

На основу члана 216. став 5. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09 и 81/09) и члана 31. тачка 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08) Скупштина града Зрењанин, на седници одржаној _____ 2009. године, донела је

О Д Л У К У

О УСКЛАЂИВАЊУ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ЗРЕЊАНИНА 2006 – 2026. СА ОДРЕДБАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

Члан 1.

Овом Одлуком врши се УСКЛАЂИВАЊЕ Генералног плана Зрењанина 2006-2026. („Сл.лист Општине Зрењанин“ бр. 19/07 и 01/08, и „Сл. лист Града Зрењанина“ бр.24/08), са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 исправка) које се односе на генерални урбанистички план (у даљем тексту: Закон).

Члан 2.

Ова Одлука примењује се за насељено место Зрењанин.

Члан 3.

Текстуални и графички део Генералног плана Зрењанина 2006-2026, и делови Генералног плана Зрењанина 2006-2026, усклађени овом Одлуком са Законским одредбама чл 23, 24, 29, 30, 31 и 32 које се односе на Генерални урбанистички план, представљају усклађен Генерални плана Зрењанина, и примењиваће се до доношења планских докумената предвиђених Законом .

Члан 4

Овом Одлуком одређују се подручја за израду планова Генералне регулације која се поклапају са просторним целинама одређеним у Генералном плану Зрењанина 2006-2026, а то су:

- План генералне регулације „Центар“
- План генералне регулације „Мала Америка“
- План генералне регулације „Граднулица“
- План генералне регулације „Доља“
- План генералне регулације „Југоисток“
- План генералне регулације „Мужља“
- План генералне регулације „Берберско - Болница “

- План генералне регулације „Багљаш“

Границе планова генералне регулације представљене су у графичком прилогу који је саставни део ове Одлуке.

Члан 5.

На стр. 20 у наслову 4.1. Просторне целине и урбанистичке подцелине: брише се опис и текст за 55 урбанистичких подцелина. Назив урбанистичке подцелине бришу се у свим деловима текста, а дефинисаће се плановима генералне регулације.

Члан 6.

На стр. 64 у наслову Пословни комплекси: иза тачке 11. додаје се тачка 12. која гласи: " Блок „Урош Предић“ на површини од 1,9ха. "

Члан 7.

На стр. 73. у Наслову 4.10. Пољопривредне површине: иза шестог става додаје се седми став који гласи:

"На парцелама мањим од уврђених правилима грађења, могуће је градити пољопривредне објекте у функцији примарна пољопривредне производње (објекти за смештај алата, механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа и сл.), максималне спратности приземље (П), с тим што се мора поштовати степен заузетости и друга правила грађења дата за радне зоне и пословне комплексе."

Члан 8.

На стр. 121 у наслову 4.18.4. Термоенергетика, у другом ставу у првој реченици уместо (140/90⁰С) треба да стоји: " (125/70⁰С). "

Члан 9.

У свим деловима текста површина под породичним становањем се смањује за 1,9 ха и износе 1422,2ха, а површина под пословним комплексима се повећава за 1,9 ха и износи: 41,2ха, површине под заштитним зеленилом се смањују за 3.6 ха и износе 172.3 ха, а површине под радним зонама се повећавају за 3.6 ха и износе 1152.1 ха, а површине под јавним зеленилом се смањују за 3.2 ха и износе 62.2 ха и површине под пољопривредним површинама се смањују за 1 ха и износе 132 ха, док се површине под спортом и рекреацијама повећавају на 65.3 ха

Члан 10.

У делу становања усклађује се текст:

V ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1.1. Вишепородично становање

На стр. 158 у наслову: Услови за образовање грађевинске парцеле, у табели, за објекте у прекинутом низу уместо 700 m² мења се у 600 m²

Други став иза табеле се брише.

Трећи став постаје други.

На стр. 159 у наслову Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, у првом ставу иза реченице – удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5.00m, додаје се реченица:

"Ако се гради стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 7 m због изградње паркинга испред објекта. "

На стр. 159 у наслову највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености у табели у делу вишепородично становање у оквиру зоне – центар, "индекс изграђености – max 2.4" мења се у "max 3.6".

На стр. 160 у наслову Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености у првом ставу у задњој реченици уместо "индекс изграђености 4.2. " мења се на "6."

