.	"Транспортгас Србија" доо Нови Сад РЈ "Транспорт" Зрењанин	02-04-4/111-1	14.06.2023.
7.	ЈП "СРБИЈАГАС", Зрењанин	05-02-2-17-2/557-1	19.06.2023.
8.	Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, Нови Сад	104-325-673/2023-05	19.06.2023.
9.	АД „ЕМС“ Београд	130-00-UTD-003-771/2023-002	19.06.2023.
10.	Министарство унутрашњих послова, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину	217-3-534/2023	19.06.2023.
11.	ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад ЈВП "Воде Војводине", водни услови	II-764/4-23 II-764/8	29.06.2023. 28.07.2023.
12.	Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, Нови Сад	140-501-657/2023-05	23.06.2023.
13.	Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад	020-1758/2	28.06.2023.
14.	SBV, Београд	78/2023	03.07.2023.
15.	Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај, Зрењанин	143-310-307/2023-03	30.06.2023.
16.	Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор, Одељење у Зрењанину	138-53-00443-2/2023-10	22.06.2023.
17.	„А1 Србија“ д.о.о. Београд	-	30.06.2023.
18.	ЈП „Пошта Србије“ Зрењанин	2023-78458/2	13.07.2023.
19.	„Јавно предузеће за урбанизам“ Зрењанин	1394/2	01.08.2023.
20.	Електродистрибуција - Зрењанин	2540400-D-07.13-257854/1-23	14.08.2023.
21.	Министарство одбране	П број 9484-3	13.09.2023.

2 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

У наслову 2.1.3.1 Зона становања у поднаслову социјално становање брише се други став.

У наслову Биланс површина грађевинског земљишта, мења се табела и гласи:

Табела: Биланс површина грађевинског земљишта

Р.БР.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
површине за јавне намене					
1.	јавни објекти	10,20	16,04	10,20	16,04
2.	спорт и рекреација	1,05	1,65	1,05	1,65
3.	јавно зеленило	1,87	2,94	2,33	3,66
4.	водене површине -Бегеј	3,23	5,08	0,65	1,02
5.	Јавне површине (улице, тргови, плажа, паркинзи	10,86	17,09	13,42	21,10
6.	Декоративним водним елементима			2,58	4,06
	УКУПНО	27,21	42,80	30,23	47,53
површине за остале намене					
6.	вишепородично становање са заједничким блоковским површинама	8,60	13,52	5,66	8,90
7.	мешовито становање	10,34	16,26	9,10	14,31
8.	породично становање	13,07	20,55	14,00	22,02
9.	пословно-услужна намена	-	-	0,36	0,57
10.	верски објекат-Реформаторска црква	0,45	0,71	0,45	0,71
11.	спорт и рекреација	0,32	0,50	0,32	0,50
12.	станица за снабдевање погонским горивом	0,16	0,25	0,16	0,25
	УКУПНО	32,94	51,79	29,99	47,17
посебна намена					
13.	касарна „Светозара Марковића – Тозе“	3,25	5,11	3,25	5,11
14.	дом војске	0,12	0,19	0,12	0,19
15.	кат. парцела бр.5889	0,07	0,02		
	УКУПНО	3,44	5,41	3,37	5,30

Р.БР.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
1.	површине за јавне намене	27,21	42,79	29,94	47,53
2.	површине за остале намене	32,94	51,79	30,29	47,17
3.	посебна намена	3,44	5,41	3,37	5,30
	УКУПНО	63,59	100	63,59	100

У наслову 2.1.2 Подела на урбанистичке целине текст Урбанистичка целина 4,
мења се и гласи:

Урбанистичка целина 4 – налази се на западном делу плана и обухвата површину око 15,10 ha. У обухвату ове урбанистичке целине планиране су намене: јавне површине са декоративним водним елементима и вишепородично становање.

Јавне површине са декоративним водним елементима су површине намењене за: зеленило, спорт и рекреација, саобраћајнице, паркинге, тротоаре, бицикличке стазе, монтажни угоститељски објекти, дечија игралишта и сличне садржаје за које је обавезна израда урбанистичког пројекта.

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

Вишепородично становање се планира уз Улицу Бригадира Ристића..

У урбанистичкој целини 4 планирана је нова јавна површина и изградња нове приступне улице, од раскрснице Улице Жарка Зрењанина и Улице Бригадира Ристића, а у функцији опслуживања новопланираног блока вишепородичног становања.

