



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

ГОДИНА XXII

ЗРЕЊАНИН

17. МАЈ 2014.

БРОЈ: 14

110

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 и 98/13) и члана 31. тачка 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 26/13- пречишћен текст, 37/13 и 11/14) Скупштина града Зрењанин, на седници одржаној 16.05.2014. године, донела

О Д Л У К У

О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"БЕРБЕРСКО- БОЛНИЦА" У ЗРЕЊАНИНУ

Члан 1.

Д О Н О С И СЕ План генералне регулације "БЕРБЕРСКО- БОЛНИЦА" У ЗРЕЊАНИНУ (у даљем тексту: План) ради просторног уређења, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 и 98/13 у даљем тексту: Закон), наменом површина утврђеном Генералним планом Зрењанина 2006-2026 ("Службени лист општине Зрењанин" бр. 19/07, 01/08, и "Службени лист града Зрењанина" бр. 24/08) и Одлуком о усклађивању Генералног плана Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Зрењанина" бр. 17/09) и Одлуком о изради Плана генералне регулације "БЕРБЕРСКО- БОЛНИЦА" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/09).

Члан 2.

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

Графички део Плана садржи:

1. ИЗВОД ИЗ ГП ЗРЕЊАНИНА 2006-2026
2. КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА 1 : 2500
3. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ
1. ПРОСТОРА, ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ, ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ СА
2. ЗАШТИТОМ КУЛТУРНИХ ДОБАРА 1 : 2500
3. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ - ДЕТАЉ 1 (УРБ. ЦЕЛИНА БР. 1) 1 : 1000
4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ – ДЕТАЉ 2 (УРБ. ЦЕЛИНА БР. 3) 1 : 1000
5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ – ДЕТАЉ 3 (БЛОК БР. 4) 1 : 1000
6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ – ДЕТАЉ 4 (УРБ. ЦЕЛИНА БР. 3) 1 : 1000
7. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ – ДЕТАЉ 5 (УРБ. ЦЕЛИНА БР. 4) 1 : 1000
8. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ – ДЕТАЉ 6 (УРБ. ПОДЦЕЛИНА БР. 5А) 1 : 1000
9. ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА
10. НИВЕЛАЦИЈОМ И УРБАНИСТИЧКОМ РЕГУЛАЦИЈОМ 1 : 2500
11. ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ И ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ 1 : 2500
12. ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКЕ, ТТ МРЕЖЕ И ТЕРМОЕНЕРГЕТИКЕ 1 : 2500
13. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 1 : 2500

Члан 3.

Аналитичко документациона основа са прилозима и условима надлежних органа и организација на којој се заснива План, чува се у:
- органу управе – Одељењу за урбанизам,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин.

План се објављује и у електронском облику и доступан је путем интернета на

званичном сајту града Зрењанина:
www.zrenjanin.rs

Члан 4.

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

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

По један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у:

- Скупштини града Зрењанина,
- Одељењу за урбанизам, Одсеку за урбанизам и просторно планирање Градске управе града Зрењанина,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" Зрењанин.

По један примерак радног оригинала у аналогном и дигиталном облику ради спровођења Плана налази се у:

- Одељењу за урбанизам Градске управе града Зрењанина,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града" Зрењанин.

Члан 5.

Право на непосредан увид у графичке прилоге из члана 2. став 4. имају сва правна и физичка лица. Прилози се налазе у:

- органу управе – Одељењу за урбанизам града Зрењанина,
- ЈП "Дирекција за изградњу и уређење града Зрењанина" Зрењанин.

Члан 6.

Ступањем на снагу ове Одлуке стављају се ван снаге: ДУП стамбеног насеља "Берберско", (Сл.лист општине Зр. 6/92 и 11/03), УП дела стамбеног блока "Берберско I А", (Међуопштински сл.лист Зр. 5/91 и Сл.лист општине Зр. 11/03), ДУП "Берберско 2" (Сл.лист општине Зр.6/95 и 11/03), УП "Берберско" (Сл.лист општине Зр. 6/96 и 11/03), УП "Берберско I АБЦ" (Сл.лист општине Зр. 11/99 и 11/03), УП стамбеног насеља "Путниково" (Међуопштински сл.лист Зр. 11/87 и Сл.лист општине Зр. 11/03), ДУП стамбеног насеља "Путниково" (Међуопштински сл.лист Зр. 8/85 и Сл.лист општине Зр. 11/03), УП Измене и допуне дела стамбеног насеља "Путниково" (Међуопштински сл.лист Зр. 1/95 и

Сл.лист општине Зр. 11/03), ДУП стамбеног насеља "Тителска" (Сл.лист општине Зр. 3/94 и Сл.лист општине Зр. 11/03), ДУП Комплекса болнице "Ђорђе Јоановић", (Међуопштински сл.лист Зр. 13/88 и Сл.лист општине Зр. 11/03), ДУП "Житопродукт", (Међуопштински сл.лист Зр. 16/74 и Сл.лист општине Зр. 11/03), ДУП бензинске пумпе "Београд" (Сл.лист општине Зр. 4/92 и 11/03), ДУП подручја путничке железничке станице- стари локалитет у Зрењанину (ДУП ООУР за одржавање вучних и вучених средстава "Банат"), (Међуопштински сл.лист 8/89 и Сл.лист општине Зр. 11/03), ДУП Бегејске петље-Језеро, (Међуопштински сл.лист Зр, бр. 22/83 и Сл.лист општине Зр. 11/03), ДУП Комплекса ДОО"Нинекс" 1995.г. (Сл.лист општине Зр. 5/95 и 11/03).

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

Члан 7.

Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу града Зрењанина".

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: 06-94-3/14-I

Дана: 16.05.2014. година

ЗРЕЊАНИН

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Радован Булајић, с.р.

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БЕРБЕРСКО – БОЛНИЦА“

1. УВОД

Генералним планом Зрењанина 2006-2026.г. (Сл.лист Општине Зрењанин бр. 19/07, 01/08 и сл. лист града Зрењанина 24/08) и Одлуком о усклађивању ГП Зрењанина са

одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл.лист града Зрењанина бр. 17/09) територија града је подељена на осам просторних целина. Нацрт Плана је урађен на основу Концепта плана генералне регулације „Берберско – болница“ усвојеног на Комисији за планове одржаној 15.08.2013. године.

Обухват предметног Плана је просторна целина VII „Берберско Болница“.

Простор обухвата се налази јужно од центра града на површини од 222.8ha. Оивичен је Језером I и реком Бегеј, на југоистоку се граничи са простором обухвата ПГР „Мужља“ и на северозападу са ПГР „Баглаш“, а јужна граница се поклапа са границом ГП.

Намена у оквиру обухвата Плана је мешовита. Преовлађујућа намена је породично становање, а заступљено је и мешовито становање, пословни и саобраћајни комплекси, терцијалне делатности, спорт и рекреација, објекти јавне намене, зеленило, заштитно зеленило, као и саобраћајне и водене површине.

У току израде Нацрта плана, детаљнијом анализом и разрадом у циљу доношења квалитетнијих решења и спровођења Плана дошло је до неколико промена у односу на Концепт плана од којих су најважнија следећа:

- подела на урбанистичке целине и блокове – урбанистичка целина бр.5 је подељена на две подцелине: 5а и 5б. За подцелину 5а су дата целокупна планска решења (претежна намена, инфрасатруктура и сл.), те ће се она спроводити овим Планом, а за подцелину 5б ће се радити разрада путем израде Плана детаљне регулације,

- прописује се израда Плана детаљне регулације за део урбанистичке целине бр. 2 – пословни комплекс „Шинвоз“,

- урбанистички блок бр.5 за који је била предвиђена израда Плана детаљне регулације, је обрађен овим Планом и подељен је на два блока: 5а и 5б за која су дата правила грађења и уређења,

- проширена је регулација у делу улице Потиске за изградњу паркинга,

- промењена је намена у делу блока бр. 1 где је овим Планом предвиђено породично становање, уместо, становање са пословањем, како је било предвиђено у Концепту плана.

Увођењем промена у наменама површина и прописивањем израде ПДР долази и до графичких и текстуалних променама, као и нумеричких промена у билансу површина.

2. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

2.1 Правни и плански основ за израду Плана

Одлука о изради Плана генералне регулације „Берберско – Болница“ донета је 10.12.2009.године сл. лист 17/09 и обухвата просторну целину VII.

План је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.Гласник РС бр.72/09, 81/09-исправка, 64-10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 14/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13– Одлука УС), као и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. Гласник РС“ бр. 31/10, 69/10 и 16/11 – измене и допуне), као и са свим законима и прописима који посредно или непосредно регулишу предметне области или су од значаја за планска решења.

Плански основ је Генерални план Зрењанина 2006-2026.г. (Сл.лист Општине Зрењанин бр. 19/07, 01/08 и сл. лист града Зрењанина 24/08) и Одлука о усклађивању ГП Зрењанина са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл.лист града Зрењанина бр. 17/09).

2.2 Опис границе обухвата Плана

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

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовине улице Др. Тихомира Остојића - парцела катастарски број 9603 и осовине улице Др. Васе Савића - парцела катастарски број 9604 као и осовине улице Новосадска - парцела катастарски број 4737/5. Граница пресеца парцелу катастарски број 9418/1 (пруга) у правцу северо-истока, ломи се и даље граница наставља да прати источну границу парцеле катастарски број 9418/1 (пруга) у правцу југа све до превлаке код секундарног пречистача за језера I и II, ту се ломи за око 90°, пресеца парцелу катастарски број 9417/1 (граница Језера 1 и 2) и ломи се за око 260°. Граница од ове тачке наставља да прати северну границу парцеле карастарски број 9417/1 (Језеро I), пролази и пред примарног пречистача за Језера, ту пресеца парцелу катастарски број 9417/1 (река Бегеј). Граница се у овој тачки ломи за око 260° и наставља да прати источну границу парцеле катастарски број 9417/1 (река Бегеј) у правцу југоистока пролази поред кланичког лучног моста долази и до железничког мост пресеца га и одмах се ломи за око 270°. Граница поново

пресеца парцелу катастарски број 9417/1 (река Бегеј) долази до парцеле катастарски број 9418/1 (пруга), ту се ломи за око 90° и наставља границом између парцеле катастарски број 9417/1 (река Бегеј) и парцеле катастарски број 9418/1 (пруга). На крају границе између парцеле катастарски број 9417/1 (река Бегеј) и парцеле катастарски број 9418/1 (пруга) граница се ломи за око 270° и даље наставља да прати јужну границу парцеле катастарски број 9418/1 (пруга) све до пресека са осовином улице Алексе Шантића - парцела катастарски број 9662. Граница се у овој тачки ломи за око 90° и наставља да прати осовину улице Алексе Шантића - парцела катастарски број 9662 у правцу југозапада до пресека са осовином улице Фрање Клуза - парцела катастарски број 9661. Граница се у овој тачки ломи за око 220°, пресеца парцелу катастарски број 14576 у дужини од око 110m до границе са парцелом катастарски број 14573/1 где се ломи за око 100°, пресеца парцелу катастарски број 14573/1 као и парцелу катастарски број 14571/1 (пут). Граница даље наставља границом парцеле катастарски број 18393 са парцелама катастарски број 18394/15, 18934/16 и 18394/17 све до тремеђе парцела катастарски број 18393, 18394/17 и 18427/1. Граница се у овој тачки ломи за око 230° и даље наставља да прати северну границу канала парцела катастарски бројеви 18427/1, 18431, 18432/1, 18425 и 18416 све до границе ГП Зрењанин 2006-2026. Граница се у овој тачки ломи за око 270° и наставља да прати границу ГП Зрењанин 2006-2026 односно све до пресека са осовином локалног пута за главну градску депонију - парцела катастарски број 10180. Граница се у овој тачки ломи за око 270° и наставља у правцу севера да прати осовину локалног пута за главну градску депонију парцела катастарски број 10180, као и осовину улице Фрање Клуза - парцела катастарски број 14461 и осовину улице Др. Тихомира Остојића - парцела катастарски број 9603/1 и долази до тачке која је одређена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

2.3 Извод из текста Концепта плана

Анализом постојећег стања дошло се до следећих закључака:

Природне карактеристике - клима има континентално обележје - врло топла лета, врло хладне зиме и малу количину падавина, ређа је појава мрза, доминирајући ветар је југоисточни – кошава, налази се у зони 8 □ MCS скале.

Површинске воде на подручју плана чине воде Бегеја, Језера 1 језерског система „Бегејска петља“ и Багљашког канала.

Подземне воде присутне су на различитим дубинама и хоризонтима. Просечна дубина нивоа фреатске издани креће се између 1.00m – 2.50m. На подручју Зрењанина артешке воде се јављају на дубини од око 60 - 75m, а други је од око 90 - 135m. Хемијски састав артешке воде по неком параметрима не одговара Правилнику о хигијенској исправности воде за пиће.

Постојеће стање објеката

Објекти становања - Преовлађујући облик становања је породично становање. Заступљени су претежно слободностојећи објекти и објекти у прекинутом и непрекидном низу који чине битан елемент градског простора и утичу на обликовну силуету града.

Пословни комплекси - АД „Житопродукт“ (5,4ha), чија је делатност млевење житарица (производња млинских производа и ДОО „Колпа“ (6ha) који функционише у оквиру слободне зоне Зрењанин - производња опреме за купатила и материјала за спољно облагање објеката су у функцији, а комплекс „Шинвоз“ – производња и поправка вагона (2,7ha) није у функцији.

Објекти јавне намене

Комплекс Опште болнице „Др. Ђорђе Јоановић,“ (6,0ha) - завршетак изградње објекта Нове болнице која се налази у оквиру постојећег комплекса обезбедиће својим капацитетом потребе становнике града и региона у наредним декадама.

Објекат социјалне заштите - дневни смештај за децу са инвалидитетом „Алтернатива“ у насељу Ново Берберско у потпуности задовољава потребе за обављање дате делатности.

Објекат Месне заједнице је недовољног капацитета, дотрајао, функционално лоше организован.

Објекти саобраћајног комплекса – објекти у склопу железничке станице су у веома лошем стању. Потребна је реконструкција и модернизација, а у складу са условима Завода за заштиту споменика културе, јер су објекти станице под предходном заштитом.

Комунални објекти – комплекси објеката за примарно и секундарно пречишћавање воде се налазе у приобаљу језера I. Вода из Бегеја и/или

језерског система пречишћава се на постројењу за примарно пречишћавање (ПППВ) и затим се упушта у Језеро 1. Постројење за примарно пречишћавање изграђено је на прегради „Берберско“ и у употреби је 25 година. Постројење за секундарно пречишћавање, које није завршено, налази се на прегради „Житопродукт“.

Објекти јавне намене су заступљени у недовољној мери. Недостају предшколска установа, амбуланта, пошта и сл.

Спортски објекти - Фудбалски терен ЖФК „Банат“ са пратећим објектима.

Објекти пратећих делатности становања – најзаступљеније су услужне делатности, односно, трговина, која се одвија претежно у објектима који су реконструисани и којима је промењена намена из становања у пословање.

Саобраћајна инфраструктура

Друмски саобраћај

Улице II реда су улице др Тихомира Остојића, др Васе Савића, Творничка (Болничка), Прилепска, Космајска и Цара Јована Ненада.

Сабирно – дистрибутивне улице - улица Мајора Гавриловића.

Приступне улице чине најбројнију категорију. Преостале, ненабројане улице улице у оквиру обухвата Плана припадају овој групи.

У већини улица нема изграђених тротоара, не постоје изграђене бицикличке стазе, а паркирање је организовано на следећи начин:

- у зонама породичног становања – паркирањем у оквиру сопствених парцела
- у оквиру радних зона – паркирањем у оквиру сопствених паркиралишта
- у улицама Болничкој, Др Васе Савића и Др Тихомира Остојића, постоје изграђени јавни паркинзи који су у највећој мери у функцији болничког комплекса.

Железнички саобраћај чини:

- једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга бр. 46: Панчево главна – Зрењанин – Кикинда – државна граница са Румунијом – Лимболиа, на којој је организован јавни путнички и теретни железнички саобраћај. На поменутој прузи налази се железничка станица "Зрењанин путничка".

Речни саобраћај - кроз простор обухваћен Планом пролази пловни пут – канал Бегеј.

Хидротехничка инфраструктура

Водоснабдевање - честе су деонице са негодовајућим пречником, а очигледан проблем је и тотална непокривеност простора хидрантском мрежом. Потребно је подизање нивоа поузданости рада система у случају појаве нередовних стања.

Одвођење употребљених вода – фекална канализација - употребљене отпадне воде се одводе посебним системом затворене каналске мреже. На деловима где је квалитет канализационе мреже лош, разлог је дотрајалост и тип канализације. Приликом неповољних атмосферских стања долази до мешања кишнице и фекалне воде, што доводи до угрожавања сутерена и саобраћајница.

Водопривредна инфраструктура - Атмосферска канализација на овом делу града није довољно развијена. Затворена атмосферска канализација изграђена је само у неким улицама: Др. Васе Савића, Болничкој (део), Тихомира Остојића и у стамбеном насељу „Путничково“. Овим планом обухваћена је и атмосферска канализација уз језера Бегејске петље у улици Бегејски ред од излива у Бегеј до улице Ђорђа Стратимировића и између хангара код железничке станице и границе плана.

Багљашки канал је главни колектор за одвођење сувишних површинских и подземних вода са околног сливног подручја града. Укупне дужине је око 6700 м. У границама плана је деоница Багљашког канала дужине 1700 м. Већи део ове деонице је на приватним парцелама. Изграђени разни објекти и постављене ограде онемогућавају несметан прилаз каналу. Редовно одржавање Багљашког канала у оваквим условима је веома тешко. Нередовно одржавање канала довело је до обрастања канала макрофитима. Вода је загађена и шири се непријатан мирис. Канал у оваквом стању представља еколошки проблем за људе који станују у близини канала, а и за цео град.

Дуж источне границе плана захваћено је једним својим делом корито водотока Бегеј. Обала Бегеја у овом делу тока је разнолика. Од границе у улици Бегејски ред низводно око 70 м је са обалоутврдом од Ларсен талпи и формираном стазом на коти 78,00 м.н.в., а затим има природну форму. Одбрамбеним насипом, од улице Мајора Гаврила до улице Истарска,

штити се урбано подручје од великих вода Бегеја.

Планом је обухваћен део „Бегејска петља“ - Језеро 1, постројење за примарно пречишћавање воде (ПППВ), постројење за секундарно пречишћавање воде (ПСПВ), део система ценовода за рецикулацију воде у језерима и део дренаже. Језеро 1 је унутар зоне санитарне заштите. Око језера и шире постоји контролисано прикупљање и одвођење отпадних и атмосферских вода одвојеним канализацијама које треба да спрече дотицај отпадних загађених вода у језера Бегејске петље. Обалоутврда од бетонских плоча је у веома лошем стању. Плоче су смакнуте, а косине деформисане. Вода из Бегеја и/или језерског система пречишћава се на постројењу за примарно пречишћавање (ПППВ) и затим се упушта у Језеро 1. Постројење за примарно пречишћавање изграђено је на прегради „Берберско“ и у употреби је 25 година. Постројење за секундарно пречишћавање, које није завршено, налази се на прегради „Житопродукт“.

Електроенергетска инфраструктура – простор обухвата Плана се напаја напонским нивоом 20 kV из трафо станице ТС 110/20 kV „Зрењанин 4“ са резервним напајањем из ТС 110/20(10) kV „Зрењанин 3“ при чему су дистрибутивне трафо станице повезане у прстен ради сигурнијег напајања потрошача. „Зрењанинска болница“ се напаја директним 20 kV каблом из ТС 110/20(10) kV „Зрењанин 3“.

Средњенапонска мрежа је кабловска у делу индустрије и насеља „Ново Берберско“ и „Путниково“, а у осталим деловима је надземна.

НН мрежа је већим делом надземна.