Иза првог става додаје се други став који гласи:

"Уколико се предвиђа изградња објеката спратности П+6 који представљају акценат у простору, као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, обавезна је израда Урбанистичког пројекта уз поштовање свих осталих правила грађења дефинисаних планом. "

На стр. 160 у наслову Највећа дозвољена спратност и висина објекта, први став постаје други, а испред њега додаје се први став који гласи:

"Под висином објекта која је дефинисана овим Планом, подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни.

Изузетно се може дозволити и украсни кровни венац, који може бити 1m виши од прописаних за висину венца објекта или у складу са условима заштите, које за град прописује Завод за заштиту споменика културе Зрењанин. "

На стр.160 у наслову Највећа дозвољена спратност и висина објекта, иза табеле мења се текст и гласи:

"Изузетно се у оквиру намене вишепородичног становања, постојећих или планираних блокова , може дозволити изградња објекта спратности до П+6, висине венца до 26m, где постоји економска оправданост, али и као просторни акценти града у целини. За спратност објекта до 7 надземних етажа, потребно је израдити Урбанистичког пројекта разраде. "

Иза последњег став додаје се текст који гласи:

" 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, не могу се предвидети кровне баце. Горњи ниво поткровне етаже се не рачуна у предвиђени индекс изграђености. "

На стр.162: у наслову Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање, последњи став се мења и гласи:

"Уколико се граде објекти који су допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објекта са заштитним тротоаром, паркирање-гаражирање је могуће обезбедити у оквиру објекта, сутеренске или приземне етаже и на јавној површини, односно заједничким блоковским површинама, а према просторним могућностима. "

На стр 163 у наслову Услови заштите суседних објеката,
Први став се брише:

На стр. 166 после поднаслова Прикључење на тероенергетску инфраструктуру додаје се нови поднаслов и текст који гласи:

"Одржавање објекта

- За објекте који се граде у зонама мешовитог и вишепородичног становања за изградњу вишепородичног објекта, потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП «Чистоћа и зеленило» и градским одлукама о комуналном одржавању. "

На стр 166 у наслову Архитектонско и естетско обликовање објекта ,
мења се пета алинеја и гласи:

- "клима уређаји се не препоручују на уличним фасадама, већ их предвидети у оквиру сопствене терасе, нише у сопственом зиду и сл. , а у складу са градским одлукама за ову област;"

На стр. 169 у наслову Услови за обнову и реконструкцију објекта,
Иза првог става додаје се други став који гласи:

"Уколико се дограђују постојећи објекти вишепородичног становања где су парцеле формиране испод површине објекта, индекс изграђености је мах 6. и степен заузетости 100% .

У оквиру зоне мешовитог становања, доградња изнад П+2+Пк није могућа.

Паркирање- гаражирање је могуће обезбедити на јавној површини, односно заједничким блоковским површинама, према просторним могућностима."

Иза шестог става додаје се седми став који гласи:

"У зони мешовитог становања претварање таванског простора у стамбени је могућена објектима који имају 3(три) надземне етаже. "

Члан 11.

5.1.2 Породично становање

На стр. 171 у оквиру поднаслова "Услужни сервиси.." мења се текст и гласи:

"- услужни сервиси: аутомеханичарске, аутолимарске и вулканизерске радње и сл. на пацелама мин. површине 600m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15m; а станице за снабдевање друмских возила погонским горивом на пацелама мин. површине 1500m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 30m уз обавезну израду Урбанистичког пројекта. "

На страни 174 у наслову Услови за образовање грађевинске парцеле, први став се мења и гласи:

" Изузетно, може се у зони породичног становања дозволити изградња објекта на парцелама које имају више од 600m² и ширину већу од 15m, изградња породичног објекта са мах. 8 станова, спратности до П+1+Пк, тј три надземне етаже (могућа је изградња сутерена или подрума)."

На стр.174 у наслову Услови за образовање грађевинске парцеле други став се мења и гласи:

"На постојећим грађевинским парцелама када су мање од утврђених правила грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине за изградњу једног породичног објекта са једним станом или једног стамбено-пословног објекта са једном станом на парцели. Положај објекта на парцели се утврђује у складу са правилима грађења овог Плана. "

На стр.174 у наслову Услови за образовање грађевинске парцеле иза трећег става додаје се четврти став који гласи:

"Изузетно, може се у зони породичног становања дозволити изградња већег броја станова на постојећим парцелама ширине min. 20 m и површине веће од 2000 m² уз обавезну израду Урбанистичког пројекта ."