У урбанистичкој целини 4 издваја се:

Јавна површина са декоративним водним елементима

Јавне површине са декоративним водним елементима су површине намењене за зеленило, отворене спортске терене, саобраћајне површине, паркинг места, паркиралишта, тротоари, бицикличке стазе, монтажне угоститељске објекте, дечија игралишта, скејт паркови, справе за вежбање и рекреацију и сличне садржаје. С обзиром на планиране садржаје овај простор треба да привуче становнике Зрењанина свих узраста.

Зелене површине треба 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.

У оквиру ових површина планира се озелењавање и затравњивање. Планира се садња адекватног високог, средњег и ниског растиња.

Забрањена је непланска садња, као и садња 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 (*Lucium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна срезма (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*) и дафина (*Eleagnus angustifolia*).

Потребно је формирања простора за одмор и опремити их кантама за одпатке, клупама и канделабрима.

Вршити перманентно стручно и планско одржавање зелених површина.

Хортикултурно решење уклопити у планирану и изграђену инфраструктуру.

Саобраћајне површине, паркинге, тротоаре и бициклическе стазе градити у складу са важећим законским и подзаконским актима, стандардима и условима управљача.

Приликом израде урбанистичког пројекта може се планирати и делимично затрпањања простора који представља декоративни водни елементи.

За јавне површине са декоративним водним елементима неопходна је израда урбанистичких пројеката који ће садржати и решења за монтажне угоститељске објекте, дечија игралишта, скејт паркове, справе за вежбање и рекреацију као и потребног мобилијара, зеленила.

У оквиру обухвата плана издвојена је водена површина:

- **Бегеј**

Водоток Бегеј чини границу на источној страни између предметног Плана и Плана генералне регулације „Југоисток“. То је простор дуж речног тока Бегеј са приобаљем. Поред Бегеја планира се изградња шеталишта са бициклическом стазом тзв. Green way – зелени путеви и спајало би насеље Малу Америку у зони Језера, са зоном центра и шире. Простор обогатити садржајима и потребном инфраструктуром, у складу са условима ЈКП „Воде Војводине“. Опремање приобаља позитивно би утицало и на развој садржаја у непосредном окружењу приобаља, што би могло да подстакне град да изађе на реку.

У наслову 2.1.3 Концепција уређења са претежном наменом земљишта са општим правилима уређења са билансом површина у петом ставу брише се текст у загради „ простор уз Бегеј, Језеро 2“

У наслову 2.1.3.1 Зона становања у тексту вишепородично становање други став се мења и гласи:

Вишепородично становање се планира на простору између јавне површине са декоративним водним елементима и Улице Бригадира Ристића и за комплекс “Прехране“ на кат. парцели 5846 КО Зрењанин I.

У наслову 2.1.3.2 Пословно –услужна зона мења се текст и гласи:

У пословно-услужној зони планирана је изградња пословних објеката, трговине, угоститељство и објекти за спорт и рекреацију и сл.

У наслову 2.1.4 Регулација и нивелација површина јавне намене у петом ставу додаје се алинеја три која гласи:

- Јавна гаража

У наслову 2.1.4 Регулација и нивелација површина јавне намене иза шестог става додаје се став који гласи:

Планирана јавна површина (јавна гаража) формираће се од кат. парцеле број 4775/2, 4777/2 и 4773/12 КО Зрењанин I.

У наслову 2.1.5.1 Објекти јавне намене у јавној својини текст одељка **Предшколске установе** мења се и гласи:

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

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

Локација за предшколску установу обухвата:

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

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

За предшколске установе у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе (Службени гласник Републике Србије бр. 1/19, 16/2022 и 6/2023) величина дворишта мора бити најмање 8 m² по детету. Комплекси предшколских усанова се ограђују, а висина ограде је минимум 1,50m.

Приликом планирања објеката предшколских усанова, обезбедити услове:

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

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

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

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

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

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

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

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

У наслову 2.1.5.1 Објекти јавне намене у јавној својини текст одељка Основно образовање мења се и гласи:

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

Локација за основну школу обухвата:

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

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

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

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

Услови за изградњу објеката основног образовања су:

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

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

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

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

У наслову 2.1.6.1 Саобраћајна инфраструктура из двадесет другог става, додаје се став који гласи

У урбанистичкој целини 4 на кат. парцелама број 4775/2, 4777/2 и 4773/12 КО Зрењанин I у намени јавне површине, планира се изградња јавне гараже. До привођења намени простор планиран за гаражу може се користити као паркинг.