Јавно осветљење - је делом каблирана (у зони насеља „Ново Берберско“ и „Путниково“ и око Болнице), али је већим делом ваздушна Ово старо осветљење је енергетски изразито неефикасно, а у погледу осветљења не задовољава међународне СІЕ препоруке. Железнички парк и парк код насеља Путниково нису осветљени и не постоји изграђено осветљење поред обале Бегеја и језера, што такође ограничава друге садржаје као што су шетња и рекреација.

Електронске комуникације

Кабловска ТТ канализација је изграђена од главне телефонске централе Главне поште према Берберском и Болници. Уводи се искључиво подземна разводна мрежа у улицама са демонтирањем постојеће ваздушне мреже.

Термоенергетска инфраструктура

Дистрибуција топлотне енергије - нема објеката прикључених на овај систем, и ако га пресеца магистрални вреловод којим се топлотном енергијом снабдева просторна целина „Багљаш“.

Дистрибуција природног гаса 16 (bar) > $p_{max} \geq 6$ (bar) – изграђена је првенствено за снабдевање индустријских потрошача природним гасом, и касније искоришћена за напајање мерно регулационих станица - МРС за дистрибуцију природног гаса $p_{max} \leq 4$ (bar) за снабдевање објеката индивидуалног становања овим енергентом.

Највећи број корисника ове дистрибутивне мреже природног гаса је у категорији „остали корисници“, којој припадају сва правна и физичка лица која користе природни гас за сврхе које не припадају категорији „домаћинства“.

Дистрибуцију природног гаса 16 (bar) > $p_{max} \geq 6$ (bar) на подручју обухваћеном планом врши ЈП „Србијагас“ Нови сад, РЈ Зрењанин.

Дистрибуција природног гаса $p_{max} \leq 4$ (bar) – изграђена је за снабдевање природним гасом категорије корисника система „домаћинства“. У ову категорију спада највећи број потрошача природног гаса на подручју обухваћеном овим планом, и то су физичка лица која природни гас користе у својим објектима за становање искључиво за потребе грејања, загревање воде, припрему хране и сличне потребе у домаћинству.

Други енергетски објекти - за задовољење сопствених потреба за топлотном енергијом многи корисници простора су изградили сопствене енергетске објекте, који као основни енергент користе природни гас.

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

Коришћење термосоларне енергије заступљено је у кругу Опште болнице „Ђорђе Јоановић“ где је изграђена инсталација са 200 стабилних колектора за коришћење топлотне енергије сунца.

Нема изграђених објеката за коришћење других облика ОИЕ.

Објекти за складиштење течних и гасовитих угљоводоника и техничких гасова и/или течности

Изграђено је више објеката за складиштење и претакање течних и гасовитих угљоводоника мањег капацитета, који су лоцирани на јавним или интерним станицама за снабдевање моторних возила овим погонским енергентима.

У пословних комплекса на подручју плана су у кругу привредних субјеката изграђени објекти за складиштење техничких гасова и/или течности неопходних за обављање разних технолошких процеса, а у кругу Опште болнице „Ђорђе Јоановић“ објекти за складиштење медицинских гасова.

Енергетска ефикасност

Енергетска својства зграда, обзиром на њихову старост и недостатак прописа о термичкој заштити зграда у време њихове градње, не одговарају савременим захтевима у погледу енергетске ефикасности.

Подаци о потрошњи финалне енергије за грејање зграда нису познати.

Зелене површине - зелене површине јавне намене и остале намене.

Концепција и пропозиције развоја

Концептом за израду плана генералне регулације „Берберско – Болница“ обухваћено је подручје површине 222,8ha.

Простор обухваћен предметним планом је подељен на пет урбанистичких целина и три урбанистичке зоне (Језеро, Река Бегеј и Железничка пруга).

Урбанистичка целина 1.

Урбанистичка целина 1 се налази на северним делу простора и обухвата целокупно језеро I са приобаљем, односно, постројењем за примарно пречишћавање воде и постројењем за секундарно пречишћавање воде, као и део водотока реке Бегеј. Са северне стране се граничи са простором који је у обухвату Плана генералне регулације „Мала Америка“, а са јужне стране са урбанистичким целинама 2 и 3 које су у склопу овог Плана.

Површина целине је 5,6ha и чини 2,5% од укупне површине обухвата Плана, планиране су претежно водене површине (Језеро I и река Бегеј), а заступљене су и површине под

зеленилом и објектима јавне намене – комунални објекти.

Урбанистичка целина 2.

Урбанистичка целина 2 се налази на северозападном делу простора обухваћеног планом, односно, северно од Болничке улице, а на источној страни се граничи са урбанистичком целином 3. Највећим делом обухвата комплекс Железничке станице са пратећим објектима, Железнички парк и комплексе фабрике „Житопродукт“ и „Шинвоз“.

Површина целине је 22,1ha и чини 9.9 % од укупне територије обухвата Плана. Преовлађујућа намена биће пословање, а остале заступљене намене биће јавно зеленило - градски парк (Железнички парк), заштитно зеленило, саобраћајни комплекс – железничка станица са пратећим објектима, породично становање са пословањем и породично становање.

Урбанистичка целина 3.

Урбанистичка целина 3 обухвата стамбена насеља: Берберско – виногради, Ново Берберско и Старо Берберско. Са источне стране је оивичена реком Бегеј, а са јужне и југозападне стране Болничком и Прилепском улицом.

Површина целине је 56,4ha и чини 26% од укупне територије обухвата плана. Планирана претежна намена је породично становање, а заступљене су и површине намењене јавном и заштитном зеленилу, објектима јавне намене (образовна установа, пошта, амбуланта и др.), терцијалним делатностима и спорту и рекреацији.

Урбанистичка целина 4.

Урбанистичка целина 4 обухвата комплекс Болнице, комплекс фабрике „Колпа“, насеље Путниково, Парк Путниково, насеље Мичкеи и насеље Тителски ред. Северну границу чини Болничка, односно, Прилепска улица, а са јужне стране улица Тителски ред, односно, Фрање Клуза.

Површина целине је 71,0ha, што чини 32% од укупне површине обухвата Плана. Преовлађујућа намена ће бити породично становање, а мање површине су намењене мешовитом типу становања, пословању, специјалној намени – болнички комплекс, терцијалним делатностима, спорту и рекреацији са пратећим садржајима, као и зеленим површинама намењеним јавном коришћењу - Парк Путниково.

Урбанистичка целина 5.

Урбанистичка целина 5 обухвата део јужно од улице Тителски ред/Фрање Клуза, који се простире до границе грађевинског земљишта града, односно, границе ГП Зрењанина, западно до границе са простором обухваћеним ПГР „Багљаш“, а са источне до границе простора обухваћеног ПГР „Мужља“

Површина целине је 71.0ha и чини 31% од укупне површине обухвата Плана.

Планирана претежна намена је мешовита и чини је заштитно зеленило, спорт и рекреација, породично становање и становање са пословањем. Израдом планова детаљне регулације уредиће се овај простор који карактерише слаба планска покривеност, нелегална градња и лоша инфраструктурна опремљеност и утврдиће се прецизна намена површина као и тачан биланс површина.

Концепција развоја и уређења простора обухваћеног Планом базира се на принципу одрживог развоја при чему ће се омогућити унапређење првенствено: саобраћајне инфраструктуре, становања и комуналне инфраструктуре (багљашки канал), а затим и осталих садржаја и функција.

Саобраћајна инфраструктура – у циљу обезбеђења боље повезаности насеља обухваћених овим Планом са насељима Ружа Шулман и 4. Јули, предвиђа се изградња колско-пешачко-бициклическог моста преко Бегеја уместо постојећег пешачког који спаја насеље Ново Берберско са улицом Тоше Јовановића. Планирају се и интервенције попут спајања улице Кратка и Мала подвожњак испод железничке пруге, као и изградња нових саобраћајница.

Становање – потребно је подићи ниво и квалитет становања у деловима насеља где је оно деградирано и дефинисати услове за изградњу стамбених објеката на неизграђеним површинама, јавних објеката у функцији становања, као и за изградњу објеката из групе терцијалних делатности, такође као пратећих делатности становања.

Комунална инфраструктура – један од највећих проблема у оквиру обухвата Плана је Багљашки канал. Потребно га је санирати, чиме би се омогућило несметано функционисање одвођења површинских вода и условили здравији услови за живот.

Зону Језера I и зону приобаља Бегеја максимално заштити од свих фактора који би могли негативно утицати на флору, фауну и

микромлиму зоне, уз тенденцију опремања простора одговарајућим садржајима који би тиме привукли становништво града и пружили им квалитетнији живот.

Постојеће производне комплексе је потребно дислоцирати из овог подручја, односно, променити им намену у пословне комплексе који би могли да коегзистирају са наменом становања, а напуштена постројења третирати као могуће „Brownfield” инвестиције.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1 Подела на целине, блокове и зоне са претежном наменом простора

Приликом одређивања граница урбанистичких целина као основни репери су узете просторне карактеристике, створене, односно, изграђене границе, попут саобраћајне инфраструктуре, као и начин и услови изградње и претежна намена одређеног простора. Блокови су површине углавном дефинисане и оивичене саобраћајним површинама и у појединим случајевима површинама јавне намене (водене површине, зеленило и сл.).

Начин на који се уређује простор у обухвату овог Плана дефинисан је као урбана обнова која представља скуп планских, градитељских и других мера којима се обнавља, уређује или реконструира изграђени део градског насеља, путем:

- изградње предвиђене као допуна постојећих блокова обухвата углавном већ формиране целине у оквиру којих је потребно утврдити принципе за ревитализацију простора и услове за изградњу објеката

- реконструкције одређеног простора - изградња на површинама које су предвиђене за тоталну реконструкцију – потпуна замена објеката и градња на слободним површинама тј. делови целина или целине које је потребно темељно реконструисати или изградити и изградња на површинама планираним за делимичну реконструкцију делимична замена објеката и градња на слободним просторима

- изградња на неизграђеним површинама - обухвата до сада неизграђене просторе који су планирани за изградњу.

Простор обухваћен Планом је подељен на 5 урбанистичких целина, (од којих је целина бр.5 подељена на две подцелине – 5а и 5б), 60

блокова (од којих су блокови 5 и 40 подељени на по два блока -5а, 5б, 40а и 40б) и три урбанистичке зоне.

Урбанистичка целина 1 - ЈЕЗЕРО

Површина целине је 5.6ha. Целокупна површина ове целине се налази у оквиру зона језера и делимично приобаља – зоне Бегеја, на северном делу обухвата Плана. Преовлађујућа намена су водене површине (Језеро I и део водотока Бегеј), а заступљене су и површине под водним објектима - постројења за примарно и секундарно пречишћавање воде, као и обале, насипи, радно-инспекционе стазе итд., зеленило и објекти јавне намене – саобраћајане површине (пешачки мост, коловози и пешачке и бицикличке стазе).

У оквиру ове целине задржавају се сви постојећи садржаји, који се требају редовно одржавати и по потреби санирати. Планира се изградња и реконструкција водних објеката, објеката инфраструктуре, односно, приступних путева, пешачких комуникација око Језера I и пешачко-бицикличких комуникација дуж корита водотока Бегеј.

У овој целини може се градити инфраструктура за потребе језерског система „Бегејска петља“ у чијем склопу се налази Језеро I. Намена овог језера је спорт и рекреација (спортски риболов, веслање и сл.). Планирана, односно пројектована, кота нивоа воде Језера I је 75.50 м.н.м. У наредном периоду планира се санација, реконструкција и изградња обалоутврде, као и изградња, реконструкција, санација и одржавање радно-инспекционе стазе око језера. У оквиру језерског система потребно је завршити изградњу постројења за секундарно пречишћавање воде, односно, извршити његово опремање потребним уређајима и инсталацијама у оквиру постојећег комплекса. У зависности од усвојене технологије пречишћавања воде може се указати потреба за реконструкцијом постојећих и изградњом нових објеката у оквиру комплекса секундарног постројења. Такође, због измене технологије или унапређења рада и на примарном постројењу могућа је реконструкција и изградња објеката у оквиру постојећег комуналног комплекса.

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

Уређење корита Бегеја мора да обезбеди функционисање водотока у складу са плановима управљања водама, уклапање у амбијент и очување и унапређење еколошких одлика коридора.

У циљу заштите од поплава спроводиће се редовно одржавање, санација и изградња водних објеката у функцији заштите од поплава. Такође, у циљу заштите од поплава предузимати и друге мере и радње предвиђене важећим Законом о водама и другим законима.

Неопходно је водити рачуна о одржавању потребног квалитета воде у језеру и водотоку Бегеј, односно, очување потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода, уз стални мониторинг површинских и подземних вода и стања система. Забрањено је упуштање отпадних вода у водене средине и загађивање земљиште.

Урбанистичка целина 2 – ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА

Урбанистичка целина 2 – Железничка станица, налази се на северозападном делу простора обухваћеног планом, а северно од Болничке улице, укупне површине 22.1ha. Простор пресеца железничка пруга која је просторно-функционални део зоне железничке пруге.

Преовлађујућа намена је пословање, а остале заступљене намене су јавно зеленило - градски парк (Железнички парк), заштитно зеленило, саобраћајни комплекс – железничка станица са пратећим објектима, породично становање.

Целина је потпуно изграђена, а нова изградња ће се вршити на површинама на којима ће се вршити тотална реконструкција - потпуна замена објеката и градња на слободним просторима, као и изградња на површинама планираним за делимичну реконструкцију - делимична замена објеката.

Целина се граничи са Зоном језера у оквиру целине бр. 1., па је неопходно придржавати се услова прописаних од стране ЈП “Војводина воде”.

Целина је подељена на 3 блока:

Блок бр. 1

Намена површина је: јавне зелене површине, односно, парковске површине и породично становање.

У оквиру блока налази се објекат јавне намене – Месна заједница, као и саобраћајне

површине – пешачка комуникација између парка и намене породично становање, као и станица за снабдевање моторних возила погонским горивом.

Према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанина, у оквиру блока се налазе два објекта под предходном заштитом: Клајнове виле у улици Васе Савић број 14 и 16.

Блок бр. 2

Претежна намена површина је рад и пословање, односно, пословни комплекс. Целокупан блок чини комплекс некадашње фабрике „Шинвоз“. Погони су ван функције. Изградња нових производних погона се забрањује.

Дозвољава се изградња пословних објеката из области комерцијалних делатности, услуга, трговина и сл. са пратећим садржајима са или без, становања, као и површинама под зеленилом, објектима спорта и рекреације. Могућа је промена намене у пословање са становањем. За овај блок се прописује израда Плана детаљне регулације, те су усмеравајућа правила уређења дата у оквиру текста под бројем 3.14. овог Плана.

Према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанина, у оквиру овог блока постоје објекти под предходном заштитом. То су три производна објекта која се налазе у оквиру комплекса „Шинвоз“ и представљају примере индустријске архитектуре.

Блок бр. 3

Намена површина је: рад и пословање – пословни комплекс, саобраћајни комплекс, породично становање и заштитно зеленило.

Приликом изградње објеката који нису у функцији железничког саобраћаја, поштовати услове издате од стране АД “Железнице Србије“.

Саобраћајни комплекс Железничке станице чини објекат Железничке станице „Зрењанин путничка“, пратећи објекти и објекти за складиштење (магацини). Могућа је промена намене постојећих објеката за складиштење у објекте пословно-услужне делатности.

Према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанина, објекат главне железничке станице у улици др. Васе Савића 1 је културно добро под предходном заштитом.

Задржава се постојеће породично становање у улици Миливоја Тошкова.

Заштитно зеленило се планира у контактної зони између саобраћајног комплекса

– железничке станице и језера I, односно, језера II, а у циљу заштите језера од загађења, као и у циљу стварања повољних услова за развој планираних активности на самом комплексу језерске петље и око ње.

У оквиру пословног комплекса препоручује се подизање зеленог појаса у делу који се граничи са наменом становања.

Урбанистичка целина 3 - БЕРБЕРСКО

Урбанистичка целина 3 обухвата стамбена насеља: Берберско – виногради, Ново Берберско и Старо Берберско. Са источне стране је оивичена реком Бегеј, а са јужне и југозападне стране Болничком и Прилепском улицом. Површина целине је 56.4ha. Чине је блокови од броја 4 до 35.

Изградња у блоковима бр. 6-35 је планирана као делимична реконструкција и изградња на слободним површинама, осим блока 14 где је предвиђена изградња на слободним површинама.

У блоковима бр. 4, 5а и 5б предвиђа се погушћавање становања, односно, допуна постојећег блока.

Насеље Берберско - виногради

Блок бр. 4

Претежна намена је породично становање, а заступљено је и пословање, у виду терцијалних делатности, као и јавне функције и спорт и рекреација.

Постојећи објекти породичног становања се задржавају, а планира се погушћавање овог стамбеног блока. Пресецањем блока саобраћајницом омогућиће се приступ јавној површини власницима парцела унутрашњег дела блока. Изградња објеката се планира обострано у односу на нову саобраћајницу.

У оквиру намене терцијалне делатности, јавне функције и спорт и рекреација дозвољена је изградња објеката у служби пословања, које неће угрожавати животну околину, као и угрожавати намену становање (које је такође заступљено у оквиру овог блока), као што су: трговине, услужно занатство, услуге, образовање и сл. Поред објеката пословања, дозвољава се и изградња објеката спорта и рекреације и објеката јавних намена и јавних функција.

У случају изградње комплекса у оквиру намене терцијалне делатности, и/или спорта и рекреације и/или изградње објеката јавне намене, прописује се израда УП разраде којом би се након анализе датог простора, предложила адекватна диспозиција објеката и садржаја.

Блок бр. 5а

Претежна намена породично становање.

Парцеле се простиру од улице Миливоја Тошкова до новопланиране улице. Постојећи објекти на парцелама имају приступ из улице Миливоја Тошкова. Дозвољава се парцелација постојећих парцела приликом чега ће се формирати нове грађевинске парцеле које ће имати приступ из новопланиране улице, а у складу са правилима грађења из овог Плана.

Блок бр. 5б

Претежна намена је породично становање. Поред становања, предвиђено је јавно зеленило и пословање у виду терцијалних делатности и спорт и рекреација.

У оквиру новоформираних парцела које се простиру између новопланиране улице и железничке пруге, постоји појас забаране грађења који захвата 25m, рачунајући од осовине крајњег пружног колосека. У оквиру тог појаса се препоручује садња зеленила које би имало заштитну функцију у односу на намену становање.

Јавно зеленило се планира у контактної зони између пословања (у виду терцијалних делатности и спорт и рекреација) и становања. Ову, иако малу јавну зелену површину, треба осмислити као сквер. Употребна вредност треба бити првенствено са становишта пешачког коришћења, али и за типологију компактног блока. Скверови имају значајну амбијенталну, функционалну улогу као проширење јавног простора, која омогућава боље услове инсолације и проветравања, а кад су озелењени имају додатну вредност као систем зеленила.

Правилним распоредом и смештајем биљних елемената, овакве зелене површине позитивно утичу на архитектонско и естетско уједначавање простора.

Насеље Ново Берберско - Блокови од бр.6-13 (осим блока бр.12) - претежна намена је породично становање.

Блок бр. 12

Претежна намена је породично становање, а заступљене су и површине под јавним зеленилом и површине под објектима јавне намене.

Јавно зеленило се планира између намене породичног становања и дела простора намењеног за објекте јавне намене. Ову јавну

зелену површину треба осмислити као сквер. Употребна вредност треба бити првенствено са становишта пешачког коришћења, али и за типологију компактног блока. Скверови имају значајну амбијенталну, функционалну улогу као проширење јавног простора, која омогућава боље услове инсолације и проветравања, а кад су озелењени имају додатну вредност као систем зеленила.

Правилним распоредом и смештајем биљних елемената, овакве зелене површине позитивно утичу на архитектонско и естетско уједначавање простора.

Поред постојећег објекта социјалне заштите, предвиђа се изградња објекта јавне намене (амбуланта, пошта и сл.) уз израду УП разраде.