На стр. 175 у наслову Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености мења се табела и гласи:

Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености

| Урбанистички показатељи | Породично становање у оквиру породичног становања | Породично становање у оквиру мешовитог становања | Породично становање у оквиру зоне центар | Породично становање – пољопривредно домаћинство |
|-------------------------|---|--|--|---|
| Густина насељености | 50-100 ст/ha | 100 ст/ha | 100 ст/ha | 50 ст/ha |
| Индекс изграђености | max. 1.6 | max. 1.6 | max. 2.4 | max. 1.6 |
| Степен заузетости | max. 60% | max.60% | max.60% | max. 40% |

На стр.175 у наслову Највећа дозвољена спратност и висина објекта, мења се табела и гласи:

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

| | мах. спратност | мах. висина објекта |
|---|-----------------------------------|---------------------|
| Породично становање у оквиру породичног становања | П+1+Пк По+П+1+Пк Су+ВП+1+Пк | 8m 8m 10m |
| Породично становање у оквиру мешовитог становања | П+1+Пк По+П+1+Пк Су+ВП+1+Пк | 8m 8m 10m |
| Породично становање у оквиру зоне центар | П+2 | 12 m |

На стр.175 у наслову Највећа дозвољена спратност и висина објекта, из табеле додаје се текст који гласи:

" Под висином објекта која је дефинисана овим Планом, подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни.

Изузетно се може дозволити и украсни кровни венац, који може бити 1м виши од прописаних за висину венца објекта или у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин. "

На стр. 176 у поднаслову Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели – из алинеје два пратећи објекти – гаража, се брише.

- алинеја три се мења и гласи:

"Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Укупна површина гаража и остава на грађевинској парцели је мах.60m². "

На стр. 177 у наслову Услови заштите суседних објеката, на страни 178 први став се брише, а други, трећи и четврти став се мењају и гласе:

" На фасадама објекта који је удаљен од суседне границе парцеле од 0.- мање од 2.4m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1.80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишtog простора.

За постљавање отвора на фасадама са парапетом 1.80 m од готовог пода новог објекта санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишtog простора према суседу на удаљености од 0.-0.6m, мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

За постављање отвора на другим просторијама објекта, према суседу, на удаљености од 0.- мање од 2.4 m, мора се обезбедити писмена сагласност суседа."

На стр. 181 у наслову Архитектонско и естетско обликовање објеката у првом ставу, трећа алинеја се мења и гласи:

"Уколико се гради поткровље, кровни вертикални прозори (баце) препоручују се на дворишним фасадама. "

Члан 12.

У делу радне зоне и пословни комплекси усклађује се текст:

На стр. 185 у наслову Услови за образовање грађевинске парцеле мења се четврти став који гласи:

"У оквиру радних зона и пословних комплекса за изградњу производних погона индустрије, теретних терминала, великих складишта, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, минимална ширина парцеле је 20m, а површина парцеле min.1000m², док за изградњу осталих објеката у овим зонама ширина парцеле може бити минимално 15m, а површина парцеле min. 800m².

За станице за снабдевање друмских возила погонским горивом обавезна је израда Урбанистичког пројекта. "

На стр. 185 у наслову Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле иза трећег става додаје се четврти став који гласи:

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

На стр. 187 у наслову Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели иза другог става додаје се трећи став који гласи:

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

На стр. 187 иза наслова услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркинг возила додаје се поднаслов:

"План нивелације

Приликом планирања саобраћајних површина у оквиру парцеле, предвидети све потребне падове тако да се објект заштити од штетних атмосферских утицаја.

Падове планирати тако да се одвођење воде врши, слободним падом, према зеленим површинама и усклади са постојећом или планираном атмосферском канализацијом.