Гаража или паркинг мора имати минимално једно место за пуњење електричних возила.

За изградњу јавне гараже неопходна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде. Спратност објекта максимално П+4, а индекс заузетости 80%, Приликом израде техничке документације придржавати се Правилника о техничким стандардима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ" бр. 31/05).

У наслову 2.1.6.3 Одвођење употребљених отпадних вода, на крају текста додаје се став који гласи:

У Урбанистичкој целини 4 у намени вишепородично становање која је предвиђена за тоталну реконструкцију и потпуну замену објеката, планира се потисна црпна станица.

У наслову 2.1.6.5 Водна тела и водни објекти у тексту поднаслова водна тела и водни објекти брише се реч „Језеро 2 (2а и 2б)“ и реч „Језеро 2“.

У наслову 2.1.6.5 Водна тела и водни објекти текст поднаслова Језеро 2 (2а и 2б) „Бегејске петље“ брише се.

У наслову 2.1.6.6 Електроенергетска инфраструктура, на крају одељка **Правила грађења за јавно осветљење** додаје се одељак који гласи:

Услови за изградњу и коришћење обновљивих извора енергије

Соларни системи

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

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

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

У наслову 2.1.6.8 Термоенергетска инфраструктура, мења се текст и гласи:

Задовољење планираних термоенергетских потреба корисника простора, остварити прикључењем на постојеће дистрибутивне мреже природног гаса $6 \text{ (bar)} \leq p_{\text{max}} < 16 \text{ (bar)}$ и $p_{\text{max}} \leq 4 \text{ (bar)}$ или на постојећи систем даљинског грејања (СДГ) у којем се топлотна енергија производи централизовано и мрежом за дистрибуцију топлотне енергије (вреловоди/топловоди) дистрибуира потрошачима топлотне енергије.

Развој система за дистрибуцију природног гаса и топлотне енергије на планом обухваћеном подручју ће се остваривати бољим искоришћењем постојећих мрежа за дистрибуцију, њиховом реконструкцијом или доградњом и изградњом пратећих објеката.

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

Промене у постојећим законима и правилницима и одредбе нових техничких прописа који ће се донети у периоду важења овог плана обухватиће се приликом издавања Информације о локацији и/или Локацијских услова

Дистрибуција природног гаса

Дистрибуција природног гаса се врши преко изграђених гасовода од полиетилена или челика на притисцима $6 \text{ (bar)} \leq p_{\text{max}} < 16 \text{ (bar)}$ 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.

Дистрибуција и снабдевање природним гасом је уређена одредбама Закона о енергетици (Службени гласник РС, број 145/2014, 95/2018-др. закон и 40/2021). 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 и других прописа донетих на основу закона.

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.

Приликом израде техничке документације придржавати се Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар (Сл. гласник РС бр. 86/15).

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ (полиетиленских) гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета веће од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Прикључење на дистрибутивни систем природног гаса

Прикључење објеката 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.

Прикључење објеката на дистрибутивни систем природног гаса врши се на основу одобрења које издаје енергетски субјекат на чији систем се прикључује објекат, уз сагласност оператера система за дистрибуцију природног гаса.

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

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

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

МС, РС и МРС изградити у потпуности према важећим законима, Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар (Сл. гласник РС бр. 86/15) и другим 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.

Предвидети приступни пут ван или у оквиру оградe 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 ватроотпорност од један час и мора да онемогући прескок пожара.

Промене у постојећим Законима и Правилницима и одредбе нових прописа који ће се донети у периоду важења плана обухватиће се приликом издавања Информације о локацији и/или Локацијских услова

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 конверзијом енергије сунца, под условом да се на планираној локацији могу обезбедити услови у погледу коришћења земљишта и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта.