Блок бр. 14

Претежна намена је теријалне делатности, јавне функције и спорт и рекреација. Дозвољена је изградња објеката у служби пословања које неће угрожавати животну околину, као и угрожавати намену становање, као што су: трговине, услужно занатство и сл. Поред објеката пословања, дозвољава се и изградња објеката из области спорта и рекреације и објеката јавне намене и јавних функција.

У случају изградње комплекса у оквиру намене терцијалне делатности, и/или спорта и рекреације и/или изградње објеката јавне намене и јавних функција, прописује се израда УП разраде којом би се након анализе датог простора, предложила адекватна диспозиција објеката и садржаја.

Блок бр. 15

Претежна намена је породично становање, а заступљене су и површине под јавним зеленилом.

Јавно зеленило се планира дужином целог блока на страни оријентисаној ка Новој улици и желеничкој прузи у појасу ширине око 13m.

Насеље Берберско (блокови од 16-35) - претежна намена породично становање.

Делови блокова бр.: 29, 32, 33, 34 и 35 налазе се у зони железничке пруге. Приликом изградње објеката који се налазе у овој зони, а нису у функцији железничког саобраћаја, поштовати услове издате од стране АД "Железнице Србије", односно, зону ограничења

градње од 25m рачунајући од осе крајњег пружног колосека.

Делови блокова бр.: 16, 18, 20, 21 и 24 се налазе у зони реке Бегеј. Потребно је поштовати услове издате од стране „Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство“ и заштитни појас ширине 10m рачунајући од корита Бегеја у којем се не смеју градити објекти, већ се мора обезбедити стална проходност радно-инспекционе стазе.

Урбанистичка целина 4 - БОЛНИЦА / ПУТНИКОВО

Урбанистичка целина Болница – Путниково се налази у средишњем делу обухвата плана. Простире се од улице др.Тихомира Остојића на истоку, до крајње западне границе – Барске улице, а између Болничке на северу и Фрање Клуза на југу. Површина целине је 71.0ha и обухвата блокове од бр. 36 до 57.

У свим блоковима се планира изградња на површинама за делимичну реконструкцију – делимична замена објеката и градња на слободним просторима.

Блок бр. 36

Претежна намена је мешовито становање, а заступљено је и јавно зеленило.

Блок бр. 37

Претежна намена је површина под објектима јавне намене - болнички комплекс, а заступљено је и породично становање.

Комплекс болнице се задржава, а услови за даљу могућност изградње, реконструкције и сл. су дефинисани правилима грађења. У контактној зони комплекса са наменом породично становање, потребно је подићи појас зеленила.

Блок бр. 38

Претежна намена је породично становање и спорт и рекреација.

Спорт и рекреација је предвиђена на површини од око 12 000m². У оквиру ње се налази фудбалски стадион са пратећим објектом. Сви постојећи садржаји се задржавају, а даља изградња нових и реконструкција постојећих објеката ће се вршити у складу са правилима грађења овог Плана.

Блок бр. 39

Претежна намена је породично становање.

Блок бр. 40а

Претежна наменом је терцијалне делатности, јавне функције, спорт и рекреација и мешовито становање.

Поред објеката мешовитог становања, дозвољена је изградња објеката у служби пословања које неће угрожавати животну околину, као и угрожавати намену становање, као што су: трговине, услужно занатство и сл. Поред објеката пословања, дозвољава се и изградња објеката из области спорта и рекреације и објеката јавне намене и јавних функција.

Зеленило је неопходно подићи у одређеним деловима, посебно у појасу оријентисаном ка блоку бр.40б где ће представљати вид заштите од евентуалног негативног утицаја делатности у оквиру пословног комплекса, а у односу на планиране садржаје.

Изградња објеката ће се вршити у складу са правилима грађења дефинисаним овим Планом за одговарајућу намену простора.

За овај блок се прописује израда једног или више Урбанистичких пројеката разраде.

Блок бр. 40б

Претежна намена је пословање, а у малој мери заступљено је и породично становање.

Постојећи објекти пословања се задржавају, али се не дозвољава проширење производног комплекса и изградња нових производних објеката.

Дозвољена је изградња објеката у служби пословања, које неће угрожавати животну околину, као и угрожавати намену становања, као што су: трговине, услужно занатство и сл.

Задржавају се постојећи објекти породичног становања.

Зеленило планирати у контактној зони са наменом становање и уз блок 40а.

Блокови бр. 41-57

Претежна намена породично становање.

Блок бр. 48

Претежна намена је породично становање, а део блока је намењен површини под јавним објектима (предшколска установа).

Блок бр. 51

Претежна намена је јавно зеленило – парковске површине (Парк Путниково) и једним делом породично становање.

Блок бр. 56

Претежна намена је породично становање и делом се налази у зони Багљашког канала, те се за овај блок, заједно са блоком 57, прописује План детаљне регулације,

Блок бр. 57

Претежна намена је породично становање, а заступљено је и јавно зеленило.

За овај блок је карактеристично то што целом његовом дужином пролази Багљашки канал. Канал се простире од крајње источне границе блока до крајње западне границе и представља велики еколошки проблем становницима овог дела града и шире.

За овај блок, заједно са блоком 56, се прописује израда Плана детаљне регулације.

Урбанистичка целина 5 - ИГМАНСКА

Урбанистичка целина 5 обухвата део јужно од улице Тителски ред/Фрање Клуза, који се простире до границе грађевинског земљишта града, односно, границе ГП Зрењанина, западно до границе са простором обухваћеним ПГР „Багљаш“, а са источне, до границе простора обухваћеног ПГР „Мужља на површини од 71.00ha.

Целина је подељена на две урбанистичке подцелине (5а и 5б) које заједнички чине урбанистичку целину 5.

Урбанистичка подцелина 5а

Садржи три новоформирана блока. Претежна намена је породично становање, а заступљено су и терцијалне делатности, јавне функције и спорт и рекреација (блок 58), као и становање. Поред објеката породичног становања, дозвољена је изградња објеката у служби пословања које неће угрожавати животну околину, као и угрожавати намену становање, као што су: трговине, услужно

занатство и сл. Поред објеката пословања, дозвољава се и изградња објеката из области спорта и рекреације и објеката јавне намене и јавних функција.

Урбанистичка подцелина 5б

Претежна намена је породично становање и једним делом заштитно зеленило, а дефинисаће детаљно приликом израде планова детаљне регулације, када ће утврдити и јавне површине у оквиру ове подцелине.

Зона приобаља Бегеја

Зона обухвата простор водотока Бегеја са приобаљем. Осовина водотока Бегеја чини границу на источној страни између предметног Плана и ПГР „Југоисток“.

Намену простора чине: водно земљиште (водена површина, корито Бегеја за велику воду, насипи, радно-инспекциона стаза и други водни објекти), зеленило са саобраћајним површинама, односно, пешачко-бицикличким комуникацијама и пратећим садржајем. Један део ове зоне је у оквиру Урбанистичке целине 1 – Језеро и нека од правила уређења за ову зону су дата и у тексту под тим насловом, као и оквиру текста под бројем 3.3.3 Водопривредна инфраструктура.

На овом делу тока Бегеја радни водостај варира између 74.10 – 74.50 м.н.в., док је максимални водостај 77.14 м.н.в., а минимални 74.00 м.н.в. Максимални протицај Бегеја је 310 m³/s. Могућа је двотрачна пловидба пловилима до 1000 t носивости.

У овој зони сви планирани радови морају бити у складу са плановима управљања водама, уклопљени у амбијент, у складу са мерилима очувања и унапређења еколошких одлика коридора.

Зона је учртана шематски - оквирно на графичком прилогу бр. 3, 10, 11 и 13.

Зона језера

Језеро I је део Језерског система „Бегејска петља“ које се састоји из три језера и заједно чине према ГП Зрењанина, зону језера. У оквиру овог Плана зону језера чини Језеро I са приобаљем и преградама на којима су постројења за примарно и секундарно пречишћавање воде са пратећом инфраструктуром.

Намена простора је водена површина – Језеро I, које је намењено за спорт и рекреацију.

Затим, површине на којима су водни објекти (примарни и секундарни пречистачи итд). У обалном делу Језера I могућа је санација, реконструкција и изградња обалоутврде и косина, степенстих прилаза језеру, радно-инспекционе стазе и водне инфраструктуре. У обалном делу језера фекалну канализацију није могуће градити. Косине изнад обалоутврде могу бити травнате површине. На приобалном делу језера планира се зеленило, саобраћајне површине, водна и остала инфраструктура. На преградама су постројења за примарно и секундарно пречишћавање вода за језерски систем.

Нека од правила уређења за ову зону су дата у оквиру текста Урбанистичке целине 1 – Језеро и у тексту под насловом 3.3.3 Водопривредна инфраструктура, у поглављу Општа правила уређења.

Зона је уцртана шематски - оквирно на графичком прилогу бр. 3, 10, 11 и 13.

Зона железничке пруге

Зона је одређена условима датим од стране АД „Железнице Србије“ и Законом о железници. Намена простора је саобраћајне површине. Зона железничке пруге се простире целом дужином пруге у ширини од 25m рачунајући од осовине крајњег колосека, обострано. У оквиру ове зоне, забрањена је изградња објеката који нису у служби железнице.

Зона је уцртана шематски - оквирно на графичком прилогу бр. 3, 10 и 13.

3.2 Општа правила уређења

3.2.1 Становање

На основу услова ГП, анализе постојећег стања и Концепта плана најважнији циљеви усмерени су, како на будући развој и организацију простора, тако и на санирање нежељених и започетих процеса, тако да:

- најоптималнији облик становања се реализује кроз погушћавање постојећих стамбених површина и изградњу два стамбена објекта на парцели;

- оријентација на изградњу мешовитих стамбених блокова дефинише се кроз давање услова за изградњу објеката вишепородичног становања ограничених параметара и породичних стамбених објеката;

- задржавање резервне површине за стамбену изградњу кроз реализацију нових стамбених блокова;

- комплетирање постојећих стамбених блокова у циљу заокруживања просторно временских целина изградњом објеката на слободним парцелама;

- омогућити хуманизацију градских простора у смислу одрживе изградње поштујући мото и предходних ГП „град по мери човека“ кроз реализације препознатљивих градских блокова, применом елемената малог урбанизма.

3.2.1.1 Мешовито становање

Мешовито становање обухвата претежно изградњу породичних и вишепородичних објеката у оквиру једног грађевинског блока.

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

Блокове мешовитог становања оријентисати на градњу полуотворених блокова.

Зрењанин има богату историју грађења грађанских кућа и препорука је да се традиционална градња на регулацији допуни планирањем објеката који би се у стилском смислу наслањали на ове позитивне принципе, као и савремену архитектуру са краја двадесетог и почетка 21. века.

Објекти вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања су објекти са спратношћу до четири надземне етажe, са мин.3 стамбене јединице, планирани као прелазни визуелни и просторни мотив од намене вишепородичног ка породичном становању у зонама које то омогућавају.

Приликом пројектовања вишепородичних стамбених објеката у мешовитом становању могуће је предвидети више главних објекта – стамбени комплекс (уз израду УП разраде), а планиране стамбене јединице у оквиру једног објекта треба да буду:

- просечне квадратуре 50m² нето површине стана*;

- најмања површина једне стамбене јединице је 27.5m² нето површине *, при чему се све постојеће стамбене јединице чија је површина мања од минимално утврђене задржавају и дозвољава се њихова реконструкција и адаптација.

*Под нето површином стана подразумева се збир нето површине просторија без лођа и тераса/m².

Препорука је да стамбене јединице имају двострану оријентацију, а сами објекти заједничке просторије, оставе станара и сл.

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, ПТТ инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, кишне канализације и инсталације грејања које је условљено зонама топлификације или гасификације одређених зона града.

Приликом пројектовања потребно је примењивати услове дефинисане Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда. Приликом изградње вишепородичних стамбених објеката морају бити поштовани сви услови противпожарне заштите, предвидети све неопходне мере у складу са стандардима приступачности који подразумевају правила, техничке и урбанистичке услове која се односе на примењене материјале, мин.прописане ширине прилазних тротоара, стаза, места за паркирање, димензионисање прилазних рампи и сл. који омогућавају приступ особама са посебним потребама у простору у складу са важећим правилницима за ту област.

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

Изградња вишепородичних стамбених објеката у намени мешовито становање дато је правилима грађења за мешовито становање-вишепородични стамбени објекти.

Објекти породичног становања су објекти до максимално три надземне етажне и са максимално 3 стамбене јединице.

Изградња породичних стамбених објеката у намени мешовито становање дефинише се правилима грађења за изградњу породичних стамбених објеката у намени породично становање.

3.2.1.2 Породично становање

У оквиру намењене породичног становања могуће је градити објекте за породично становање. Поред ове основне намењене могуће је градити и објекте који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима грађења.

У складу са предходним периодима реализација и планирања задржавају се постојећи стамбени блокови.

Породично становање је најзаступљенија намена, како у оквиру града, тако и у обухвата

предметног Плана. Само обликовање ових зона условљено је наслеђем и тенденцијама за формирање нових препознатљивих амбијената.

Традиционална градња на регулацији и у низу уступа место повученим објектима ка унутрашњости парцеле и слободностојећим објектима.

Не треба занемарити традицију градње на регулацији и изградњу кућа у низу које чине препознатљиве амбијенте.

Новија насеља која се извајају својом препознатљивом структуром објеката и обликовања објеката у низу су свакако насеље „Путниково“ и делом насеље „Ново Берберско“ и у оквиру њих се задржавају правила грађења започетих реконструкцијом и изградњом.

Приликом планирања садржаја породичног становања могу се градити два стамбена објекта у оквиру парцеле, са укупно максимално 3 стамбене јединице.

Породично становање обухвата и:

- породично становање пољопривредног типа – дозвољава се само у блоку бр.60,

- изградњу објеката породичног становање у оквиру намењене рад и пословање и у оквиру осталих намењена.

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

Минимална комунална опремљеност парцеле за изградњу породичног објекта обухвата: водоводне, канализационе и електро инсталације.

Изградња породичних стамбених објеката дефинисана је правилима грађења за изградњу породичних стамбених објеката у намени породично становање.

Изградња објеката породичног становање у оквиру пословних комплекса и осталих намењена је дефинисана је правилима грађења за рад и пословање и осталим намењена.

3.2.1.3 Социјално становање

Социјално становање као категорија непрофитабилног становања представља одређење државе да утиче на несавршеност тржишта и покуша да оствари основно Уставно право сваког човека да обезбеди место за становање за себе и своју породицу. У том смислу је изградња ове врсте становања веома важна.

Социјално становање није посебна категорија у смислу вишепородичног или породичног становања. Социјално становање може бити предвиђено у свим зонама становања, поштујући правила уређења и грађења претежне намене простора. Међутим, ради боље искоришћености земљишта и капацитета инфраструктуре, прописана су посебна правила градње за социјално становање која могу поспешити изградњу. Програми социјалног становања које буде усвајала Држава или градска Управа, морају бити урађени у складу са Законом о социјалном становању, поштујући националну стратегију социјалног становања, локалну стратегију социјалног становања и акциони план. На основу усвојених програма, могуће је градити објекте социјалног становања у свим зонама становања, водећи рачуна да се планирањем омогући формирање становања различитих социјалних категорија и спречи могућа гетоизација, која има за последицу сагрегацију становништва и стварање нових социјалних проблема.

Када је Инвеститор Држава, односно Град, важно је поспешити рад свих структура које могу бити учесници у изградњи.

У том смислу се за изградњу ове врсте становања, прописује обавезна израда Архитектонско-урбанистичког конкурса и урбанистичког пројекта разраде, који за циљ има изналажење најбољих могућих решења за одређене програме. Правила грађења, прописана овим Планом за ову врсту становања су основ за разраду и израду урбанистичких услова програма урбанистичко-архитектонског конкурса и урбанистичког пројекта разраде, на основу којих се у складу са овим Планом могу израдити правила градње, као саставни део дозвола за изградњу у складу са важећим Законом о планирању и изградњи.

Изградња станова социјалне стамбене изградње може се дозволити и за приватна лица али и као приватно-јавно партнерство. За овај облик организовања финансирања стамбене изградње потребно је поштовати исте услове као и за изградњу коју финансира Држава или Град, односно потребно је за изградњу ове врсте

становања израдити Програме поштујући националну стратегију социјалног становања, локалну стратегију социјалног становања и акциони план.

Димезионисање ових површина мора бити усклађено са нормативима, али и са положајем стамбеног блока у односу на намену простора са којим се граничи.

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

- најмања површина једне стамбене јединице је 18m² нето површине* у свим наменама становања

- максимални/минимални број стамбених јединица дефинисан је према намени у којој се парцела предвиђена за изградњу социјалног становања налази.

*Под нето површином стана подразумева се збир нето површине просторија без лођа и тераса /m².

Спратност и висина објеката дефинисана је преовлађујућом висином дефинисаном на нивоу блока, зоне или урбанистичке целине. Сва остала правила грађења дефинисана су за изградњу вишепородичних, односно породичних стамбених објеката.

3.2.2 Рад и пословање

3.2.2.1 Пословни комплекси

У складу са ГП Зрењанина развој производних комплекса се планира у оквиру радних зона, те се препоручује измештање постојећих комплекса који се налазе у оквиру градског ткива. То значи следеће:

Планира се постепено укидање постојећих производних комплекса (блокови: 2, 3 и 40б) који ће бити замењени комерцијално – услужним садржајима, мањим производним објектима који не загађују животну средину, услужним занатством и сл., са или без пратећег становања.

На постојећим производним комплексима је могућа реконструкција и адаптација постојећих објеката, али је забрањена изградња нових производних погона. Постојеће објекте неопходно је осавременити уз примену максималних мера заштите животне средине, пословне комплексе озеленити и оплемениити (скулптуре у простору и сл.), а посебно планирати зелени појас у контактним зонама са наменом становања.

У случају престанка рада производних комплекса (као што је случај са АД “Шинвоз”-ом у оквиру блока 2), могуће је реконструисати постојеће објекте, променити им намену, уклонити старе и изградити нове објекте, као и искористити локалитет за „Brownfield“ инвестицију. Планирана изградња блока 2 може се развијати у две варијанте. Прва варијанта је тотална реконструкција-потпуна замена објеката и градња на слободним повшинама. Друга варијанта је делимична реконструкција-делимична замена објеката и градња на слободним просторима.

3.2.2.2 Површине намењене за терцијалне делатности, јавне функције и спорт и рекреацију

Ове површине су предвиђене у оквиру блокова: 4, 14, 40а и 58.

Дозвољена је изградња објеката у служби пословања, које неће угрожавати животну околинину, као и угрожавати намену становање, као што су: комерцијални садржаји, објекти јавне намене, трговине, услужно занатство, објекти спорта и рекреације и објекти јавних функција у складу са правилима грађења за ове намене.

3.2.2.3 Саобраћајни комплекс – комплекс железничке станице

Комплекс железничке станице „Зрењанин-путничка“ који се налази у оквиру блока бр.3 се задржава. Комплекс железничке станице тренутно задовољава потребе града, а чине га: колосеци, перони, сигнално сигурносни уређаји, телекомуникациони уређаји и постројења, зграде, магацини, рампе, радионице, станични трг са приступном друмском саобраћајницом.

У оквиру њега је могуће градити објекте који су у служби железнице, као и услужне, трговачке, туристичке и сличне садржаје који употпуњују основну намену. Уз поштовање техничко-технолошких и еколошких фактора, постоји могућност лоцирања и других делатности.

3.2.2.4 Површине за изградњу станица за снабдевање друмских возила погонским горивом

Постојећа станица за снабдевање горивом која се налази северно од Железничког парка у оквиру блока бр. 1 се задржава, а изградња нових станица за снабдевање горивом

вршиће се у складу са правилима грађења за ову намену. Изградња нових станица за снабдевање горивом дозвољава се у оквиру намене рада и пословања, односно, у оквиру пословних комплекса.