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

На стр. 189 уместо поднаслова Гасна инфраструктура мења се поднаслов у Термоенергетска инфраструктура и мења се текст који гласи:

"Термоенергетске потребе објеката у радним зонама и пословним комплексима задовољиће се прикључењем на систем развода технолошке паре,

вреле воде или природног гаса, у зависности од цена енергије на тржишту и сопствене техноекономске анализе сваког будућег потрошача енергије. "

На стр 190 у наслову Услови за обнову и реконструкцију објеката други став се брише.

На стр 190 иза наслова **Услови за обнову и реконструкцију објеката** додаје се наслов и текст:

"Одлагање отпада

На грађевинским парцелама намењених радним зонама и пословним комплексима потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада, За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

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

На стр 190 иза наслова Одлагање отпада додаје се наслов и текст:

"Посебни услови

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин или Министарство за заштиту животне средине, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени. "

Члан 13.

У делу објеката јавне намене усклађује се текст:

На стр. 190 у наслову Јавне намене, у првом ставу иза задње реченице додаје се текст који гласи:

"Изградња јавних објеката могућа је уз израду Урбанистичког пројекта разраде. "

На стр. 190 у поднаслову Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију, други став се брише.

На стр. 191 у поднаслову Услови заштите суседних објеката, из другог става додаје се трећи који гласи:

"Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта и износи min.6 m. Изградња објеката уз задњу границу парцеле је могућа уз писмену сагласност власника – закупца суседне парцеле. "

На стр 192 у поднаслову предшколске установе, из првог става додаје се други који гласи:

"Планирање комплекса објеката предшколских установа је утврђено на основу норматива:

- површина комплекса $30 - 45\text{m}^2$ / детету,
- изграђена површина $4,5 - 5,5\text{m}^2$ / детету.

Планирањем комплекса предшколске установе уважити чињеницу да ће одређени % деце овог узраста бити смештен у приватним установама, реализованим у складу са стандардима и нормативима за објекте ове намене.

За планирани број од 2800 деце, неопходна је површина комплекса од укупно 84000m^2 , односно изграђена површина укупно 12600m^2 . У односу на постојећу површину изграђених објеката од око 6000m^2 , неопходно је изградити минимум три установе, од око 2000m^2 свака.

Приликом изградње и доградње објеката за предшколску установу поштовати прописе и нормативе из ове области. Приступити изради урбанистичког пројекта разраде којим би се дефинисала диспозиција и спратност објекта.

Спратност објекта уз израду урбанистичког пројекта разраде максимално може бити већа за једну етажу у односу на дозвољену спратност у оквиру датог блока, односно, намене, а према прописаним правилима грађења из овог Плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са важећим прописима и нормативима за предшколске објекте.

За изградњу, доградњу или реконструкцију неопходно је градити прилазне рампе према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл гласник РС“ бр.18/97). "

На стр. 193 у поднаслову Основно, средње, више и високо образовање, у првом ставу мењају се алинеје 1,2 и 3 и гласе:

"-основно образовање: 7,8% деце од \sum броја становника, школски комплекс $20-25\text{m}^2$ / ученику, школски простор 8.0m^2 / ученику, 25-30 ученика у учионици, спратност П+2+Пк, слободна површина $25-30\text{m}^2$ / ученику; једно паркинг место 70m^2 на корисног простора;

-средње образовање: 6,4% од планираног броја становника, школски комплекс 30m^2 /ученику, школски простор $15-20\text{m}^2$ / ученику, оптимум је 25 ученика у учионици, спратност П+2+Пк, једно паркинг место 70m^2 на корисног простора;

-више и високо образовање: школски комплекс 25m^2 / студенту,

изграђена површина $10-12\text{m}^2$ / студенту, оптимум 20-22 студента у учионици, спратност П+3+Пк, једно паркинг место на 20 корисника и $\frac{1}{2}$ запослених.

Приликом изградње и доградње објеката из домена образовања поштовати правила грађења дата за претежну намену датог блока, а у складу са прописима и

нормативима из области образовања. Приступити и изради урбанистичког пројекта разраде којим би се дефинисала диспозиција и спратност објекта.

Спратност објекта уз израду урбанистичког пројекта разраде максимално може бити већа за једну етажу у односу на дозвољену спратност у оквиру датог блока, односно, намене, а према прописаним правилима грађења из овог Плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са прописима и нормативима из области образовања.