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

- да се техничко-технолошким решењима за пројектовање, изградњу и коришћење објекта обезбеђује примена стандарда и техничких прописа којима су утврђени услови и мере за безбедност грађевина, постројења и опреме;
- да је извршена процена могућег утицаја објекта на здравље људи и да се предвиђеним техничко-технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;
- да је предвиђен начин прикључења тих објеката на дистрибутивни систем топлотне енергије у циљу обезбеђивања функционалне повезаности система;
- да су предвиђене противпожарне мере, мере заштите од експлозија, хаварија и сличних акцидентата којима се обезбеђује сигурност људи и имовине;

- да се задовоље минимални услови заштите животне средине;
- да је утврђена процена утицаја изградње енергетског објекта на животну средину ако је у смислу закона којим се уређује област процене утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати израда студије о процени утицаја на животну средину;
- да се обезбеде минимални захтеви у погледу енергетске ефикасности (предвидети савремена техничко-технолошка решења којима се обезбеђује енергетска ефикасност једнака или већа од прописаних минималних захтева енергетске ефикасности).

Термоенергетски објекти се могу градити и по деловима, под условом да сами за себе представљају техничко-технолошку целину.

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.

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

Промене у постојећим Законима и Правилницима и одредбе нових прописа који ће се донети у периоду важења плана обухватиће се приликом издавања Информације о локацији и/или Локацијских услова.

Објекти за производњу топлотне енергије из Обновљивих Извора Енергије (ОИЕ)-сунчеве енергије

На истој 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. 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 организације надлежне за послове заштите културних добара.

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.

Остали енергетски и не енергетски објекти

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

- да се техничко-технолошким решењима за пројектовање, изградњу и коришћење објекта обезбеђује примена стандарда и техничких прописа којима су утврђени услови и мере за безбедност грађевина, постројења и опреме;

- да је извршена процена могућег утицаја објекта на здравље људи и да се предвиђеним техничко-технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;
- да су предвиђене противпожарне мере, 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 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 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 важећих закона и прописа.

Промене у постојећим нормативима и одредбе нових, који ће се донети у периоду важења плана, обухватиће се приликом издавања Информације о локацији и/или Локацијских услова.

Дистрибуција топлотне енергије

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 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 је према Закону о енергетици (Службени гласник РС, број 145, 95/2018-др. закон и 40/2021). 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 важећих закона и прописа.

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.

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.

Вреловодна мрежа на простору обухвата плана је укопана на дубини од 0,8 до 1,4m (растојање од коте терена до горње ивице вреловодне цеви).

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.

Зграда / комунални вод	Чисто одстојање (cm)	
	Укрштање / упоредно вођење до 5m	Упоредно вођење преко 5m
Гасовод до 5 bar	По одредбама правилника о техничким захтевима за изградњу, рад и одржавање гаовода са радним притиском до и укључив 16 bar	
Гасовод преко 5 bar	30	40
Водовод	30	40
Други топловод	30	50
Канализација	60	70
10 kV каблови или један 30 kV кабл	100	150
Минимално одстојање зграде од постојећег топловода	100	
Минимално одстојање топловода од постојеће зграде	50	

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. 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 прописују важећи закони и прописи

Прикључење објеката на 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 подстанци 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.

Сви 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 подстанции (ТП)

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

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

На једну топлотну подстанциу, која је дефинисана регулатором протока, могуће је прикључити више кућних подстанци које немају обавезу уградње регулатора протока. 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 породичних/вишепородичних 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) (М)	ЦГ И ВЕНТИЛАЦИЈА (В) (М)	ЦГ И ПРИПРЕМА САНИТАРНЕ ТОПЛЕ ВОДЕ (СТВ) (М)	ЦГ, В И СТВ (М)
< 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.

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.

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 подстанци) прикључити на инсталације потрошача топлотне енергије, под условом да се одвоји од топлотне подстанце дистрибутера опремом којом се блокирају функционалне везе потрошача са топлотном подстанцом 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 и/или Локацијских услова за изградњу новог објеката 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 објеката 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 подстанце.

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 објеката 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.

Мере за изградњу енергетски ефикасних грајних 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.

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.

У наслову **2.1.8.1 Мере заштите гео и палео наслеђа** први став се мења и гласи:

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. 020-1758/2 од 28.06.2023.

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 с афункцијом еколошких коридора:
 - поплочавање 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), поплочавања 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 (избегавати 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 преоравањем, 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 сл.) 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 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 ограђивања 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.
- 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.

У наслову **2.1.8.2 Мере заштите културног наслеђа** у поднаслову **Добра која уживају предходну заштиту** иза првог става додаје се други и трећи став: Оглас о стављању објеката и целина под претходну заштиту објављен је у листу Зрењанин 11.03.2022.