3.2.2.5 Објекти пословања у оквиру других намена

Изградња пословних комплекса и објеката пословања је могућа у оквиру друге намене, при чему је неопходно приликом планирања, пројектовања и избора технологије, осигурати прописане мере заштите околине. То су објекти из домена комерцијалних делатности, услуга, трговине, услужног занатства, мањи производни објекти који не загађују животну средину и сл. За објекте пословања у оквиру других намена, примењиваће се правила уређења и грађења овог Плана утврђених за преовлађујућу намену.

3.2.3 Објекти јавне намене (јавни објекти) и објекти јавних функција

Постојећи комплекс болнице Др Ђорђе Јоановић који се налази у блоку 37 се задржава, уз могућност реконструкције постојећих објеката и изградњу нових. Комплекс болнице је проглашен за културно добро под предходном заштитом, а према Условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин. Приоритет заштите имају павиљони: делови старог комплекса Торонталске болнице архитекте Иштвана Киша, односно, у првом реду, објекат старе Хирургије и Управна зграда болнице. Изградња нових објеката у оквиру болничког комплекса је могућа, под условом да новоизграђени објекти својим обликом, спратношћу и величином неугрожавају затечене аутентичне вредности старих објеката.

На површини у оквиру блока 12 резервисаној за објекте јавне намене могуће је градити здравствену установу – амбуланту, апотеку, установу из области социјалне заштите (дом за стара лица, пошта и сл.) и др. јавне објекте, уз обавезан УП разраде. Могуће је обједињење различитих намена у склопу једног објекта (пошта, амбуланта, апотека..), као и објекте пратећег садржаја као што су трговине и сл. Површина парцеле је око 1075m².

Предшколска установа комбинованог типа је планирана на парцели у оквиру блока 48, а у оквиру кога је преовлађујућа намена породично становање, уз обавезну израду УП разраде. Парцела се граничи, са западне стране, постојећим породичним становањем, а преостале

три стране имају директан приступ на јавну површину, односно, на постојеће јавне површине, улице Војводе Путника, Кочићева и Рајка Ракочевића. Директан колски и пешачки приступ планираном објекту је обезбеђен са сепаративних површина за возила и пешаке, као и са јавне површине. Површина парцеле је око 2480m², а ширина парцеле са стране улице Рајка Ракочевића и Кочићеве је 45m, а у улици Војводе Путника дужина парцеле је око 55m.

Комунални објекти се налазе у оквиру целине бр. 1 и то су: Постројење за примарно пречишћавање и постројење за секундарно пречишћавање воде. Ови објекти се задржавају. Планира се завршетак изградње секундарног пречишћавања и његово пуштање у погон.

Саобраћајни комплекс – железничка станица се налази у оквиру блока 3. Изградња нових објеката и реконструкција и адаптација и доградња постојећих ће се вршити у складу са правилима грађења датих за ову намену. Поред објеката јавних функција, дозвољава се и изградња објеката из области услуга, угоститељства и сл., а све у складу са утврђеним правилима грађења.

Изградња објеката јавне намене и јавних функција се планира и у оквиру намене „терцијалне делатности, јавне функције и спорт и рекреација“, а могућа је и у оквиру других намена у складу са правилима уређења и грађења преовлађујуће намене и у складу са правилима грађења за дату врсту објекта прописаних овим планом.

Минимална комунална опремљеност парцеле за изградњу јавних и објеката јавних функција обухвата: водоводне, канализационе и електро инсталације.

3.2.4 Спорт и рекреација

Фудбалски терен ЖФК „Банат“ са пратећим објектима налази се у целини бр.4 у оквиру блока 38, на површини од 1,2ha. Овај спортски комплекс се задржава. У оквиру њега могућа је реконструкција и адаптација постојећих објеката, као и изградња нових објеката у складу са правилима грађења прописаних овим Планом.

Изградња нових комплекса спорта и рекреације предвиђа се и у оквиру блокова 58, 40а, 4 и 14, уз израду УП разраде и у складу са правилима грађења за ову намену и уз поштовање свих Прописа и норматива из ове области. Објекти спорта и рекреације је дозвољено градити и у оквиру других намена, а у складу са правилима грађења за преовлађујућу намену.

Отворени спортски терени се могу реализовати, поред простора намењених спорту и рекреацији и у оквиру намене јавног зеленила, а у складу са Законом о планирању и изградњи, као и у оквиру других намена, у складу са правилима уређења и грађења преовлађујуће намене.

Спортски мобилијар (справе за вежбање, кош и сл.) се може постављати у складу са важећим Законом о планирању и изградњи и важећим градским градским одлукама.

3.3 Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.3.1 Саобраћајна инфраструктура

3.3.1.1 Друмски саобраћај

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

- улице I реда кроз које пролазе државни путеви
- улице I реда
- улице II реда
- сабирно дистрибутивне улице
- приступне улице.

Улична мрежа формирана је тако да садржи саобраћајну и осталу инфраструктуру.

Саобраћај на уличној мрежи регулисан је: хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

Кроз простор обухваћен Планом не пролазе улице I реда кроз које пролазе државни путеви, као ни улице I реда.

Улице II реда повезују међусобно поједине делове града и поједине делове града са централном градском зоном. У односу на ванградску путну мрежу могу се повезивати на општинске путеве и у складу са чланом 6 Закона о јавним путевима могу бити одређене као улице кроз које пролазе трасе општинских путева.

На простору обухваћеним Планом то су улице др Тихомира Остојића, др Васе Савића, Творничка (Болничка), Прилепска и Космајска.

Елементи попречног профила улица II реда су:

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

- обострани тротоари минималне ширине 2m, а код реконструкције постојећих улица II реда ширина ће бити одређена у складу са просторним могућностима;

- обострани или једнострани попречни пад максимално 2.50%;

- у зони раскрсница траке за престојавање;

- аутобуске нише;

- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

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

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

На простору обухваћеним Планом, то је улица Мајора Гавриловића.

Елементи попречног профила сабирно – дистрибутивних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m;

- обострани ивичњаци;

- обострани или једнострани тротоари у зависности од просторних могућности, односно, у зависности од предвиђене намене, минималне ширине 2m, а код реконструкције постојећих сабирно – дистрибутивних улица ширина ће бити одређена у складу са просторним могућностима;

- обострани или једнострани попречни пад максимално 2.5%;

- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у складу са просторним могућностима;

- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

- обостране бицикличке стазе минималне ширине 1.50m;

- аутобуске нише.

У овим улицама дозвољено је и паркирање ван коловоза и примена концепта умирујућег саобраћаја.

Приступне улице чине најбројнију категорију градских улица које служе за приступ до одређених конкретних циљева. Могу се ближе дефинисати према основној функцији коју обављају на стамбене, пословне, трговачке и сл.

Преостале, ненабројане улице у оквиру обухвата Плана припадају овој групи, а планирају се и нове приступне улице у оквиру урбанистичких целина:

- број 1 –прилазна улица која се у правцу запада одваја од новопланиране приступне улице (Скадарска-Мајора Гавриловића) омогућава приступ постојећим парцелама уз Језеро I;

- број 1 - приступна улица која би спојила улицу Мајора Гавриловића са Скадарском улицом. Тачна диспозиција ће бити одређена у оквиру Урбанистичког пројекта разраде чија је израда утврђена овим Планом, а приказана је на графичком прилогу бр.13;

- број 2 – прилазна улица до парцеле бр. 7668;

- број 3 – као продужетак улице Војислава Деспотова у оквиру блока бр.4, улица у оквиру блока бр.5, и улица паралелна са улицом Миливоја Тошкова између блока 5а и 5б;

- број 4 – продужетак Тителске улице до блока 40б:

- број 5а – улице које формирају нове блокове број 58, 59 и 60,

као и :

- улица – подвожњак тј. у циљу спајања Кратке и Мале улице, односно, повезивања насеља Старо Берберско са насељем Мужља.

Постојећа улица која води од краја улице Миливоја Тошкова до пруге ће задржати облик следеће улице у оквиру ранга приступних.

Постојећа јавна површина која се налази у оквиру блока бр.1 између Железничког парка и дела блока намене пословања ће остати пешачка комуникација у ширини од 3m. Преостали простор ће чинити парковске површине.

Елементи попречног профила приступних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m, изузетно, ради заштите амбијенталних, културних или историјских целина, као и због ограничених просторних могућности могу се дозволити и једносмерне улице са коловозом минималне ширине 3m;

- обострани ивичњаци;

- обострани или једнострани тротоари у зависности од просторних могућности, односно, у зависности од предвиђене намене, минималне ширине 1m;

- обострани или једнострани попречни пад максимално 2.5%;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

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

Уколико просторне могућности улица II реда, сабирно – дистрибутивних и приступних улица дозвољавају, у њима је могуће градити бицикличке стазе.

Минимална ширина бицикличких стаза је 1.50m.

На простору обухваћеном Планом паркирање је организовано на следећи начин:

- у зонама породичног становања – паркирањем у оквиру сопствених парцела
- у оквиру пословних комплекса – паркирањем у оквиру сопствених паркиралишта
- у улицама Болничкој, Др Васе Савића и Др Тихомира Остојића, постоје изграђени јавни паркинзи који су у највећој мери у функцији болничког комплекса.
- планира се изградња новог паркинг простора за потребе болничког комплекса који ће се градити на делу катастарске парцеле број 7708 за око 80 паркинг места.

Предвиђа се изградња бицикличко-пешачке стазе дуж обале Бегеја у складу са правилима уређења овог Плана.

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

Приликом изградње, реконструкције, одржавања (редовног, перидионог и ургентног) свих елемената (улице, тротоари, пешачке стазе и тротоари, бицикличке

стазе, паркиралишта и сл.) који чине мрежу друмског саобраћаја неопходно је поштовати и:

- **Закон о планирању и изградњи;**
- **Закон о путевима;**
- **Закон о безбедности саобраћаја на путевима као и**
- **све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.**

3.3.1.2 Железнички саобраћај

Инфраструктуру железничког саобраћаја на простору обухваћеним Планом чини:

- једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга бр. 46: Панчево главна – Зрењанин – Кикинда – државна граница са Румунијом – Јимболиа, на којој је организован јавни путнички и теретни железнички саобраћај.

На поменутој прузи налази се железничка станица "Зрењанин путничка" у km 88+795 са 6 станичних, 9 радионичких колосека и индустријским колосецима: "Колпа", "Шинвоз", "Житопродукт"(у оквиру обухвата Плана) и фабрика уља "Дијамант" (ван обухвата овог Плана).

На овој прузи, а у обухвату предметног Плана, налази се и путни прелаз у km 88+161 осигуран браницима и саобраћајним знацима на путу, као и путни прелаз у km 87-634 осигуран полубраницима и светлосним знацима на путу, као и подвожњак из Космајске улице.

По важећем реду вожње овом пругом према Елемиру и Кикинди дневно саобраћа 4 пара возова за превоз терета и 2 пара возова за превоз путника у унутрашњем саобраћају. Према Лукићеву, Орловату и Панчеву дневно саобраћа 4 пара возова за превоз путника и 3 пара возова за превоз терета у унутрашњем саобраћају.

На основу развојних планова АД "Железница Србије" планира се ревитализација и модернизација (респективно електрификација) постојеће железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда – државна граница - (Јимболиа) сагласно званичним програмима развоја инфраструктуре Републике Србије, односно у складу са финансијским потенцијалима.

Услови заштите инфраструктуре железничког саобраћаја подразумевају:

- заштитни пружни појас – је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 100m, рачунајући од осе крајњих колосека;
- инфраструктурни појас – је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 25m, рачунајући од осе крајњих колосека, који

функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре;

- пружни појас - је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 6m, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14m, обухвата и земљишни простор службених места који обухвата све техничко - технолошке објекте, инсталације и приступно пожарни пут до најближег јавног пута.

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

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

- **Закон о планирању и изградњи;**
- **Закон о железници;**
- **Закон о безбедности у железничком саобраћају као и**
- **све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.**

3.3.1.3 Водни саобраћај

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

- постојећи пловни пут ускладити са габаритима датим препорукама Европске комисије о габаритима пловног пута, габаритима меродавног брода типа "Европа II Б" и габаритима објеката наутичког туризма

- габарите акваторије ускладити са габаритима меродавног брода тако да је могућа безбедна пловидба и несметано стајање бродова, објеката наутичког туризма и пролазак осталих учесника у пловидби овим пловним путем

- и предвидети све друге услове неопходне за безбедан вез и приступ бродовима и објектима наутичког туризма.

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

- **Закон о планирању и изградњи;**

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

3.3.2 Хидротехничка инфраструктура

3.3.2.1 Водоснабдевање

Потребе за водом појединих делова овог дела градског система, могућност реализације на терену, стање постојеће мреже, старост исте и статистика кварова, определиће избор улица у којима ће се делимично или потпуно реконструисати водоводна мрежа цевовода различитих материјала и пречника. Честе су деонице са неодговарајућим пречником, а очигледан проблем је и тотална непокривеност хидрантском мрежом простора у оквиру предметног Плана.

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама водоводне мреже, измештање истих извршити само ако то оправдавају хидротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за опремање нових локалитета на подручју Плана лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор. У циљу опремања урбанистичких блокова инфраструктурним објектима у оквиру целине 1, 2, 3 и подцелине 5а, водоводну мрежу трасирати у оквиру регулације нових улица.

Подизање нивоа поузданости рада система у случају појаве нередовних стања, како за овај део Зрењанина тако и за читаво насеље, реализоваће се и кроз изградњу цевовода Ø 350 у дужини од 500m, од чвора у Истарској улици – Берберско II, улицом Мајора Гавриловића, Бегејски ред, кроз Скадарску улицу до цевовода Ø 350 у Змај Јовиној улици, чиме ће се остварити веза између западног транзитног цевовода и цевовода у Змај Јовиној улици.

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

На траси водовода ће се предвидети постављање довољног броја противпожарних хидраната чији ће тачан број, врсту и распоред у крајњој варијанти одредити пројектант у зависности од потребе корисника.

Укрштање објеката пута, железнице и главних праваца третираних инсталација при

било каквим грађевинском радовима на водоводној мрежи решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.

Приликом реализације водоводне треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже.

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

3.3.2.2 Одвођење употребљених отпадних вода – фекална канализација

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

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

Приликом изградње фекалне канализације, пречнике канала као и нагибе дна канала који чине мрежу треба прописати у складу са хидрауличким условима и чињеницом да се чишћење канала може лакше извести.

Услед планирања нових објеката чије се локације, оправдане урбанистичком концепцијом плана, преклапају са постојећим трасама посматране канализације, измештање истих извршити само ако то оправдавају хитротехнички и економски услови. Држећи се истих мерила, нове трасе за опремање нових локалитета на подручју ПГР, као и трасе за одвођење фекалне канализације постојећих корисника, лоцирати у простор предвиђен за инфраструктурни коридор. У циљу опремање урбанистичких блокова инфраструктурним објектима у оквиру целине 1, 2, 3 и подцелине 5а, фекалну канализацију трасирати у оквиру регулације нових улица.

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

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

Приликом реализације објеката фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање истих.

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

3.3.3 Водопривредна инфраструктура

3.3.3.1 Одвођење атмосферских вода

- Одвођење атмосферских вода вршиће се атмосферском канализацијом и отвореним каналима. У зависности од потреба могуће је вршити санацију, реконструкцију и изградњу. Могућа је изградња система за одводњавање (атмосферска канализација, дренажа и отворени канали);

- За обарање нивоа подземних вода планира се и санација, реконструкција и изградња дренаже;

- Неопходно је урадити у складу са законском регулативом потребне претходне радове, студије, идејне и главне пројекте канализационе мреже за подручја која нису обухваћена садашњом прорачунском шемом за димензионисање канализационе мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу потребних објеката за одвођење атмосферских вода;

- Могуће је извршити зацевљење отворених канала за одводњавање;

- Приликом димензионисања атмосферске канализационе уз велике пословне и индустријске комплексе узети у обзир могућност формирања локалних ретензија за прикупљање атмосферских вода;

- Сви радови на пројектовању и изградњи система за одвођење и пречишћавање отпадних вода морају се извести у складу са Законском регулативом и уз сагласност надлежних органа;

- Минимална дубина укопавања канализације је 0.80m од коте терена;

- Минимална дубина укопавања друге инфраструктуре приликом укрштања са

отвореним каналима мора бити 1m од пројектованог дна канала;

- Укрштање друге инфраструктуре са каналом могуће је под углом од 90°;

- Приликом пројектовања и изградње атмосферске канализације придржавати се прописаних хоризонталних и вертикалних растојања од других комуналних инсталација;

- Изградња јавне атмосферске канализације мора да претходи изградњи коловоза, ако постоје технички услови за прикључење канализације на постојећу канализацију;

- Јавну атмосферску канализациону градити ван коловоза, ако је то могуће, у зеленој површини;

- Уз цевовод за рецикулацију воде мора се оставити тзв. манипулативни простор ширине мин. 10m, због каснијег одржавања цевовода. У овом простору се не могу градити објекти и увек се мора омогућити несметан прилаз том простору.

- Градити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;

- Пре упуштања у реципијент, извршити пречишћавање атмосферских вода до потребног нивоа који је прописан важећим прописима;

- Атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина до потребног нивоа пречистити, пре упуштања у градску атмосферску канализацију;

- Одвод атмосферских вода се не може прикључивати на мрежу фекалне канализације и обрнуто;

- У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода, потребно је редовно одржавати канале и пропусте дуж канала за одводњавање;

- На изливу атмосферске канализације у водоток Бегеј, где нема, поставити изливне грађевине са затварачницама, а постојеће одржавати у функционалном стању;

- Прибавити све потребне услове и сагласности;

- Придржавати се закона и подзаконских аката који уређују ову област.

- У оквиру урбанистичке целине 1 одводњавање терена вршиће се атмосферском канализацијом и дренажом. Нове деонице атмосферске канализације и дренаже повезаће се на постојеће уз језера Бегејске петље, а које ће одводити воду све до реципијента – водотока Бегеј.

3.3.3.2 Водопривреда

- Неопходно је урадити у складу са законском регулативом потребне претходне радове, студије, идејне и главне пројекте водних објеката и на основу њих вршити изградњу и реконструкцију;

- Приликом пројектовања и изградње водних објеката и других објеката у зонама приобаља Бегеја, Језера 1 и Багљашког канала придржавати се водних и услова које прописује надлежно јавно комунално предузеће којем је поверен на управљање и одржавање језерски систем и атмосферска канализација;

- Обале, одбрамбени насипи и обалоутврде морају се редовно одржавати, а према потреби, ради заштите од воде, реконструисати и дограђивати;

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

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

- Забрањено је загађење земљишта, подземних и површинских вода;

- Забрањено је у отворене токове испуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у отворене токове морају по квалитету одговарати важећим прописима.

- У водоток Бегеј се могу упуштати воде одговарајућих количина и квалитета усклађене са важећим прописима.

- Постизање и очување потребног еколошког, хемијског и квантитативног статуса и еколошког потенцијала вода.

- Мониторинг квалитета површинских и подземних вода и стања система.

- У зони Језера 1 не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава језерски систем;

- У Језеро 1 Бегејске петље може се упуштати само пречишћена вода до потребног нивоа на примарном и секундарном пречистачу у склопу система;

- У Језеро 1 Бегејске петље забрањено је упуштање отпадних вода;

- У водене средине забрањено је убацивање комуналног чврстог отпада и опасног отпада;

- У мелиорационе канале могу се упуштати само сувишне подземне и површинске воде атмосферског порекла, односно воде које

по свим показатељима припадају прописаном квалитету за упуштање у отворене канале.

- Правила уређења и грађења за зону Багљашког канала биће дата планом детаљне регулације;

- Прибавити све потребне услове и сагласности;

- Придржавати се закона и подзаконских аката који регулишу ову област.