За изградњу, доградњу или реконструкцију неопходно је градити прилазне рампе према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл гласник РС“ бр.18/97). "

На стр. 194 у поднаслову **Дом за старе и пензионере**, у првом ставу у продужетку реченице додаје се текст:

„...по једно паркинг место на 2 запослена радника.“

На стр. 194 иза наслова **5.3.3. и текста Остале делатности**, додаје се текст који гласи:

Приликом изградње и доградње објеката из домена социјалне заштите и осталих делатности поштовати правила грађења дата за претежну намену датог блока, а у складу са прописима и нормативима из области социјалне заштите. Потребно је приступити изради урбанистичког пројекта разраде којим би се дефинисала диспозиција и спратност објекта. Спратност објекта уз израду урбанистичког пројекта разраде максимално може бити већа за једну етажу у односу на дозвољену спратност у оквиру датог блока, односно, намене, а према прописаним правилима грађења из овог Плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са прописима и нормативима из области социјалне заштите.

За изградњу, доградњу или реконструкцију неопходно је градити прилазне рампе према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл гласник РС“ бр.18/97).

Члан 14.

У делу објекти туризма и угоститељства усклађује се текст:

На стр. 194 додаје се наслов и текст који гласи:

"5.3.4. Објекти туризма и угоститељства

Приликом изградње објеката из домена туризма и угоститељства поштовати правила грађења дата за претежну намену датог блока, а у складу са прописима и нормативима из области туризма и угоститељства. Потребно је приступити изради урбанистичког пројекта разраде којим би се дефинисала диспозиција и спратност објекта.

Спратност објекта уз израду урбанистичког пројекта разраде максимално може бити већа за једну етажу у односу на дозвољену спратност у оквиру датог блока, односно, намене, а према прописаним правилима грађења из овог Плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са прописима и нормативима из области туризма и угоститељства. "

Члан 15.

У делу централне функције усклађује се текст:

на стр. 195 у наслову 5.4.1 Градски центар у оквиру првог пасуса после последњег става додаје се текст:

"- Јавне гараже као јединствени објекат на парцели
-Објекти комуналне инфраструктуре

Приликом изградње наведених објеката потребно је прибавити услове од надлежног Завода за заштиту споменика културе Зрењанин. "

На стр. 195 у поднаслову Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле други став мења се и гласи:

„Објекти се граде на регулацији. За нове објекте који се граде на регулацији постављеним у непрекинутом низу дуж улица : Пупинове, Гимназијске и Сарајлијине у којима је ширина тротоара мања од 2,00 m могуће је градити колоне које морају бити на регулацији али у оквиру сопствене парцеле, а приземље намењено комерцијалним садржајима увући за мин. 3,00 m што омогућава проширење зоне тротоара за кретање пешака.“

На стр. 195 у поднаслову Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, трећи став мења се и гласи:

„Изузетно за слободностојеће објекте на угаоним парцелама чија је локација реперног карактера грађевинска линија објекта може бити на удаљености од 0-5 m и више од регулационе линије уз услов да је за то потребна израда урбанистичког пројекта којим би се проверила оправданост већег увлачења објекта у парцелу у зависности од положаја парцеле у улици и међусобног односа са објектима у окружењу.“

На стр. 196 у поднаслову Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, у оквиру првог става после речи „...улице Краља Александра I Карађорђевића“, додаје се : „..Гимназијској, Пупиновој, Светосавској, Немањиној“.

На стр. 196 у поднаслову Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле брише се други став, а додаје се следећи текст:

"За објекте у прекинутом низу дозвољено је растојање између објеката 1/5 вишег објекта али не мање од 3,00 m

Слободностојећи објекти спратности П+2+Пк морају бити удаљени од бочне границе парцеле мин. 3,00 m с тим да је уједно испуњен и услов у погледу међусобне удаљености објеката."

На стр. 196 у оквиру поднаслова **Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености**, у првом ставу додаје се наставак реченице који гласи:

" Према правилима грађења датим у вишепородичном и породичном становању, а брише се степен заузетости и индекс изграђености, "

у другом ставу додаје се наставак реченице који гласи:

"Према правилима грађења датим у вишепородичном и породичном становању," а брише се степен заузетости и индекс изграђености, у трећем ставу где се наводи степен заузетости иза зареза додаје се "а изузетно 100%"

у трећем ставу, друга алинеја се брише и додаје се:

"- за максимално дозвољену спратност:

П+2+Пк индекс изграђености је максимално 3,6, а изузетно 4,0"

На стр. 197 у оквиру поднаслова **Највећа дозвољена спратност и висина објекта**, после првог става додаје се други став који гласи:

"За јавне и пословне објекте максимална спратност је П+2+Пк, изузетно П+4+Пк уз обавезну израду урбанистичког пројекта. "

Члан 16.