Целина „Улица Стевице Јовановић са комплексом касарне“ у поступку је утврђивања за културно добро и налази се у Министарству културе, те се на овај простор примењује одредба члана 34 став 7 Закона о културном наслеђу (Сл. гласник РС 129/2021).

У наслову **2.1.8.3 Основне мере заштите животне средине**, текст поднаслова **Мере заштите вода**, мења се и гласи:

Мере заштите вода

- изградња пречистача отпадних вода;
- изградња и реконструкција канализационе мреже;
- изградња и реконструкција атмосферске канализације;
- реконструкција и санација Бегеја;
- заштита подземних вода одговарајућим режимима заштите.

У наслову **2.1.10.1 Јавне зелене површине мења се поднаслов „Зеленило језера 2 и Бегеја“** у поднаслов „Зеленило Бегеја“ и у првој реченици брише се реч „Језеро 2“.

У наслову **2.1.13 Ограничена изградња унутар инфраструктурних коридора** иза другог става додаје се трећи и четврти став: Заштита еколошког коридора Бегеј у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе бр. 020-1758/2 од 28.06.2023.

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.

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

У наслову **2.2.2 Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс**, први став се мења и гласи: За потребе спровођења плана, односно за потребе урбанистичко-архитектонске разраде, израђује се урбанистички пројекат за планирану изградњу новог објекта Техничке школе, за изградњу објеката спорта и рекреације, за изградњу објеката вишепородичног становања у намени мешовито становање, за изградњу објеката у урбанистичкој целини 4 у намени вишепородично становање, за изградњу објеката у урбанистичкој целини 4 у пословно – услужној намени, простор јавне површине са декоративним водним елементима у урбанистичкој целини 4, јавне гараже, верске објекте и за енергетске објекте.

У наслову **2.2.4 Спровођење важеће планске документације**, мења се текст и гласи:

План детаљне регулације „Језеро II“ (Службени лист града Зрењанина, број 10/2007) ставља се ван снаге.

У наслову **2.3.1 Правила грађења за зоне породичног становања** у поднаслову **Услови за формирање грађевинске парцеле седми став се брише**

У наслову **2.3.1 Правила грађења за зоне породичног становања** у поднаслову **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели** у ставу два,

алинеји пет мења се предпоследња реченица и гласи: Максимална површина је 40m² и урачунава се у заузетост парцеле.

У наслову **2.3.1 Правила грађења за зоне породичног становања** у поднаслову **Грађевински елементи објекта у предпоследњем ставу** након речи „оставе“ додаје се реч „вешернице“.

У наслову **2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања** у поднаслову **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинских парцела** у ставу један, алинеја један мења се и гласи:

Удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат грађевинска линија може бити и до 10 m, због изградње паркинга испред објекта и силазних рампи у подземне гараже.

У наслову **2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања** у поднаслову **Највећа дозвољена спратност** мења се трећи став који гласи:

„У урбанистичкој целини 4 у намени вишепородично становање на кат. парелама преко 2500 m² (уз дозвољено одступање до 10% од утврђеног минимума за површину приликом формирања грађевинске парцеле), могућа је изградња вишепородичних стамбених објеката висине до 45 m. Зависно од облика парцеле објекти се могу постављати у два низа (један ка Улици Бригадира Ристића, а други ка јавној површини са воденим декоративним елементима). Објекти у низу моги имати различиту спратност (висину). За изградњу ових објеката обавезна су геомеханичка истраживања носивости земљишта и израда Урбанистичког пројекта“.

У наслову **2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања** у поднаслову **Највећа дозвољена спратност** мења се пети став који гласи:

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања, максимална висина објекта је 15 m.

У наслову 2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања у поднаслову **Услови за прикључење на комуналну и осталу инфраструктуру** иза првог става додаје се други и трећи став који гласе:

Објекти вишепородичног становања спратности преко П+4+Пк/Пс морају имати појачивач притиска јер је минимални гарантовани притисак у јавној водоводној мрежи 2 бара.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру додаје се други став који ће гласити: Приступ инсталација инфраструктуре могуће је остварити са правом службености пролаза кроз другу кат. парцелу, како би се обезбедила одговарајућа траса инфраструктурне мреже (уз посебан и синхронизован пројекат за сваку потребну инфраструктуру).