3.3.4 Електроенергетска инфраструктура

Овим Планом се обезбеђује заштита свих постојећих и планираних електроенергетских објеката и коридора већ изграђених и планираних мрежа.

- Електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88 и 18/92);

- Грађење објеката у овом коридору, мора бити у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења, Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, Заштитом од опасности, као и условима надлежног предузећа;

- У циљу побољшања напонских прилика као и за потребе нових потрошача, планира се изградња нових дистрибутивних трафо станица 20/0.4 kV. Оне ће се градити у линији или у непосредној близини постојеће нисконапонске мреже, односно у близини нових потрошача;

- Постојеће ТС се задржавају и дозвољава се реконструкција истих.

Планирана изградња у оквиру урбанистичке подцелине 5а која ће пратити проширење конзума, условила је планирање изградње нове ТС 20/0.4 kV уз изградњу мешовитог вода 20+0.4 kV и полагање напојног 20 kV кабла. За све постојеће и планиране трафо станице неопходно је формирање грађевинске парцеле.

Нови 20kV кабловски водови ће се полагати у зависности од потребе будућих потрошача.

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

за проводнике ће се користити самоносиви кабловски сноп. У циљу веће урбанизованости зоне је потребно каблирати поједине делове надземне мреже полагањем нових траса 0,4kV каблова и уградњом кабловских прикључних кутија на фасадама појединих објеката. То подразумева да се за напајање купаца у једној улици уместо једне надземне трасе, планирају две подземне трасе (са обе стране улице). У оквиру урбанистичке подцелине 5а се планира изградња нове НН мреже са свођењем на будућу напојну ТС. Траса НН мреже се планира једнострано у новоформираним улицама, а према графичком прилогу. Електроенергетска мрежа може да се гради надземно на бетонским стубовима.

За нову улицу између Језера I и Миљивоја Тошкова у оквиру блока бр. 4, као и за нову улицу између блокова 5а и 5б, треба планирати напајање објеката подземно из слободностојећих разводних ормана и комплетна електроенергетска мрежа треба да буде подземна.

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

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

Прикључци објеката на електроенергетску мрежу граде се на основу услова прибављених од власника јавне инфраструктурне мреже и информације о локацији, односно, локацијске дозволе.

3.3.4.1 Јавно осветљење

За нову улицу између Језера I и Миљивоја Тошкова у оквиру блока бр.4, као и за нову улицу између блокова 5а и 5б, треба изградити јавно осветљење на челичним стубовима са подземном инсталацијом, уважавајући препоруке међународног комитета (СИЕ 115) и водећи рачуна о принципима енергетске ефикасности.

У оквиру урбанистичке подцелине 5а мрежа јавног осветљења може да се гради надземно на бетонским стубовима самоносећим кабловским снопом а светиљке да се постављају на бетонске стубове уважавајући препоруке међународног комитета (СИЕ 115) и водећи рачуна о принципима енергетске ефикасности.

Планиране саобраћајнице у оквиру зоне језера треба осветлити светиљкама на челичним, поцинкованим и фарбаним стубовима, а

тротоаре је неопходно је адекватно осветлити светиљкама на украсним стубовима. Тип стуба и светиљке прописује стручна служба Дирекције и биће усклађена са постојећим мобилијаром на шеталишту.

Планирано шеталиште и бисиклистичку стазу поред Бегеја у оквиру зоне реке Бегеј је неопходно адекватно осветлити светиљкама на украсним стубовима. Тип стуба и светиљке прописује стручна служба ЈП“ Дирекције за изградњу и уређење града“ и биће усклађена са постојећим мобилијаром на шеталишту.

Постојеће и планиране паркове, шеталишта, спортске објекте и јавне површине је потребно адекватно осветлити светиљкама на украсним стубовима. За осветљење паркова пре свега планирати украсне стубове, демонтиране из центра типа „Зрењанин“. За све остале објекте за избор стубова и светиљки, као и извора светла ускладити са условима које прописује стручна служба ЈП“ Дирекције за изградњу и уређење града“.

Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже:

- Подземни водови се полажу у тротоару на дубини од 1.0m, на растојању од минимално 0.5m од регулационе линије, у зеленој површини или путном земљишту на дубини од 0.8m, или у профилу саобраћајнице, на дубини од 1.0m.

- Подземни водови који се не полажу у регулационом појасу саобраћајнице, полажу се на најмањој удаљености 0.5m од подземних делова објекта, на дубини од 0.8 – 1.0m.

- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.

- Стубови нисконапонске мреже до 1kV постављају се на 0.3m од ивице коловоза у зеленој површини или у тротоару, с тим да не ометају улазе у дворишта и не угрожавају безбедност објекта и људи.

- Минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању треба да буде од 10-40m у зависности од категорије пута, односно према условима надлежног предузећа за путеве.

- Минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5.0-10.0m, а минимална висина најнижих проводника 7.0m, односно према условима надлежног предузећа.

- Минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7.5m при укрштању са путевима, односно према условима надлежног предузећа за путеве.

- Минимална удаљеност електричног стуба од пловних река и канала при укрштању и паралелном вођењу треба да буде 14m, односно по условима надлежног предузећа.

- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите.

- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0.5m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°.

- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0.5m.

- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад цеви водовода или испод цеви канализације.

- При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом, вертикално растојање мора бити веће од 0.3m, а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити мин. 0.5m.

- Паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру.

- У истом рову никада не полагати електроенергетске водове и топоводе или пароводе.

- Прикључке објекта градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже и услова из плана.

- Растојање од прикључног стуба до места прикључка на објекту не треба да буде веће од 30m.

- Ако је нисконапонска мрежа подземна, кућни прикључак може бити само подземан, а ако је нисконапонска мрежа надземна, кућни прикључак може бити надземни или подземни.

- Код индивидуалних потрошача мерно место може да буде на граници парцеле у засебном орману или на фасади објекта (Техничке препоруке бр. 13 и 13а).

- Стубови и канделабри јавног осветљења се постављају уз регулациону линију или 0.3m од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара.

Правила грађења за трафо станице

- Трафо станице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС) за рад на 20 kV напонски ниво;

- Све постојеће трафо станице се задржавају и дозвољава се њихово проширење и реконструкција;

- Највећи број трафо станица градиће се у оквиру рада и пословања и подруча где је планирано становање, као и за потребе планираних садржаја;

- Површина за изградњу зидане или МБТС треба да буде око 5.0x6.0m, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3m и да се формира грађевинска парцела у површини објекта са заштитним тротоаром;

- СТС се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3m од стамбених и других објеката.

За објекте типске трансформаторске станице 10/0,4kV, 20/04kV и водови напонског нивоа 10(20)kV могуће је издавање решења у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи, а ако нису дати у графичком прилогу.

3.3.4.2 Електронске комуникације

Планирањем развоја телекомуникационих система се омогућава заштита постојећих и будућих инфраструктурних коридора и објеката тако што се унапред резервише простор за њих и дефинише се заштитни појас.

Фиксна телефонија

За нове улице се у перспективи планира изградња подземне мреже фиксне телефоније обострано, а постојећа мрежа ће се постепено каблирати.

За нову улицу између Језера I и Миливоја Тошкова у оквиру блока бр.4 као и за нову улицу између блокова 5а и 5б, треба планирати прикључење објеката на телекомуникациону мрежу подземно док се у зони урбанистичке подцелине 5а телекомуникациона мрежа може градити и надземно на бетонским стубовима.

Општи услови и принципи уређења за телекомуникационе мреже фиксне телефоније су:

- Трасе постојећих телекомуникационих каблова се задржавају ако су у појасу тротоара

или у зеленој површини и ако не угрожавају локацију других планираних објеката.

- ТТ мрежу у потпуности градити подземно а посебно у зонама мешовитог становања и на местима привода у поједине објекте у кабловској канализацији.

- На периферним деловима градског насеља је могуће градити ТТ мрежу и ваздушно на бетонским стубовима.

- Нови истурени комутациони степени ће се градити као слободностојећи ормани на јавној површини на бетонском темељу.

- Јавне телефонске говорнице могу се постављати на местима где постоји могућност полагања прикључног кабла и где је фреквенција људи велика: на прилазима и у јавним објектима (железничке станице, спортски објекти, објекти културе и сл.), на трговима, тротоарима улица, парковима и другим просторима где њихове локације не ометају пешачки и други саобраћај, не затварају улазе, прилазе и сл.

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

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

- Прикључке објеката градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже;

- Дубина полагања ТТ каблова треба да буде најмање 0.80m

- Ако постоје постојеће трасе, нове телекомуникационе каблове полагати у исте;

- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1.5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1.00m од саобраћајница или поред пешачких стаза. Ако улица нема тротоар, каблови се полажу на 0.5m од регулационе линије;

- Уколико није могуће другачије, каблови се могу полагати и испод тротоара, али у том случају обавезно у кабловској канализацији;

- Све заштитне цеви и шахте у којима се полажу водови извести благовремено при изградњи саобраћајница и тротоара, да се накнадно не би прекопавало;

- Међусобно растојање окана кабловске канализације је до максимално 150m;

- При укрштању са саобраћајницама, каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања да буде 90°;

- У оправданим случајевима је телефонске каблове могуће полагати и у „Микроровове“;

- Мрежу полагати у супротној страни улице од планиране или изведене електроенергетске мреже увек где је то могуће;

- Телекомуникациона подземна мрежа се може градити и са обе стране улице;

- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите;

- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0.50m за каблове напона до 10kV и 1.0m за каблове преко 10kV;

- При укрштању са гасоводом, водоводом и канализацијом, вертикално растојање мора бити веће од 0.30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0.50m.

- Да би се свим потенцијалним корисницима омогућили „trip play“ сервиси, базирани на IP технологији, неопходно је планирати телекомуникационе инсталације за пословне и велике стамбене објекте (приступ путем ТТ канализације) према најновијим препорукама за ову област.

Мобилна телефонија

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

1. Постојећи објекти BS се задржавају уколико су усклађени са свим важећим законским прописима, уредбама и правилницима.

2. Нове базне станице се могу постављати само на слободним површинама у оквиру блока бр.60 и на објектима у оквиру пословних комплекса.

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

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

- Објекат за смештај опреме може бити зидани, монтажни или смештен на стубу;

- Антенски стуб мора бити удаљен од најближег стамбеног објекта најмање за удаљеност од најниже до највише тачке стуба. Постављање антенског стуба се дозвољава само у оквиру блока бр.60, а у складу са свим осталим условима и прописима из ове области,

- Напајање базних станица електричном енергијом решити са нисконапонске дистрибутивне мреже;

- У зонама заштите није дозвољено постављање базних станица.

Кабловско дистрибутивни систем

Услови уређења за изградњу антенских стубова и постављање антена:

За постављање антена важе исти услови као за базне станице.

Услови уређења за изградњу примарне КДС мреже:

- Дистрибутивна мрежа - у оквиру обухвата Плана водове КДС мреже треба полагати истим трасама као водове фиксне телефоније. За ове водове важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

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

Услови за изградњу антенских стубова и постављање антена:

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

Услови за изградњу дистрибутивне мреже:

- Дистрибутивна мрежа - у оквиру обухвата Плана водове КДС мреже треба полагати истим трасама као водове фиксне телефоније. За ове водове важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније и додатно:

- Ваздушна КДС мрежа се може постављати на постојеће стубове електроенергетске и ТТ мреже као и на стубове јавног осветљења уз сагласност власника исте односно на властите стубове на основу прибављене дозволе.

- Самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, у случају стубова јавног осветљења без бушења истих.

- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 5m.

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

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

- Оптичке чворове поставити у ормариће, односно слободностојеће ормане од изолационог

материјала степена заштите минимално IP 54 са бравом за закључавање.

- Слободностојећи ормани се постављају на основу прибављене дозволе тако да не ометају саобраћају и прилазу објектима.

- Слободностојећи ормани се не могу постављати изнад постојеће подземне инфраструктуре.

Услови за развод КДС мреже у објектима:

- Важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

Радио дифузни системи

За правилну изградњу радиодифузног система неопходно је:

- За све радио-релејне коридоре израдити елаборат заштите слободних радио-релејних коридора.

- У свим пословним, стамбено-пословним и стамбеним објектима (са више од 3 стамбене јединице) планирати заједничке антенске системе (ЗАС).

- Инвеститор изградње ЗАС дужан је да за сваки објекат прибави услове за израду техничке документације од РДУ Радио Телевизије Србије, а у складу са важећим Законом о планирању и изградњи.

- За потребе техничког прегледа објеката и издавања употребне дозволе за ЗАС и КДС, мора се извршити преглед исправности изведених инсталација, а инвеститор је дужан да обезбеди сертификат о исправности тих система (Правилник о садржини и начину вршења техничког прегледа објеката и издавању употребне дозволе члан 11., став 2., тачка 3., Сл. Гласник РС 111/2003).

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

Радио релејне везе

- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити оквиру пословних комплекса.

- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у пословним комплексима, у објекту у оквиру појединачних корисника

- Пре изградње антенског стуба неопходно је прибавити мишљење и одобрење

Директората цивилног ваздухопловства, Министарства одбране и надлежног Министарства.

- Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни.

- Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени.

- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0.4kV, односно према условима надлежне Електродистрибуције.

- До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенског стуба са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице.

- Слободне површине комплекса озеленити.

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

3.3.5 Термоенергетска инфраструктура

Задовољење планираних термоенергетских потреба корисника простора, остварити прикључењем на постојеће дистрибутивне мреже природног гаса $p_{\max} \leq 4$ (bar) и 6 (bar) $\leq p_{\max} \leq 16$ (bar).

Изградњом унутрашњих гасних инсталација за коришћење природног гаса и монтажом опреме у сопственим објектима за производњу топлотне енергије или сагоревањем природног гаса у гасним уређајима обезбедити термоенергетске потребе корисника простора.

Термоенергетске потребе корисници простора могу задовољити и коришћењем обновљивог извора енергије - соларне енергије.

У случају недовољног капацитета постојеће мреже за дистрибуцију природног гаса за задовољење термоенергетских потреба будућих корисника простора, потребно је извршити реконструкцију појединих деоница. На овим деоницама није дозвољено полагање нових водова уз постојеће водове.

Уколико се реконструкцијом појединих деоница постојеће мреже за дистрибуцију природног гаса не могу остварити потребни капацитети који би задовољили потребе будућих корисника простора, планиране су две могућности: реконструкција постојеће МРС у комплексу „Колпа“ или изградња нове МРС. Ближа локација и техничке карактеристике нове МРС ће се одредити приликом даље планске разраде простора обухваћеног овим планом.

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

Промене у постојећим законима и правилницима и одредбе нових техничких прописа који ће се донети у периоду важења овог плана обухватиће се приликом издавања Информације о локацији и/или Локацијске дозволе за потребе прибављања одобрења за грађење објекта.

Приликом подношења захтева за добијање неопходних дозвола за изградњу објекта за дистрибуцију природног гаса потребно је приложити мишљење оператера транспортног или дистрибутивног система о условима и могућностима прикључивања.

Дистрибуција природног гаса

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

Дистрибуција и снабдевање природним гасом врши се у складу са планом развоја енергетских субјеката који учествују у дистрибуцији и снабдевању природним гасом. Њихови планови развоја су у складу са планом развоја енергетике града Зрењанина.

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

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

Уз захтев за издавање енергетске дозволе за изградњу нових или реконструкцију старих система или делова система за дистрибуцију природног гаса, инвеститор је дужан да као

саставни део техничке документације приложи и елаборат о енергетској ефикасности система, којим се доказује да ће бити испуњен захтев о прописаној минималној енергетској ефикасности система, односно да ће планирани степен корисности тих система бити већи или једнак вредности прописаној актом надлежног министарства и Владе Републике Србије.

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

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

Дистрибуцију природног гаса вршити на притисцима $p_{\max} \leq 4$ (bar) и 6 (bar) $\leq p_{\max} < 16$ (bar).

На документацију за изградњу дистрибутивне мреже природног гаса, изградњу објекта за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса, унутрашњег развода гаса до потрошача-уређаја за коришћење природног гаса, потребно је прибавити сагласност енергетског субјекта на чији систем се прикључују и објекти купца природног гаса.

Трасу гасовода одредити тако да 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.

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.

На трасу мреже за дистрибуцију природног гаса, као и за изградњу/реконструкцију сопствених капацитета и уградњу уређаја за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса, потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије, као и сагласности власника других инфраструктурних

система са којима се дистрибутивна мрежа природног гаса укршта или води паралелно у односу на њих.

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

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 Локацијске дозволе за потребе прибављања одобрења за грађење полиетиленских дистрибутивних гасовода.

Дистрибуција природног гаса гасоводима од полиетилена

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

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

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

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

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

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са:

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

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

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

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

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

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

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

2. Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагања дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92),

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

Дистрибуција природног гаса гасоводима од челика

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

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

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

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

Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 м.

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

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

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

Надземни гасоводи су дозвољени само уз одговарајуће мере заштите.

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

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

Растојање од каблова до 1 kV

Код полагања у отворене ровове, у случају укрштања без посебних мера заштите, мора се држати одстојање од најмање 0,1 m. Код

паралелног полагања, одстојање не сме бити мање од 0,2 m. без посебних мера заштите.

Растојање од каблова преко 1 kV

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

Растојање од надземних водова

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

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

Полагање гасовода испод саобраћајница и железничких пруга или водотокова, може се

изводити сходно условима надлежних институција на један од следећих начина:

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

Приликом пројектовања и градње челичних дистрибутивних гасовода треба се придржавати одредби:

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

- посебном објекту
- на отвореном простору
- под земљом

На улазном гасоводу, као и на свим излазним гасоводима из МС, РС или МРС морају се поставити против пожарне славине на најмањем растојању од 5.0m и могу бити смештене и изван ограде.

МС, РС и МРС морају бити ограђене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима. Ограде су мин. висине 2 m и обухватају зоне опасности. Уколико је на отвореном простору, са или без надстрешнице, ограда мора бити удаљена минимално 10.0m од станице. Ако се станица налази у ограђеном простору индустријског објекта, може бити и без сопствене ограде, под условом да буде видно обележена таблама упозорења и заштићена од удара возила.

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

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

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

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

Просторија објекта у којој се врши основно мерење и регулација мора бити одвојена

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

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

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

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

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

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

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

Величину укупне површине вентилационих отвора одредити прорачуном. Површина доњих вентилационих отвора мора бити минимално 80% од површине горњих вентилационих отвора. Површина горњих вентилационих отвора, без обзира на прорачуном добијене вредности, не може бити мања од 1% од површине пода просторије станице. Вентилациони отвори морају бити опремљени заштитном мрежицом са окцима чија величине не прелази 1 cm².

Зоне опасности од експлозије станица дефинишу се пројектом или посебним елаборатом. Електрична опрема и инсталације у зонама опасности од експлозије морају бити изведени у противпожарној и против

експлозивној заштити, у складу са техничким и другим прописима.

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

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

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

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

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

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 Локацијске дозволе за потребе прибављања одобрења за грађење МС, РС и МРС.

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 здраље људи и да се предвиђеним техничко-технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;

- да је предвиђен начин прикључења тих објеката на дистрибутивни систем топлотне енергије у циљу обезбеђивања функционалне повезаности система;

- да су предвиђене противпожарне мере, мере заштите од експлозија, хаварија и сличних акцидената којима се обезбеђује сигурност људи и имовине;

- да се задовоље минимални услови заштите животне средине;

- да је утврђена процена утицаја изградње енергетског објекта на животну средину ако је у смислу закона којим се уређује област процене утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати израда студије о процени утицаја на животну средину;

- да се обезбеде минимални захтеви у погледу енергетске ефикасности (предвидети савремена техничко-технолошка решења којима се обезбеђује енергетска ефикасност једнака или већа од прописаних минималних захтева енергетске ефикасности).

За изградњу термоенергетских објеката неопходна је израда Урбанистичких пројеката разраде.