У делу комунални објекти усклађује се текст:

На стр. 201 иза наслова **5.5.1.** додаје се наслов и текст који гласи:

"5.5.2. Остали комунални објекти

Приликом изградње комуналних објеката поштовати правила грађења дата за претежну намену датог блока, а у складу са прописима и нормативима из ове области.

Приликом изградње комуналних објеката потребно је приступити изради Плана детаљне регулације или урбанистичких пројеката разраде.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са прописима и нормативима који важе за комуналне објекте.

За изградњу, доградњу или реконструкцију неопходно је градити прилазне рампе према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл гласник РС“ бр.18/97), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област. "

Члан 17.

У делу спорт и рекреација усклађује се текст:

На стр. 205 у наслову **5.7. Спорт и рекреација**, у ставу 4 брише се део реченице: "...али не већим од 50%."

На стр. 206 у наслову **5.7. Спорт и рекреација**, предпоследњи став се мења и гласи:

"Приликом пројектовања спортских комплекса, поштовати урбанистичке нормативе за ову врсту објеката.

Неопходно је обезбедити услов да једно паркинг место/ 4 гледаоца, а за пословне објекте је потребно обезбедити 1 паркинг место на 70m² корисног простора. Од укупног броја планираних паркинг места, 10% обезбедити за паркирање лица са инвалидитетом.

Паркирање службених возила организовати искључиво на припадајућој парцели.

Приликом изградње објеката из домена спорта поштовати правила грађења дата за претежну намену датог блока, а у складу са прописима и нормативима из области спорта. Приступити изради урбанистичког пројекта разраде којим би се дефинисала диспозиција и спратност, односно, висина објекта.

Спратност, односно, висина објекта, уз израду урбанистичког пројекта разраде максимално може бити већа за једну етажу у односу на дозвољену спратност у оквиру датог блока, односно, намене, а према прописаним правилима грађења из овог Плана.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката у складу са правилима грађења за намену датог блока и у складу са прописима и нормативима из области спорта."

Члан 18.

У делу 5.8.1. Саобраћај, усклађује се текст:

На стр. 207 у наслову **5.8.1.1. Правила грађења за изградњу објеката и инфраструктуре друмског саобраћаја**, после става два додаје се став три који гласи:

"Реконструкцију постојећих мостова и надвожњака вршити у складу са законима, правилницима и другим прописима који регулишу ову област као и у складу са условима надлежних предузећа, институција и завода. "

На стр. 207 у поднаслову **Правила грађења та улице I реда кроз које пролазе државни путеви**, брише се 2., 3., 4., и 5 став и додаје се текст који гласи:

"Правила грађења за улице I реда кроз које пролазе трасе државних путева I реда, подразумевају примену одредаба Закона о јавним путевима («Сл. гласник РС» бр 101/05) и услова управљача пута. "

На стр. 210 у поднаслову **Правила грађења за приступне улице**, после првог става додаје се други став који гласи:

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

На стр. 210 у наслову 5.8.1.2. Правила грађења за изградњу објеката и инфраструктуре железничког саобраћаја, други став се мења и гласи:

"Сва укрштање железничких пруга са градским улицама I реда градити денивелисано. Укрштања железничких пруга са коловозима, пешачким и бициклистичким стазама решавати према условима ЈП "Железница Србије".

На стр. 211 иза наслова и текста 5.8.1.2. Правила грађења за изградњу објеката и инфраструктуре железничког саобраћаја, додаје се наслов:

" 5.8.1.3. Саобраћајни комплекси и текст који гласи:

У саобраћајним комплексима - железничке и аутобуске станице и железничких теретних станице осим садржаја за функционисање аутобуске и железничке станице, могуће је градити услужне, трговачке, угоститељске, туристичке и сличне садржаје које употпуњују основну намену. За изградњу, доградњу и реконструкцију саобраћајних комплекса важе правила грађења за радне зоне и пословне комплексе. "

На стр. 211 иза наслова и текста 5.8.1.3. Саобраћајни комплекси, додаје се наслов и текст који гласи:

"5.8.1.4. Станице за снабдевање друмских возила погонским горивом:

Могућа је реконструкција постојећих и изградња нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом. Изградња нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом могућа је уз израду Урбанистичког пројекта и прибављање услова прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру. "

Члан 19.