У наслову **2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања** у поднаслову **Услови за прикључење на комуналну и осталу инфраструктуру** иза првог става одељка Одржавање објеката, додаје се текст и гласи:

Приликом израде техничке документације за вишепородичне стамбене и пословне објекте мора се обезбедити место за посуде за комунални отпад и то на местима да је

обезбеђен несметан прилаз возила, месту за пражњење посуда са комуналним отпадом. Приступни пут којим се креће комунално возило треба да буде тврда асфалтна подлога, бетонска поплочана или тампонирана подлога, минималне ширине 3,5m и слободне висине 4m.

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

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

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

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

Контејнерска ниша је правоугаоног облика, димензија:

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

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

У делу текста 2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородично становање у поднаслову Услови за доградњу и реконструкцију објеката у првом ставу, алинеја два се мења и гласи:

- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) надзиђивање (доградња) једног спрата или поткровне етаже (претварање равног крова у спратну етажу са равним кровом изнад или претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора у поткровљу) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

У наслову 2.3.4 Правила грађења за пословно – услужну зону мења се текст и гласи:

У пословно-услужној зони планирана је изградња пословних објеката, трговине, угоститељство.

У пословно-услужној зони могу се градити и објекти за спорт и рекреацију.

Минимална површина парцеле је 400m².

Удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. Уколико се граде паркинзи испред објекта грађевинска линија може бити и до 8 m.

Заузетост под објектима и саобраћајним површинама може бити до 70%, а проценат учешћа зеленила је минимално 30%.

Спратност објеката П+Пк..

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.

Приликом планирања простора за паркирање возила потребно је поштовати и следеће нормативе:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна 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;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 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).

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине мин. 1,2 m;
- манипулативне саобраћајнице, ширине мин. 3 m;
- паркинг за путничка возила изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

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

- 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 транспарентни оградни зидови до висине 3 m, као и заштитне мреже до висине 5 m.

- Помоћни објекат је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: гаража за путничко возило. 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.

За изградњу објеката у пословно – услужној зони обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

У наслову 2.3.7 Посебни услови брише се алинеја осам

Алинеја десет се мења 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.

Алинеја дванаест се мења и гласи: Постојеће гараже не могу променити намену без обезбеђења довољног броја паркинг места на истој грађевинској парцели.

Алинеја двадесет један се брише

Последња алинеја се мења и гласи: У зони породичног становања могуће је озакопити већи број стамбених објеката на једној грађевинској парцели, као и стамбене објекте са већим бројем стамбених јединица од планом прописаних услова.

Текст одељка 4 ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА мења се и гласи:

- 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 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 посматрано

у односу на регулациону линију. Уколико је парцела ограничена са две и више страна регулационом линијом, етажа се повлачи од фасадних равни објекта оријентисаних према регулационој линији.

Етажа се повлачи од фасадних равни објекта min. 1,8 m, не урачунавајући ширину испада на објекту. Простор између фасадне равни објекта и фасадне равни повучене спратне етаже користи се као тераса, без могућности затварања у ширини од min. 1,8 m и без могућности наткривања у ширини од min. 1,3 m, не урачунавајући ширину испада на објекту.

Висина повучене спратне етаже (подразумева се растојање од коте готовог пода терасе повучене спратне етаже до коте венца) је max. 4 m. Нагиб кровних равни је max. 10°.

- Фасадна раван представља раван основног габарита објекта, без препуштених грађевинских елемената као што су: еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова итд. Овај простор користи се као тераса, без могућности затварања и наткривања. Спратна висина може бити max. 3,0 m, а надзидак крова max. 1,0 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 1,0 m.
 - 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.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА

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

- План претежне намене простора - графички прилог 5,
- Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама улица и површинама јавне намене и зонама ограничења - графички прилог 6,
- Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете хидротехничке и водне инфраструктуре – графички прилог 7,
- Начин спровођења плана - графички прилог 10,
- Зоне заштите - графички прилог 11,
- Детаљ 1 - графички прилог 12,
- Детаљ 2 - графички прилог 13,
- Детаљ 3 - графички прилог 14.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

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

Графички део донетог плана у аналогном облику, својим потписом оверава овлашћено лице органа који је донео план. Два радна оригинала у аналогном облику, оверена чувају се у Градској управи – Одељење за урбанизам, један у "Јавном предузећу за урбанизам" Зрењанин, а један примерак плана у Скупштини града Зрењанина.

План се објављује у "Службеном листу града Зрењанина"

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