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

За производњу топлотне енергије у објектима-постројењима снаге веће од 1 MW потребно је прибавити енергетску дозволу.

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

Уколико објекти за производњу топлотне енергије служе за обављање енергетске делатности потребно је прибавити и услове за прикључење од енергетског субјекта за производњу, дистрибуцију и снабдевање купаца топлотном енергијом.

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

Опрема која се уграђује у термоенергетске објекте мора да одговара условима дефинисаним у Правилнику о техничким захтевима за пројектовање, израду и

оцењивање опреме под притиском („Службени гласник РС“, број 87/11)

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

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

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 Локацијске дозволе за потребе прибављања одобрења за грађење објекта.

Објекти за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива

Приликом подношења захтева за издавање Информације о локацији/ Локацијске дозволе за изградњу нових или реконструкцију постојећих постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива, подносилац захтева подноси и претходну или студију оправданости са генералним/идејним пројектом на основу којег се може утврдити врста, тип и максимална снага, број и снага појединачних јединица, искоришћење основног горива, врста основно и резервног горива, максимални годишњи удео резервног горива, минималне залихе основног и резервног горива и слично.

Садржај претходне студије оправданости са генералним пројектом, као и студије оправданости са идејним пројектом морају бити

у складу са законом којим се уређује просторно планирање и изградња објеката. Студије треба да садрже и мере које енергетски субјект мора да примени у случају престанка рада, односно коришћења енергетског објекта (рок, трошкови уклањања енергетског објекта, санација локације и друго).

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

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СРЈ”, број 10/90 и 52/90)

- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл.лист СРЈ”, број 20/1992 и 33/92);

- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара (“Сл.лист СРЈ”, број 24/93);

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

На техничку документацију за изградњу/реконструкцију постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије

Приликом изградње/реконструкције постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса прибавити мишљење оператера транспортног или дистрибутивног система природног гаса о условима и могућностима прикључивања.

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

На истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објект, 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 органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара.

Приликом одређивања капацитета објеката за производњу топлотне енергије треба имати у виду да просечна дневна и годишња енергија глобалног зрачења сунца на хоризонталну раван (kWh/m^2) за Зрењанин износи:

Месе ц	I	II	III	IV	V	VI	VII	VII I	IX	X	XI	XII	Укупно годишњ е
	1, 3	2,1 5	3,4 5	4, 9	6,0 5	6,3 5	6,5 5	5,9	4,4 5	2,9 5	1,4 5	1,0 5	1419,45

Количина дозрачене енергије може се повећати постављањем пријемника енергије под нагибом у односу на хоризонталну површину. Оптимални нагиб за коришћење енергије током целе године се креће у дијапазону од $35 - 45^\circ$. Ако постоји приоритет да се енергија користи у току летњег периода, оптималан нагиб пријемника је у опсегу од $20 - 30^\circ$. У зимским месецима се највећи учинак пријемника енергије постиже при нагибу од 60° .

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

За монтажу пријемника енергије на фасадне елементе зграда потребно је водити рачуна о оријентацији фасадних зидова зграда 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 објекти

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

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

- да је извршена процена могућег утицаја објекта на здраље људи и да се предвиђеним техничко-технолошким мерама спречава утицај објекта на здравље људи;

- да су предвиђене противпожарне мере, мере заштите од експлозија, хаварија и сличних 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 одедби из:

- Правилника о техничким нормативима за стабилне посуде под притиском („Сл. лист СФРЈ“, бр.16/83)

- Правилника о техничким нормативима за покретне затворене судове за компримиране, течне и под притиском растворене гасове („Сл. лист СФРЈ“, бр.25/80, 9/86 и „Сл. лист СРЈ“,

бр.21/94, 56/95 и 1/03 и „Службени гласник РС“ број 21/10 и 8/12)

- Правилника о техничким нормативима за стабилне судове под притиском за течне атмосферске гасове („Сл. лист СФРЈ“, бр.9/86)

- Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском за течне атмосферске гасове („Сл. лист СФРЈ“, бр.39/88)

- Правилника о техничким нормативима за преглед и испитивање стабилних судова под притиском за течни угљен-диоксид („Сл. лист СФРЈ“, бр.76/90)

- Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском за течни угљен-диоксид („Сл. лист СФРЈ“, бр.39/90)

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

- Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса („Сл. лист СФРЈ“, бр.24/71 и 26/71)

- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл. лист СРЈ“ бр.24/93)

- Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Сл. лист СФРЈ“, бр. 27/71, 29/71)

- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за гасовити кисеоник („Сл. лист СФРЈ“, бр.52/90)

- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за ацетилен („Сл. лист СФРЈ“, бр. 6/92)

- Правилника о техничким нормативима за радове при чишћењу и одмашћивању опреме за кисеоник („Сл. лист СФРЈ“, бр. 74/90)

Промене у постојећим прописима и одредбе нових прописа који ће се донети у периоду важења плана обухватиће се приликом издавања акта о изградњи објекта.

3.4 Мере енергетски ефикасне градње

Унапређење енергетске ефикасности се постиже уштедом енергије приликом планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката, а у складу са Законом о планирању и изградњи.

Побољшање енергетске ефикасност приликом формирања насеља се постиже:

- позиционирањем објеката уз поштовање количине осунчаности, карактеристика климатских услова и у односу на друге објекте у простору,
- адекватно озелењавање слободних површина,
- планирање и изградња пешачких и бициклистичких комуникација у циљу смањења коришћења моторних возила,
- планирање и изградња објеката за производњу енергије путем коришћења обновљивих извора енергије и др.

У циљу побољшања енергетске ефикасности објеката, неопходно је приликом изградње нових, реконструкције, доградње постојећих објеката и експлоатације објеката применити низ мера као што су: коришћење савремених термоизолационе материјала, енергетски ефикасних расветних тела, соларних панела као фасадних или кровних елемената и сл, а у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (СЛ. Гласник РС бр. 61/11)

3.5 Зеленило

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

- А. зелене површине јавног коришћења,
- Б. зелене површине ограниченог коришћења,
- Ц. зелене површине специјалне намене,
- Д. зелене површине остале намене.

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

Зелене површине јавног коришћења

Паркови

Железнички парк се простире на површини од 1,00 (0,9)ха. Налази се у оквиру блока бр.1, урбанистичке целине 2 – Железничка станица. Од велике важности је задржати у непрекидном низу овај зелени коридор (заштитни појас) који представља тампон зону и одваја пругу од околних намена, првенствено становања. Да би у потпуности испунио своју улогу он мора остати у континуитету покривен високим зеленилом, због тога га треба допунити листопадним дрвећем у више редова и шибљем у низу. Ободном парковске површине потребно је засадити шири појас како би парк био изолован од саобраћајница у Тихомира Остојића и др Васе Савића.

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

На целокупној парковској површини од објеката трајног карактера планирају се једино пешачке стазе. Димензије различитих врсти пешачких стаза:

- Главна парковска стаза – мин. 1.5m, оптимално 2m,
- споредне парковске стазе у парковима – од 0.6-0.9m за једну особу, односно, 1.2m за две особе.

На парковској површини могу се постављати привремени објекти и то: урбани мобилијар (канделабри, клупе и канте за отпадке), дечија игралишта и справе за вежбање, фонтане, инфо табле о парку, споменици и спомен обележја у складу са важећом градском одлуком, а не могу се постављати летње и зимске баште угоститељских објеката, киосци, мањи монтажни објекти и сл. Вршити перманентно стручно и планско одржавање парка.

Парк у насеља Путниково простире се на површини од око 2 ха. Налази се у оквиру блока бр.51, урбанистичке целине 4 – простору. Од велике важности је задржати ову зелену оазу која представља право освежење у околном густо изграђеним простору, а неопходан је

елемент здравог развоја личности становника. Ободном парковске површине потребно је засадити шири појас листопадног дрвећа у више редова и шибљем у групама како би парк био изолован од саобраћајнице у Прилепској улици. Постојеће дечије игралиште и спортске терене потребно је одржавати. Парк је потребно опремити пешачким стазама, клупама, кантама и канделабрима. Потребно је плански поунити слободне површине декоративним врстама лишћара и четинара, цветним лејама и неговати их како би парк у што краћем року постигао еколошке и естетске функције. Постојеће инвазивне врсте дендроматеријала потребно је заменити.

На целокупној парковској површини од објеката трајног карактера планирају се једино пешачке стазе. Димензије различитих врсти пешачких стаза:

- Централна парковска алеја – може бити двострука, укључујући средњу траку декоративног зеленила (жардињереса елементима за седење, дрвореди, водене површине и сл.), а могу имати и бочна проширења са клупама за одмор, мин.ширина је 5m,

- главна парковска стаза – мин. 1.5m, оптимално 2m,

- споредне парковске стазе у парковима – од 0.6-0.9m за једну особу, односно, 1.2m за две особе.

На парковској површини могу се постављати привремени објекти и то: урбани мобилијар (канделабри, клупе и канте за отпадке), дечија игралишта и справе за вежбање, фонтане, инфо табле о парку, споменици и спомен обележја у складу са важећом градском одлуком, а не могу се постављати летње и зимске баште угоститељских објеката, киосци, мањи монтажни објекти и сл.

Вршити перманентно стручно и планско одржавање парка.

Нове две парковске површине се планирају у насељу Ново Берберско између блокова бр. 134, 14 и 15 и између болока бр. 6,7, и 8. Уређење површина ће се дефинисати израдом УП, а до тада се на парковској површини могу постављати привремени објекти и то: урбани мобилијар (канделабри, клупе и канте за отпадке), дечија игралишта и справе за вежбање, фонтане, инфо табле о парку, споменици и спомен обележја у складу са важећом градском одлуком, а не могу се постављати летње и зимске баште

угоститељских објеката, киосци, мањи монтажни објекти и сл.

Вршити перманентно стручно и планско одржавање парка.

Линеарно зеленило - дрвореди

Основни задатак линеарног зеленило је да изолују пешачке токове и ободне објекте од колског саобраћаја. Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од инсолације у летњем периоду, буке и атмосферских гасова. Неопходно је створити повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања.

Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

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

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

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

- постојеће дрвореде у улицама обнављати врстом дрвећа која доминира, уз редовно одржавање (санитарна сеча, нега стабала са корекцијом крошње);

- код нових дрвореда, избор врста прилагодити висини и намени објеката у улици, са најмањим растојањем између садница од 5m а садњу усагласити са планом инфраструктуре у улици.

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

Зелене површине ограниченог коришћења

Зеленило стамбених насеља

Зелене површине у оквиру становања

Зелене површине у оквиру мешовитог становања

У оквиру мешовитог (породичног и вишепородичног) становања, неопходно је обезбедити мин. од 25m²/становнику, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација.

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

Зелене површине у оквиру породичног становања

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

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

Процент зелене површине грађевинских парцела треба да буде најмање 30%.

Потребно је валоризовати ове просторе и донети посебну градску одлуку о њиховој заштити.

Зеленило у оквиру пословних комплекса и површина терцијарних делатности

Зелене површине специјалне намене, чији је задатак да смање и спрече ширење утицаја загађења из производних и пословних објеката и комплекса у стамбену околину, представља једну од ретких расположивих могућности да процесу заштите животне средине допринесе. При новој

изградњи водити рачуна о могућности задржавања и очувања постојећег садног материјала.

Зелене површине комплекса поделити на две зоне:

Заштитно зеленило које формирати као шири појас уз обод комплекса обавезне спратне вегетације 5-7m траве и 13-15m у комбинацији жбуње и дрвеће. За садњу користити садни материјал моћног хабитуса: *Platanus acerifolia*, *Fraxinus angustifolia*, *Robinia pseudoacacia*, *Quercus robur*, *Tilia argentea*, *Sophora japonica*, *Junglas regia*, *Corylus colurna*, *Betula verucosa*, *Abies concolor*, *Picea excels*, *Picea pungens*, *Pinus nigra*, *Thuja occidentalis*, *Thuja orientalis*.

Простор око улаза у пословни објекат уредити у пејзажном стилу, где ће сам улаз бити наглашен деловима који ће бити високо декоративни сачињени од топијарних форми, цвећа и жбуња.

Све слободне површине припремити и засејати смешом траве.

Зеленило болничког комплекса и других здравствених установа

Приликом планирања оформити више малих кутака за одмор у природи. Око комплекса болнице подићи тампон зону или дрвореде са шибљем. Предвидети пријатне шетне стазе са високо декоративним врстама дрвећа, жбуња и цвећа, како би позитивно утицало на укупно стање болесника. Зеленило треба да буде заступљено са 30% укупне површине комплекса.

Код избора садног материјала, треба се трудити да у избор буде укључене врсте са посебним санитарним деловањем (фитонцидне биљке, врсте које позитивно утичу на јонизацију ваздуха, увећавају влажност ваздуха итд.) и врсте које које знатном величином и увећаним бројем листова генерално позитивно утичу на састав ваздуха. У такве врсте спадају и украсне врсте са изразито мирисним цветовима (магнолија, липа, пауловнија, јасмин).

Спортско рекреативни центри

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило. Зелене

површине са приступним стазама треба да буду заступљене са 70%. Ободно формирати густе засад (70% лишћара и 30% четинара). Под слободним травњацима треба да буде заступљено око 40% површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане осталим деловима насеља. Зеленило спортско рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална.

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

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

Зеленило предшколских установа

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

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

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

Зелене површине специјалне намене

Јавни паркинзи

Садњу садница за засену возила на паркинг простору треба спровести по већ

типизираним, најекономичнијим и функционалним шемама, при чему је губитак паркинг места сведен на минимум. Код управног паркирања, отвори за саднице 0.60x0.80m, остављају се на почетку или на крају сваког трећег паркинг места. Код двостраног паркирања могуће је формирање заједничке дворедне траке. Сем дрвореда, у просторно богатијим варијантама пожељно је одвојити паркинг простор живом оградом или шибљем од пешачких стаза-тротоара.

Приликом избора врста дрвећа за паркинг просторе мора се водити рачуна да корен садница није површински, да нема избојачку способност, да нема плодове или да не излучују етарска уља који би оштећивали аутомобиле. Најчешће врсте које се користе за паркинг просторе су: јавор (*Acer pseudoplatanus*), млеч (*Acer platanoides*), јасен (*Fraxinus excelsior*, *F. americana*), црвени храст (*Quercus borealis*), платан (*Platanus acerifolia*) и др.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило је планирано у зонама раздвајања функција, као и у зонама Језеро 2 и Бегеј. Слободне, заштићене неизграђене површине, у оквиру граница грађевинског подручја представљају површине резервисане за будући развој и део су система отворених површина, на којима није дозвољена изградња у планском периоду.

Садњу извршити на припремљено, по потреби мелиорисано земљиште. Садња треба да је гушћа 5m x 3m или 5m x 5m.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове. Препоручује се садња аутохтоних лишћарских врста и то: јасен, топола, врба, јавор, граб, црвена зова.

Зелене површине остале намене

Расадници и воћњаци - не може се утицати никаквим правилима градње на производни процес у једном расаднику, изградња расадника и формирање воћњака се препоручује на парцелама које имају услова за формирање пољопривредног домаћинства.

Општи услови

Задржати, реконструисати и добро одржавати постојеће зеленило.

Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисане овим Планом.

Планирати и уређивати зелене површине у свим зонама, кроз израду идејних и главних пројеката озелењавања за одређене категорије зеленила, које ће одредити прецизан избор начин садње, неге и заштите.

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом;

- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у зонама и целинама основних намена у насељу;

- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према условима издатим у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом.

За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Древеће садити на оптималној удаљености од:

- водовода	1.5m
- канализације	1.5m
- електрокабла	2.0m
- ЕК и кабловске мреже	1.5m
- гасовода	1.5m
- коловоза	2.5m
- објекта	5.0m.

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

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 (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна срезма (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

До привођења земљишта намени, односно изградње моста у оквиру урбанистичке целине број 3, на јавним површинама намењеним изградњи приступне улице која је планирана од новопланираног моста ка железничкој прузи, дозвољава се подизање зелених површина.

Ове јавне зелене површине требају првенствено да имају санитарно хигијенску функцију, како би спречили стварање екоурбанистичког проблема који би настао од запуштених парцела. На овој зеленој површини дозвољено је и постављање свих спортских реквизита, спортских терена и дечијих игралишта које је лако изместити на другу локацију приликом привођења земљишта намени. Избор и садњу дендролошког материјала вршити у складу са условима из овог Плана.

Потребно је израдити катастар зелених површина, како би се плански могле одржавати и планирати нове јавне зелене површине.

Катастар зелених површина је Пројекат који је од великог значаја за функционисање сваког насељеног места и спада у еколошке Пројекте.

Циљ Катастра зелених површина је јасно евидентирање вегетације како би се олакшало планирање и управљање зеленим површинама, потом одређивање стања у ком се зелене површине налазе и обима интервенција које је неопходно урадити како би се то стање побољшало. Крајњи циљ је побољшање услова животне средине у насељеном месту.

3.6 Биланс површина

намена	површина (ha)	%
породично становање	67.8	30.5
мешовито становање	2.8	1.2
пословни комплекси	10.7	4.8
саобраћајни комплекс	4.0	1.8
терцијалне делатности	7.2	3.2
објекти јавне намене	8.1	3.6
спорт и рекреација	1.2	0.5
зеленило	7.1	2.9
заштитно зеленило	2.5	1.1
саобраћајне површине	32	14.6
водене површине	6.4	2.9
површине за разраду ПДР	73.0	32.9
укупно	222.8	100

У оквиру простора обухваћеног Планом, а не рачунајући површине за које ће се радити планови детаљне регулације које обухватају 73ha и чине 32.9% од укупне површине предметног Плана, преовлађујућу намену чини породично становање које је заступљено са 30.5%. Становање је заступљено и у виду мешовитог становања (1.2%). Поред становања, саобраћајне површине су заступљене са 14.6% и површине рада и пословања – пословни комплекси са 4.8%.

Од укупне површине која износи 222.8ha, јавне површине обухватају 56.1ha, што износи 25.2%, не рачунајући део простора одређен за израду планова детаљне регулације. У површине јавних намена спадају: објекти јавне намене, зеленило, заштитно зеленило, саобраћајне површине и водене површине. Планом су предвиђене нове саобраћајне површине, што је резултирало повећањем површина јавне намене за 2.5ha у односу на постојеће стање.

3.7 Регулација и нивелација површина јавне намене

У оквиру обухвата плана, постојеће нивелационе коте терена се крећу између 75.00 и 79.00 надморске висине.

Постојеће површине јавне намене се задржавају, а заједно са новим површинама јавне намене које су овим Планом одвојене, приказане су на графичким прилозима од бр.3 до 10. У површине јавне намене спадају: саобраћајне површине, водене површине (канал Бегеј и језеро I), зеленило и објекти јавне намене. У оквиру графичког прилога бр.10 приказане су регулационе линије и нивелација. Грађевинска линија је дата описно у делу текста Правила грађења.

Постојећа нивелација улица и јавних површина се задржава. Повезивање новоформираних улица врши се на постојеће улице према висинским kotaма постојећих улица и објеката.

Нове јавне површине у виду саобраћајних површина одређене овим Планом се формирају од целих парцела и делова парцела и приказане су на графичким прилозима од броја 4 до 9 у размери 1 : 1000.

Детаљ бр. 1 (графички прилог бр.4)

У оквиру урбанистичке целине бр.1 – Језеро, формираће се саобраћајне површине од делова или целих парцела бр.: 7671/1, 7670, 7664, 7665/2, 7661/2, 7662/2, 7658/7, 7658/6, 7658/5, 7649, 7652, 7647/6, 7646/1, 7645/3/2, 7661/1, 7662/1, 7058/4 и 7653.

Све парцеле осим парцела бр. 9417/1 и 7670 су у приватном власништву.

Детаљ бр.2 (графички прилог бр.5)

Проширење саобраћајне површине у продужетку улице Миливоја Тошкова у оквиру целине број 2, а између блокова бр. 3 и 4, на делу парцеле бр. 7671/1, 7669/1, 7672 и 7669/2.