У делу 5.8.3. Телекомуникације усклађује се текст:

На стр. 213 у наслову Телекомуникације, мења се трећи став и гласи:

"При постављању објеката за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и мобилних централа базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи, морају се испоштовати: Закон о заштити животне средине (Сл. гласник Р.С. 135/2004, 36/09), Закон о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник Р.С. 135/2004, 36/09), Правилник о поступку јавног увида, презентацији и јавној расправи о студији о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС 69/2005), Уредба о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,(„Сл.гласник РС“ 144/08), Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл. гласник РС“, број 36/09) и други Закони и прописи који се односе на постављање ових објеката.

Антенски систем пројектовати тако да се у главном снопу зрачења антене не налазе антене других комерцијалних или професионалних уређаја, као ни сами уређаји. "

Члан 20.

У делу: **Мере за спровођење генералног плана усклађује се текст:**

На стр. 220 иза трећег става додаје се наслов и текст:

"6.1. План генералне регулације

За сваку просторну целину дефинисану Генералним урбанистичким планом 2006-2026, донеће се план генералне регулације. "

Досадашњи наслови 6.1, 6.2. постају 6.2. и 6.3

На стр. 220 у наслову **6.2. План детаљне регулације,** у четвртом ставу мења се задња реченица и гласи:

"Уколико преиспитани планови немају довољно елемената за издавање информације о локацији и локацијеске дозволе, за недостајуће елементе примењују се правила грађења дата Генералним урбанистичким планом 2006-2026 која важе за одређену намену. "

На стр. 221 у наслову **6.3. Урбанистички пројекат,** брише се други став, трећи став постаје други, а иза другог става додаје се нов трећистав који гласи:

"Урбанистички пројекат служи за издавање локацијеске дозволе уз плански документ. "

Члан 21.

На стр. 221 иза наслова **6.3. Урбанистички пројекат,** додаје се наслов:

6.4. Пројекат препарцелације и парцелације, и текст који гласи:

" На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на поснову пројекта препарцелације, под условима утврђеним у Генералном урбанистичком плану.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела на основу пројекта парцелације, под условима утврђеним у Генералном урбанистичком плану. "

Наслови 6.4., 6.5., 6.6. 6.7, 6.8. постају 6.5., 6.6., 6.7., 6.8., 6.9.

Члан 22.

На стр 222, у наслову **6.8 Посебни услови,** иза другог става додаје се трећи, четврти, пети и шести став који гласе:

"Ако се грађевинска парцела налази својим деловима у различитим наменама, тада важе правила уређења и правила грађења за намену која има непосредан приступ са јавне површине. Разграничавање између површина појединих намена код којих се у графичким прилозима са сигурношћу не могу

утврдити, одредиће се урбанистичким пројектом уз потпуну заштиту јавних површина.

Приликом формирања грађевинске парцеле као и издавање информације о локацији и локацијске дозволе, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10% мање од утврђене генералним урбанистичким планом.

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

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

Члан 23.

На стр 222, у наслову 6.8 Посебни услови, десети став се брише.

Члан 24.

На стр 222, у наслову 6.8 Посебни услови, иза деветог става додају се десети, једанести, дванести и тринаести став који гласе:

"За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних утврђених правилима грађења, а налазе се у одговарајућој намени, немају директни излаз на јавну површину, већ индиректно преко друге грађевинске парцеле не важе правила градње прописане за зону којој припадају која се односе на индекс изграђености, степен заузетости и намену. На овим парцелама може се дозволити реконструкција и замена

постојећих објеката, доградња поткровља и доградња објекта за побољшање услова становања и рада до 30% од укупне површине постојећег објекта., у складу са постојећом наменом објекта.