Детаљ бр. 3 (графички прилог бр.6)

У оквиру блока број 4 који се налази у целини број 3, формира се саобраћајна површина чија ће ширина регулације износити 16m. И то од делова парцела бр.: 7638/13, 7642/1, 7647/2, 7647/6, 7647/3, 7651, 7653, 7657/2, 7657/3, 7660/1, 7660/3, 7660/4 и 7664. Све парцеле осим парцеле бр. 7638/13 су у приватном власништву.

Детаљ бр. 4 (графички прилог бр.7)

Формирање нових саобраћајних површина у оквиру целине 3, а између блока 5а и 5б на деловима парцела број:

7686/1/2/15/3/4/5/14/16/17/18/12/7/6/8/20/9/10, 7679/3/4, 7683/1/2/3, 7685/1/4/5/6/3/2.

Утврђивање јавне површине у оквиру целине 3, између блокова 4 и 5а чија намена је саобраћајне површине у улици Миливоја Тошкова не деловима парцела број:

7678/11, 7678/2, 7677/2, 7678/1, 7643/4, 7643/1, 7643/5, 7647/2, 7647/6, 7647/5, 7651, 7653, 7657/8, 7657/7, 7657/9, 7657/10, 7660/1, 7660/2, 7664, 7669/2, 7671, 7672, 7675/4, 7675/3, 7675/1, 7675/2 и 7676, 7678/1, 7679/4, 7683/2, 7683/3, 7685/2, 7685/3, 7685/6, 7686/1, 7686/14, 7686/2, 7686/15, 7686/3, 7686/4, 7682, 7686/16, 7686/12, 7686/7, 7686/6, 7686/8, 7684, 7686/9, 7686/10, 7689, 7688, 7694 и 7692.

Детаљ бр. 5 (графички прилог бр.8)

Проширење постојећих саобраћајних површина у оквиру Потиске улице у целини број 4, а између блокова број 40а и 37 на деловима парцела бр.: 7708, 7710, 7709, 7708 и 7707.

Продужетак саобраћајне површине у наставку Тителске улице између блокова бр. 40 и 57, на делу парцеле број 7705/1 која је у власништву града.

Детаљ бр. 6 (графички прилог бр.4)

У оквиру целине број 5а формирају се нове саобраћајне површине на парцелама и деловима парцела број:

18573, 18571/3, 18546/5, 18567/3, 18567/7, 18564, 18565/1, 18562, 18558/3, 18558/1, 18551, 18544/2, 18545/5, 18545/2, 18541/1, 18537, 18538/1, 18538/2, 18535/1, 18535/2, 18535/3, 18533, 18536 и 18534.

Промена положаја регулационе линије се врши у оквиру урбанистичке целине 1 и блока број 3, а приказана је на графичком прилогу, односно, **детаљу бр. 1а** (графички прилог бр.4а) у размери 1:1000.

3.8 Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле

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

Грађевинску парцелу дефинише:

- облик – приближно правоугаон, а може бити ромбоидан или трапезни уколико не постои могућност измене постојећих граница парцеле

- површина – утврђује се правилима грађења

- ширина уличног фронта – утврђује се правилима грађења.

Грађевинска парцела мора имати директни или индиректни (преко друге кат. парцеле) приступ са јавне површине, односно, мора имати улични фронт.

Пројектом препарцелације, суседне парцеле се могу објединити у једну, ако су исте намене и ако се тиме омогућују оптимални услови за изградњу. Обавезно се припајају парцеле које својим обликом, ширином фронта, површином и сл. не задовољавају критеријуме за изградњу дефинисане правилима грађења овог Плана.

Пројектом парцелације на једној катастарској парцели се може образовати већи број грађевинских парцела, а у складу са условима из овог Плана. Парцелација и препарцелација се врши и приликом издвајања јавних површина у складу са овим Планом.

Површина парцеле за изградњу посебних врсти објеката (ТС и др.) може бити и мања од минимално прописане у складу са важећим Законом о планирању и изградњи.

Исправка границе се израђује пројектом парцелације у складу са Законом о планирању и изградњи, а и за објекте у поступку легализације који се незнатно налазе ба јавној површини, не угрожавају функционисање јавне површине и инфраструктуре. У овим случајевима, део парцеле који се налази на јавној површини не образује се по правилима грађења утвршеним овим планом.

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

Земљиште за редовну употребу објекта одређује се у складу са Законом о планирању и изградњи. Катастарска парцела која је мање површине од површине за минималну грађевинску парцелу утврђену Планом, може се одредити за редовну употребу објекта. За редовну употребу објекта, могуће је формирати парцелу испод објекта уколико се објекат налази у отвореном блоку или уколико има више власника објеката или етажних власника на парцели.

Парцела Бегеја још увек прати стару трасу, тако да се парцела 9417/1 простире преко превлаке између реке Бегеј и Језера I, као и преко језера I. Комплекси комуналних објеката примарног и секундарног пречистача воде се такође налазе на парцели 9417/1, тако да је потребно формирати нове парцеле за дате комплексе. Парцелу превлаке треба одвојити од парцеле Бегеја са насипом и инспекцијском стазом, као и формирати парцелу језера. Парцелу језера формирати тако да се обједини корито, насип и инспекцијска стаза.

Остале делове парцеле које остају после формирања парцеле језера, спојити и одредити у складу са планираном наменом. Такође и на делу парцеле катастарски бр.7700 која је у власништву АД“Житопродукт“ одваја се део за парцеле у циљу припајања парцели Језера I кат.бр. 9417/1, док се део парцеле језера припаја парцели кат. бр. 7700, што је приказано у графичком прилогу бр.4а.

3.9 Зоне ограничене изградње

Зоне ограничене градње се налазе у оквиру различитих урбанистичких целина, односно, блокова одређених овим Планом.

У оквиру зоне реке Бегеј, а у складу са условима добијеним за израду Плана, није дозвољена изградња у ширини од 10m, рачунајући од корита реке Бегеј.

У оквиру зоне заштите железничке пруге, изградња објеката који нису у служби железнице је забрањена у ширини од 25m, рачунајући од осовине крајњег пружног колосека, а у складу са условима АД“Железница Србије“ добијених за израду овог Плана.

У оквиру урбанистичке целине број 1, не дозвољава се изградња објеката високоградње.

У зони Багљашког канала, изградња објеката је забрањена у ширини од 5m обострано, рачунајући границе канала.

У блоковима број 3 и 40б, препоручује се подизање зеленог појаса у делу који се граничи са наменом становања.

Интервенције на објектима под предходном заштитом се могу вршити уз предходно прибављање услова од стране Завода за заштиту споменика културе у Зрењанину. Ови објекти се налазе у следећим блоковима: 1, 2, 3, 37 и 40б.

Дозвољена је реконструкција и адаптација постојећих објеката, све на основу правила уређења и грађења утврђених овим Планом за дату намену и у складу са условима надлежних јавних предузећа.

У оквиру простора за које ће се радити Планови детаљне регулације, постојећи објекти се задржавају до привођења земљишта намени, а дозвољава се реконструкција и адаптација истих у складу са правилима уређења и грађења утврђених овим Планом за дату намену.

3.10 Степен комуналне опремљености

Услови и могућности прикључења на комуналну инфраструктуру су дефинисани овим Планом.

Приликом изградње објеката потребно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености, односно, обезбедити прикључења на саобраћајну, хидротехничку и електроенергетску инфраструктуру.

3.11 Услови за неометано кретање деце, старих лица, хендикепираних и инвалидних лица

Сваки јавни простор и објекти јавне намене, поред своје основне намене морају бити планирани тако да одговарају стандардима приступачности, што значи да је приликом пројектовања и планирања јавних површина неопходно је обезбедити услове за неометано кретање деце, старих лица, хендикепираним и особама са инвалидитетом.

Стандарди приступачности подразумевају правила, техничке и урбанистичке услове која се односе на примењене материјале, мин.прописане ширине прилазних тротоара, стаза, места за паркирање, димензионисање прилазних рампи и сл. који омогућавају приступ особама са посебним потребама у простору у складу са Правилником о стандардима приступачности (Сл. гласник РС бр.46/13.)

Планирање и пројектовање сваког појединачног паркинг места или гараже, обавезно је предвидети резервацију, односно, обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалидних лица, у складу са стандардима прописаних за ту област.

3.12 Мере и услови заштите животне средине

Основни циљ заштите животне средине, а у складу са ГП Зрењанина је да се становницима овог простора, као и целе територије града, обезбеди квалитетна животна средина, што подразумева: чист ваздух, исправна вода за пиће, оптимални услови за рекреацију и рад, здравствено безбедна храна, уређеност насеља која пружа угодност боравка у

месту становања и рада, као и одређени кораци у циљу заустављања даље деградације животне средине (ваздуха, воде, земљишта и сл.)

У циљу одржавања и унапређења квалитета животне средине потребно је планирање развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема и развој локалних прописа, спроводећи едукативне и економске и техничко – технолошке мере.

Заштита квалитета ваздуха

Неопходно је спровести константан мониторинг квалитета ваздуха у складу са Законом о заштити ваздуха (Сл. Гласник РС бр.36/09), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (Сл.гласник РС бр.11/10 и 75/10) и осталим важећим уредбама и правилницима из ове области.

Конкретне мере које се ондосе на простор обухвата Плана су између осталих и: промена намене постојећих производних комплекса („Житопродукт“, „Шинвоз“ и „Колпа“) у намене пословања, становања и др. намена које неће негативно утицати на квалитет ваздуха, односно, определити се за „Brownfield“ инвестиције (на пример, погони фабрике „Шинвоз“) озелењавање слободних површина и пословних комплекса и комплекса јавне намене и сл.

Заштита коридора Бегеј

Коридор канала Бегеј представља прекогранични еколошки коридор и сходно томе, неопходно је у што већој мери очувати његов блоско-природни изглед, као и облик и изглед корита. Приликом изградње објеката у зони Бегеј, неопходно је прибавити Услове Покрајинског завода за заштиту природе.

Заштита од комуналне буке

У планском периоду потребно је применити низ мера у циљу смањења комуналне буке на вредности дефинисане Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини (Сл.гласник РС бр.36/09 и 88/10) и поштовати Одлуке о буци и остале релевантне акте из ове области, што подразумева спровођење мера за смањење буке као што су: санирати буку насталу радом индустријских постројења - променом намене постојећих производних комплекса („Житопродукт“, „Шинвоз“ и „Колпа“) у намене пословања, становања и др. намена које неће негативно утицати на ниво буке, односно, определити се за „Brownfield“ инвестиције (на пример, погони фабрике „Шинвоз“) озелењавање слободних површина и пословних

комплекса и комплекса јавне намене, одржавати саобраћајнице – санирати ударне рупе и сл.

Заштита површинских вода и санација екоурбаних проблема

Неопходно је заштити површинске токове од загађења, спровести њихову ревитализацију, измуљивање Бегеја, контролисање улива отпадних вода, реконструисати обале, одржавати, санирати и изградити атмосферску канализацију где је неопходно, завршити изградњу и пустити у погон постројења за секундарно пречишћавање воде и цевовода за рецикулацију воде у језерима система Бегејска петља, решити екоурбане проблеме настеле услед запуштености Багљашког канала. Проблеми Багљашког канала биће решени израдом Плана детаљне регулације блока бр. 57, којим ће се прописати услови уређења, грађења, ограничења и заштите.

Заштита од електромагнетног зрачења

Неопходно је применити одговарајућа мерења и утврђивање нивоа штетности на животну средину за све постојеће или планиране потенцијалне изворе електромагнетног зрачења, а у складу са Правилником о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања (Сл. Гласник РС бр.104/09).

Заштита од отпадних материја

У складу са Законом о управљању отпадом (Сл.гласник бр. 36/09 и 88/10) и осталим релевантним законима и правилницима из ове области, неопходно је обезбедити поступање са отпадом.

На простору обухвата Плана, потребно је обезбедити несметано функционисање организованог одношења смећа, могућност постављања контејнера за групно одлагање смећа у зонама вишепородичног становања, постављање контејнера за сакупљање и одвајање секундарних сировина, односно, одвајање смећа за рециклажу (стакло, пластика, хартија и сл.) и др., а у складу са градским одлукама из ове области. Градским одлукама су дефинисани и технички и други услови за постављање посуда за смеће.

У складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину (Сл.гласник РС бр. 114/08), потребно је покренути процес поступка израде процене утицаја на животну средину приликом

пројектовања свих објеката који се налазе на Листи.

Простори у обухвату Плана који нису адекватно опремљени инфраструктуром, као што је, на пример, урбанистичка целина 4 која је делимично комунално опремљена, потребно је комплетно инфраструктурно опремити (водовод, фекална и атмосферска канализација, мрежа НН, ТТ инсталација, гасовод), тако да приликом експлоатације планирани објекти неће представљати потенцијалну опасност за животну средину у било ком погледу.

Заштита јавних зелених површина вршиће се кроз израду Катастра зелених површина.

3.13 Мере и услови заштите културних добара

Мере заштите културних добара обухватају низ корака као што су: услови чувања, одржавања и коришћења културних добара, техничко-заштитне мере ради обезбеђивања објеката од оштећења, уништења и крађе, дефинисање начина коришћења и доступности објекта јавности, ограничења и забране располагања, употребе, извођења одређених грађевинских радова и сл., уклањање грађевинског или другог објекта који угрожава заштиту или коришћење културног добра.

Унутар укупно анализираног простора установљено је да је поменути простор хетерогена целина, како по квалитету објеката, тако и по намени, спратности и положају на парцели, историјски формирана крајем XIX и почетком XX века. У оквиру простора обухваћеног планом, велику вредност има комплекс старе болнице.

У складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.Гласник РС бр.72/09, 81/09-исправка, 64-10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 14/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС) и Законом о културним добрима израђен је списак објеката који уживају претходну заштиту као и локације археолошких налазишта, од стране Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Објекти под претходном заштитом

1. Цветна 1- управна зграда у склопу комплекса фабрике «Колпа сан»

2. Болничка улица 7 – управна зграда у склопу комплекса фабрике «Житопродукт»

Средњошколски конвикт „Хорват“ је основао 1927. године проф. Александар Хорват.

Објекат је грађен двадесетих година 20. века по угледу на санаторијуме. Овом утиску доприноси и положај зграде – саграђен тик уз реку, са воћњакком у продужетку игралишта.

3. Улица др Васе Савића 1 - објекат Железничке станице

Објекат железничке станице је изграђен 1883.године као станица Велики Бечкерек.

4. Улица др Васе Савића 3 – објекат у склопу комплекса «Шинвоз» - пример индустријске архитектуре

Главна радионица државних железница је основана одмах после изградње пруге Бечкерек-Панчево (1900). До 1919. године радила је са око 70 радника. Од тада је сукцесивно дограђивана тако да је пред Други светски рат запошљавала десетак инжењера, шездесетак службеника и близу 1000 радника и ученика у привреди.

Радионица се бавила поправком локомотива и вагона, ливењем свих потребних делова – за потребе државних железница.

5. Улица др Васе Савића14– Клајнова вила

6. Улица др Васе Савића 16 – Клајнова вила

7. Зграда старог силоса у комплексу Фабрике „Житопродукт“

8. Комплекс старе болнице - Комплекс Опште болнице „Др Ђорђе Јоановић“ оивичен је улицама: на северу Болничком, граница се спушта Улицом др Васе Савића, Србобранском и Виноградарском.

Приоритет заштите имају павиљони старе болнице „Др Ђорђе Јоановић“ и то: делови старог комплекса Торонталске болнице архитекте Иштвана Киша, односно, у првом реду, објекат старе Хирургије и Управна зграда болнице. Изградња нових објеката у оквиру болничког комплекса је могућа, под условом да новоизграђени објекти својим обликом, спратношћу и величином неугрожавају затечене аутентичне вредности старих објеката. За ове објекте је карактеристично очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа и ентеријера (декоративног материјала и сл.) Будуће интервенције на објектима морају обезбедити очување или рестаурацију озворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката. На овим објектима није дозвољена надградња.

Дозвољене су интервенције у циљу осавременавања објеката, уз стручни надзор службе Завода за заштиту, као и промена намене и садржаја објеката.

На објектима који су под предходном заштитом, за изградњу, доградњу или реконструкцију објеката је потребно прибавити услове и мере техничке заштите од стране Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Археолошка налазишта

- Житопродукт - У дворишту Житопродукта на простору између пекаре и силоса нађена је средњовековна некропола. О налазу није обавештена надлежна институција.

- Циглана - Почетком 20. века код Железничке станице налазила се циглана где су радници открили аварски гроб са гробним прилозима. Материјал је предат сегединском музеју где се и данас налази.

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

3.14 Заштита од елементарних непогода, пожара, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Простор обухваћен Планом карактерише претежно породично становање које је мање ризично од других типова намене, нарочито од вишепородичног становања, односно, од намене која изискује већу концентрацију становништва.

Град могу да угрозе елементарне непогоде попут: поплава, пожара, олујних ветрова, земљотреса, епидемија, експлозија и сл.

Мере заштите од површинских вода насталих атмосферским падавинама се врше преко система кишне канализације, односно, изградњом недостајућих траса, заменом и реконструкцијом дотрајалих постојећих. Неопходно је реконструисати постојеће отворене канале за одвод површинских вода, а посебно посветити пажњу багљашком каналу. Заштита у сличају изливања реке Бегеј се спроводи кроз изградњу и одржавање заштитних објеката на водотоку, планирање вештачких ретензија и сл.

Подручје Зрењанина се налази у зони 8 □ MCS скале. Објекти морају бити пројектовани у

складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Доминантан ветар је југоисточни – кошава, а други по честини је северозападни. Југоисточни ветрови су најинтензивнији и они могу изазвати материјалну штету у виду рушења објеката, чупања инсталација, као и изазивања пожара и других негативних последица у простору. Неопходно је предузети мере попут статичких прорачуна на максимално дејство ветра, дендролошке мере заштите и сл.

На смањење угрожености од пожара утиче низ превентивних урбанистичких мера у складу са прописима из области заштите од пожара: Закон о заштити од пожара (Сл.Гласник РС бр. 111/09), Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима (Сл. Гласник СРС бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (СЛ.лист СФРЈ бр.30/91) и Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл. Лист СРЈ бр. 8/95) и др. законских прописа из ове области, у складу са условима добијених од стране Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације у Зрењанину. Приликом изградње и пројектовања објеката неопходно је применити ватроотпорне материјале, обезбедити објекте противпожарним средствима и уређајима и др. складишта лако запаљивог материјала, осим бензинских пумпи, треба лоцирати ван површина за становање, а у оквиру њих се не смеју складиштити експлозивне ни пиротехничке материје. Груписање више опасно пожарних објеката на једном месту није дозвољено. У зависности од висине објекта (виши или мањи од 22m), постављање противпожарних прилаза на одговарајућој удаљености са прописаним техничким елементима ће бити дефинисано у конкретним случајевима.

3.15 Правила уређења са претежном наменом простора и услови усмеравајућег карактера за даљу планску разраду за зоне, целине и блокове за које се прописује израда ПДР, правила за даљу разраду УП и урбанистичко-архитектонски конкурси

Израда планова детаљне регулације прописује се за:

- урбанистичку подцелину 5б која се налази у склопу урбанистичке целине бр. 5 - Игманска.

- блок бр.2 који се налази у склопу урбанистичке целине бр. 2 – Железничка станица,

- блокове бр. 56 и 57 који се налазе у оквиру урбанистичке целине 4 – Болница-Путниково.

Урбанистичка подцелина 5б

Урбанистичка подцелина 5б – налази се у склопу урбанистичке целине бр. 5 - Игманска на крајњем југу - југоистоку обухвата плана. Због недостатка адекватних подлога, за овај простор се одређује планска разрада у виду израде Плана детаљне регулације. Укупна површина је 49.5ha.