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

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

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

За постојеће парцеле у зони породичног становања од којих се могу формирати две грађевинске парцеле и на којој се налазе изграђени објекти, могу се формирати две грађевинске парцеле, једна улична и једна дворишна, са прилазима јавној површини. тако да дворишна има прилаз јавној површини min. 3m, а улична min. 9m. На дворишној парцели може се предвидети само један стамбени објекат.

За реконструкцију дела објекта који је дефинисан као посебна етажа, потребно је добити сагласност суседа који се наслања на етажу на којој се врши реконструкција. "

Члан 25.

На стр. 223 наслов и текст **6.9. Бесправна изградња**, брише се.
Легализација објеката на територији насељеног места Зрењанина биће регулисана посебном Одлуком.

Члан 26.

На стр. 225 у наслову Објашњење појмова, иза пете алинеје додаје се шеста алинеја и појам који гласи:

"Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова. У алинеји тринаест – појам вишепородично становање - брише се задња реченица. "

На стр. 226, у наслову **Објашњење појмова** , у појму **Подрумска етажа (По)** уместо min.60cm, треба да стоји: "више укопана од 50 cm. "

На стр. 226, у наслову **Објашњење појмова** из појма пратећи објекти – гаража, се брише.

На стр. 227, у наслову **Објашњење појмова** – мења се текст за помоћни објекат и гласи:

"Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.) "

Члан 27.

У свим деловима текста називи: извод из урбанистичког плана, одобрење за изградњу, мењају се у називе: "информација о локацији, локацијска дозвола и грађевинска дозвола."

Члан 28.

На основу Генералног плана Зрењанина 2006-2026, планова детаљне регулације, преиспитаних урбанистичких планова и ове Одлуке издаваће се информација о локацији, локацијска дозвола и грађевинска дозвола до доношења одговарајућих планова генералне регулације.

Члан 29.

У графичком прилогу - **Намена површина** - извршене су исправке техничке природе као и у просторној целини V (улица Урош Предић), део површине под становањем промењен је у намену - пословни комплекс, у просторној целини IV (радна зона 2), површина под заштитним зеленилом мења се у површину под наменом радне зоне, а у просторној целини VI „Мужља“ део површине под зеленим површинама и пољопривредним површинама мења се у намену спорт и рекреација (спортско друштво „Лехел“).

Члан 30.

Саставни део ове Одлуке су графички прилози: План намене површина и Подела на просторне целине са границама обухвата Плана генералне регулације.

Члан 31.

Ова Одлука ступа на снагу 8. (осмог) дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
Број:
Дана:
З р е њ а н и н

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Александар Мартон

Образложење

Правни основ за доношење Одлуке о УСКЛАЂИВАЊУ Генералног плана Зрењанина 2006-2026. („Сл.лист Општине Зрењанин“ бр. 19/07 и 01/08, и „Сл. лист Града Зрењанина“ бр.24/08), са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 исправка) које се односе на генерални урбанистички план, садржан је у члану 216. став 5. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09 и 81/09), а предложеној Одлуци ће донети Скупштина града Зрењанина сходно члану 31. тачка 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 21/08).

Чланом 216. став 5. новог Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09 и 81/09) прописана је обавеза локалних самоуправа, да између осталог, за насељена места која имају више од 30.000 становника, у року од три месеца од дана ступања на снагу овог Закона (11.09.2009. - 11.12.2009) донесу Одлуку о УСКЛАЂИВАЊУ Генералних планова са одредбама Закона о планирању и изградњи које се односе на генерални урбанистички план, и донесу Одлуке о изради Планова генералне регулације на целом грађевинском подручју насељеног места по деловима насељеног места.

Обзиром на наведену законску обавезу, и потребу да се прописивањем горњих услова поједностави примена Генералног плана према условима и потребама наше средине, предлаже се Скупштини града Зрењанина доношење Одлуке о УСКЛАЂИВАЊУ Генералног плана Зрењанина 2006-2026. са одредбама Закона о планирању и изградњи које се односе на Генерални урбанистички план, у предложеном тексту.

ОБРАДИЛА:

Драгица Штимац, дипл.инг.арх, и

ЈП "Дирекција за изградњу и уређење
града Зрењанина"

НАЧЕЛНИК

ОДЕЉЕЊА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

Љиљана Лубурић Пецељ

НАЧЕЛНИК

ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Александра Одавић Мак