Подцелину чине парцеле које се налазе између улице Фрање Клуза, Барске и све до јужне границе плана, односно, границе ГП Зрењанина и до границе са подцелином 5а на западу.

Претежна намена у овој подцелини породично становање и једним делом заштитно зеленило. Тачна намена и издвајање површина јавне намене дефинисаће се детаљно приликом израде планова разраде. У оквиру ове подцелине постоји и комплекс затворске економије.

Препорука је да се правила грађења у највећој мери ускладе са правилима датим за исте намене предвиђене за целине и блокове чија ће се изградња спроводити овим Планом. Будућа планска решења ускладити са постојећим решењима датим за суседне урбанистичке целине и блокове, а посебно са подцелином 5а чију урбанистичку матрицу, посебно у смислу намене, инфраструктуре, односно, саобраћајног решења треба поштовати.

До израде Плана детаљне регулације утврђује се забрана изградње. Дозвољена је реконструкција постојећих објеката, све на основу правила уређења и грађења утврђених овим Планом за дату намену.

Блок бр. 2

Блок се налази у оквиру целине број 2 – Железничка станица. Границе блока чине: улица др. Васе Савића, Болничка улица и железничка пруга.

Намена површина је пословање. Целокупан блок чини некадашњи комплекс фабрике „Шинвоз“, парцеле су у корисништву АД“Железнице србије“ и заузима површину од

2.99ha. Погони су ван функције. Изградња нових производних погона се забрањује.

Дозвољава се изградња пословних објеката из области комерцијалних делатности, услуга, трговина и сл. са пратећим садржајима са или без, становања, као и површинама под зеленилом, објектима спорта и рекреације. Могућа је промена намене у пословање са становањем.

Приликом израде Плана детаљне регулације, формираће се нове јавне површине дуж улице Болничка и др.Васе Савића. Препоручује се да удаљеност грађевинске од регулационе линије буде минимално 3m.

Правила грађења ће се дефинисати Планом детаљне регулације, при чему се препоручује усклађивање са правилима грађења датим за површине исте намене у оквиру блокова која ће се спроводити овим Планом.

Приликом планирања и изградње објеката који нису у функцији железничког саобраћаја, поштовати услове издате од стране АД “Железнице Србије“, односно, забрану изградње објеката који нису у служби железнице у ширини од 25m обострано у односу на осовину крајњег пружног колосека.

До израде Плана детаљне регулације утврђује се забрана изградње. Дозвољена је реконструкција постојећих објеката, све на основу правила уређења и грађења утврђених овим Планом за дату намену.

Блокови бр. 56 и 57

Блокови се налазе у оквиру урбанистичке целине број 4. Укупна површина је 20.49ha. Претежна намена ових блокова је преузета из ГП Зрењанина и чини је породично становање, а заступљено је и јавно зеленило.

За ове блокове је карактеристично то што целом њиховом дужином пролази багљашки канал. Канал се простире од крајње источне границе блока 57 до крајње западне границе блока 56 и представља велики еколошки проблем становницима овог дела града и шире.

Предлаже се израда Плана детаљне регулације којим би се дефинисало решење за санирање канала, као и утврдила јавна површина у делу коридора багљашког канала, а у складу са условима датим од стране Покрајинског секретеријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство. Обухват ПДР може чинити и просторе ван границе овог Плана или се израдити ПДР дела Багљашког канала, при чему

се мисли на део канала који пролази кроз простор обухвата овог Плана.

Правила грађења ће се дефинисати Планом детаљне регулације, при чему се препоручује усклађивање са правилима грађења датим за површине исте намене у оквиру блокова која ће се споводити овим Планом.

У зони породичног становања максимална спратност је П+1+Пк.

До израде Плана детаљне регулације утврђује се забрана изградње. Дозвољена је реконструкција постојећих објеката, све на основу правила уређења и грађења утврђених овим Планом за дату намену.

Урбанистички пројекти

Целина бр.1

Прописује се израда Урбанистичког пројекта за изградњу саобраћајнице, односно, приступне улице на потезу између Језера I и улице Мајора Гавриловића, при чему ће се дати и партерно решење, односно, решење озелењавања простора обухваћеног УП-ом, као и пешачке комуникације.

Граница УП дата је на графичком прилогу бр.13.

Целина бр.3

Урбанистички пројекти се прописују за просторе јавне намене између блокова бр. 13, 14 и 15, као и између блокова 6, 7 и 8 у насељу Ново Берберско. Претежна намена ових простора је јевно зеленило.

Границе УП дате су на графичком прилогу бр.13.

Блок бр. 40а

Блок се налази у оквиру урбанистичке целине број 4, формирају га парцеле које се налазе између улице Тителске, Потиске, Болничке, до границе комплекса „Колпа“ уз блокове 41, 44 и 57. Површина је 4.3ha.

Планира се изградња објеката и развој садржаја у складу са планираном наменом терцијалне делатности, јавне функције, спорт и рекреација, мешовито становање у делу Потиске улице. Заштитно зеленило у одређеним деловима, посебно у појасу оријентисаном ка блоку бр.40б је неопходно подићи. У зони

мешовитог становања, максимална спратност објеката је П+2+Пк.

Изградња објеката ће се вршити у складу са правилима грађења дефинисаним овим Планом за одговарајућу намену простора.

Прописује се израда једног или више Урбанистичких пројеката разраде.

Граница УП разраде дата је на графичком прилогу бр.13.

Израда урбанистичких пројеката још се прописује и приликом изградње комплекса терцијалне делатности, објеката јавне намене и јавних функција, објеката социјалног становања, спорта и рекреације, објеката за снабдевање горивом и станица за течни гас, термоенергетских објеката, угоститељско – туристичке комплексе, комуналних објеката, верских објеката, за изградњу више од једног главног објекта вишепородичног становање – стамбеног комплекса и сл. Урбанистичким пројектом разраде се утврђује тачна диспозиција објеката, односно, удаљеност грађевинске линије, висина објеката и др., а у складу са предметним Планом.

Урбанистичко-архитектонски конкурси

Прописује се расписивање урбанистичко-архитектонских конкурса приликом изградње објеката из домена социјалног становања, а у складу са важећим Законом из ове области.

Архитектонско-урбанистички конкурс се може расписати и уколико постоји интерес градске управе, инвеститора и сл.

3.15 Предвиђени рокови за израду Плана детаљне регулације

Предвиђени рокови за израду Плана детаљне регулације (доношење Одлуке о изради ППР) чија је израда прописана овим Планом су до четири године од дана доношења овог Плана.

4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1 Становање

4.1.1 Породично становање

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

У намени породично становање, као главни објекти на парцели, могу се градити:

- стамбени објекти
- пословни објекти
- пословно-стамбени објекти (више од 50% објекта пословна намена)
- стамбено-пословни објекти (више од 50% објекта стамбена намена)
- објекти јавне намене (јавни објекти)
- објекти јавних функција

Стамбени објекти су објекти породичног становања са максимално 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 27.5m².

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

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

За изградњу ових објеката важе правила изградње за породично становање и посебна правила грађења.

Посебна правила односе се на изградњу пословне приземне етаже и постављања рекламних паноа.

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

- излози локала до 0.30m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3m;
- степениште се не може постављати ван регулационе линије, а изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15cm, ширине 30cm, на ширини тротоара већој од 3m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2m, на висини од 3m;
- конзолне рекламе до ширине 1.20m на висини изнад 3m.

Рекламни панои на фасадама се могу постављати. Потребно је обезбедити одобрење за постављање од Градске управе на основу Урбанистичких услова, којима се дефинише начин постављања и место постављања рекламног паноа. За постављање рекламног паноа, потребно је обезбедити техничку документацију у складу са важећим Законом у планирању и изградњи.

Пословно-стамбени и стамбено-пословни објекти су објекти комбинације ових намена и важе правила градње за изградњу стамбених и пословних објеката.

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места, односно обезбеди паркирање по принципу на 70m² нето површине простора објеката–једно паркинг место.

Јавни објекти су објекти у којима се обавља делатност јавне намене и чију изградњу финансира Држава, односно, Град. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

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

Објекти јавних функција у којима се обавља делатност јавне намене чију изградњу не финансира Држава, односно, Град. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

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

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места, односно обезбеди паркирање по принципу на 70m² нето површине простора објекта јавне намене –једно паркинг место.

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

Објекти јавне намене (јавни објекти) и објекти јавних функција граде се према условима прописаним за изградњу породичног становања и правилима градње објекта јавне намене и објекта јавних функција.

По врсти, објекти могу бити :

Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.

Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објекта -дуж целе улице или

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

Забрана изградње објекта

У намени породично становање забрањена је изградња аутолимарских, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина, станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.објекта који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом који задовољава услове за изградњу прописане планом и који је намењен за грађење. Грађевинску парцелу дефинишу облик (приближно правоугаон), површина и ширина уличног фронта. Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине, директно или индиректно, преко друге катастарске парцеле. У зони породичног становања за изградњу објекта утврђене су следећи параметри за величину и ширину парцеле:

Објекти	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА		ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА		ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ- ПОЉОПРИВРЕД. ДОМАЋИНСТВО	
	мин површина парцеле –m ²	мин ширина парцеле- m	мин површ. парцеле – m ²	мин ширина парцеле- m	мин површ. парцеле – m ²	мин ширина парцеле- m
Слободно стојећи објекти	225	9	225	9	1000	18
Објекти у непрекинутом низу	180	7	180	7	1000	18
Објекти у прекинутом низу	225	10	225	10	1000	18

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

удаљеност главног објекта од регулационе линије – где није прописана удаљеност у блоку као посебно правило

- удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5m од регулационе линије
- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму објекта је 6m;
- може се дозволити већа удаљеност од регулационе линије за изградњу објеката јавне намене (јавних објеката) и објеката јавних функција, објеката туристичко-угоститељске делатности уз поштовање осталих правила грађења и израду УП разраде;
- изузетно, може се дозволити изградња објекта на већој удаљености од регулационе линије, уколико је Планом детаљне регулације тако предвиђено,
За угаоне парцеле грађевинска линија се одређује у односу на улицу на којој се води предметни објекат, односно, парцела.

Може се дозволити већа удаљеност од регулационе линије, али не већој од 10.0m, за изградњу објеката који се налазе у улицама у непосредној близини мостова.

Изградња других објеката на парцели се не може предвиђати на регулационој линији и у зони изградње главних објеката изузев у случају изградње:

- гараже за путничко возило
- и у изузетним случајевима код организовања пољопривредног домаћинства за изградњу амбара (блок бр.60)
- код угаоних парцела

удаљеност главног објекта у односу на регулациону линију – за блокове или делове блокова за које важе посебна правила

Блок бр. 1 - у оквиру дела блока где је дозвољена изградња, удаљеност грађевинске од регулационе линије је од 0-6m.

Блок бр. 4 - у оквиру намене породичног становања, већина постојећих објеката је грађена тако да је грађевинска линија главног објекта

удаљена од регулационе више од 5m. Нова изградња на парцелама које су оријентисане ка улици Миливоја Тошкова ће се ускладити са постојећим удаљењима тако што ће грађевинска линија бити удаљена од регулационе до максимално 15m, а на парцелама оријентисаним ка Језеру I, минимална удаљеност је 15m. На парцелама које су оријентисане ка новопланираној улици у средини блока, удаљеност грађевинске од регулационе линије је 3-5m. На парцелама оријентисаним ка улици мајора Гавриловића, удаљеност грађевинске од регулационе линије је 6m, осим на угаоним парцелама, где је удаљеност 11m.

Блок бр.5а - већина постојећих објеката је грађена тако да је грађевинска линија главног објекта удаљена од регулационе линије више од 5m. Нова изградња на парцелама које су оријентисане ка улици Миливоја Тошкова ће се ускладити са постојећом тако што ће грађевинска линија бити удаљена од регулационе до максимално 15m, а на парцелама оријентисаним ка новопланираној улици, удаљеност грађевинске линије од регулационе је од 3-5m.

Блок бр.5б – на парцелама оријентисаним ка улици Миливоја Тошкова удаљеност грађевинске од регулационе линије је максимално 15m. На парцелама оријентисаним ка новопланираној улици удаљеност је 3-5m. На парцелама оријентисаним ка улици Мајора Гавриловића, удаљеност је 6m, осим на угаоним парцелама где је грађевинска линија удаљена 11m у односу на регулациону.

Блок бр. 6 - максимално удаљење грађевинске од регулационе линије за парцеле оријентисане ка улицама Александра Аце Шажбера и Дарка Нишавића је 6m, односно, 8m на угаоним парцелама у блоку. За парцелу оријентисану ка улици Мајора Гавриловића важи опште правило удаљености главног објекта од регулационе линије.

Блок бр. 8 - грађевинска линија је удаљена од регулационе 6m, а на угаоној парцели на углу улица Истарске и Александра Аце Шажбера је 10m.

Блок бр. 9 - изградња објеката на парцелама које излазе на улицу Мајора Гавриловића ће се вршити тако што ће се задржати постојећа степенаста удаљеност грађевинске линије од регулационе, односно, нови објекти ће се градити на месту садашњих.

У делу блока где су парцеле оријентисане ка улици др.Зорана Крстића, грађевинска линија је удаљена од регулационе линије 6m.

Блок бр. 10 - изградња објеката на парцелама које излазе на улицу др.Јована Крстића ће се вршити тако што ће се задржати постојећа регулација, односно, нови објекти ће се градити на месту садашњих објеката у низу.

У делу блока оријентисаног ка улици Милунке Савић грађевинска линија је удаљена од регулационе 6m .

Блок бр. 11 - Грађевинска линија је удаљена од регулационе минимално 2.5m, а на угаоним парцелама је 11.5m у односу на улицу Истарска, или 6m у односу на улице Војислава Деспотова и Војводе Стевана Шупљикца.

Блок бр. 12 - изградња објеката на парцелама које су оријентисане ка улици Мајора Гавриловића ће се вршити тако што ће се задржати постојећа регулација, односно, нови објекти ће се градити на месту садашњих.

У делу блока оријентисаног ка улици др.Јована Крстића грађевинска линија је удаљена од регулационе 6m.

Блок бр. 13 - На парцелама које имају оријентисане са улице Арчибалда Рајса и Војводе Стевана Шупљикца грађевинска линија је удаљена од регулационе 7m, осим на угаоним парцелама на којима је та удаљеност износи 10m.

У оквиру другог дела блока чије парцеле су оријентисане ка улици др.Јована Крстића, грађевинска линија је удаљена од регулационе 6m.

Блок бр. 15 - удаљеност грађевинске од регулационе линије за намену породично становање је 2.5m, осим на угаоним парцелама где је удаљеност 4m.

Блок бр. 25 - изградња објеката на парцелама које излазе на улицу Хиландарска ће се вршити тако што ће се задржати постојећа степенаста удаљеност грађевинске линије од регулационе, односно, нови објекти ће се градити на месту садашњих.

Блок бр. 43 - удаљеност грађевинске од регулационе линије на парцелама оријентисаним ка улици Војводе Путника је 6m, а за парцеле оријентисане ка Стеријиној улици важи опште правило удаљености главног објекта од регулационе линије.

Блок бр. 46 - удаљеност грађевинске од регулационе линије на парцелама оријентисаним ка улици Војводе Путника је 6m. На парцелама оријентисаним ка Кочићевој улици удаљеност је 0-6m, а за парцеле оријентисане ка Стеријиној улици важи опште правило удаљености главног објекта од регулационе линије.

Блок бр. 47 - удаљеност грађевинске од регулационе линије на парцелама оријентисаним ка улици Рајка Ракочевића је 6m. На парцелама оријентисаним ка улици Болничкој грађевинска линија је постављена степенасто, а постојеће удаљење грађевинске линије се задржава и у случају изградње нових објеката.

Блок бр. 48 - у делу блока намењеног породичном становању удаљеност грађевинске од регулационе линије износи 6m и предвиђена је изградња објеката у низу.

Блок бр. 49 - удаљеност грађевинске од регулационе линије је 6m.

Блок бр. 50 - удаљеност грађевинске од регулационе линије је 6m.

Блок бр. 51 - у делу блока намењеног породичном становању удаљеност грађевинске од регулационе линије износи 6m.

Блок бр. 58 - удаљеност грађевинске од регулационе линије у делу блока оријентисаног ка улици Фрање Клуза је минимално 5m.

Блок бр. 59 - у оквиру овог блока већина изграђених објеката су нелегални. Стање на терену, односно, диспозиција затечених објеката је утицала на удаљеност грађевинске од регулационе линије и износи од 0 - 15m.

Блок бр. 60 - у оквиру овог блока већина изграђених објеката су нелегални. Стање на терену, односно, диспозиција затечених објеката је утицала на удаљеност грађевинске од регулационе линије и износи од 0 - 15m.

удаљеност објеката од суседних граница парцеле

Слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 2,40m, односно, 0,60m. Објекти се могу постављати и на мањој удаљености од 0,60m, тј. 2,40m од бочне границе парцеле, уз сагласност корисника

суседне парцеле. Уколико се гради објекат на постојећим габаритима објекта, а објекат се налази на међи или на удаљености мањој од 0.60m, може се дозволити изградња на постојећим габаритима, без сагласности суседа.

Удаљеност објеката у дну парцеле мора бити мин 0.6m са сваке стране од границе суседне парцеле, изузев економских и производних објеката који морају бити удаљени у дну парцеле мин. 1m са сваке стране од границе суседне парцеле.

За објекте који се граде у блоку објеката у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана.

За организацију пољопривредног домаћинства удаљеност слободностојећих објеката од бочних граница парцеле мора бити мин. 0.6m, са једне стране и 4.50m, са друге стране.

Уколико се граде економски објекти – сточне стаје у непосредној близини парцеле

Највећа дозвољена спратност главног објекта

	max. спратност
Главни објекти на парцели	П+1+Пк По+П+1+Пк Су+ВП+1+Пк

Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели не сме износити мање од 3.00m. Објекти се могу у оквиру парцеле градити и у низу, у складу са свим осталим правилима градње.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

Поред главних објеката, могу се градити:

- **Производни објекти** су они објекти у којима се одвија производна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:

јавних објеката, условљава се удаљеност мин. 50m од границе парцеле на којој се налазе или планирају објекти од јавног интереса.

Блокови или делови блокова где ће се градити искључиво објекти у низу:

Блок бр. 8 (осим на угаоној парцели која је шири од 7m), бр. 9, бр. 10 (осим у делу блока који је оријентисан ка улици Милунке Савић), бр. 12 (осим у делу блока оријентисаног ка улици др.Јована Крстића), бр. 25, 45 (осим у делу блока који је оријентисан ка улици Стеријиној), 46 (осим у делу блока који је оријентисан ка улицама Кочићева и Стеријина), 47, 49, 50, 51.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости свих објеката на парцели је 60%.

- објекти производног занатства - све оне занатске делатности које својим радом не могу угрозити основну функцију становања, до површине производног објекта max.150m² уз поштовање максимално прописаног индекса заузетости парцеле;

- на парцелама пољопривредног домаћинства мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа, за које се не израђује Студија о процени утицаја на животну средину у складу са прописаним правилима градње;

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

Покривени спортски објекти и базени се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели.

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

У зони изградње спортских терена и базена поред оградног зида могу се предвидети и транспаретни оградни зидови до висине 3m, као и заштитне мреже до висине 5m. Уколико се ове ограде постављају на мање од 0.6m од границе суседне парцеле, потребна је сагласност суседа.

- **економски објекат** је објекат који може да се гради у оквиру пољопривредног домаћинства и служи за обављање пољопривредне делатности и налази се у оквиру економског дворишта, које је организовано у дубини парцеле и обухвата садржаје: објекат за смештај пољопривредне механизације, сточне стаје и сл. Економски објекти се могу градити за пољопривредна домаћинства на парцелама преко 1000m². Висина објекта треба да је усклађена са висином потребном за организовањем планираног садржаја, али висина венца објекта не сме бити већа од 8m.

Уз економски објекат могу се градити пратећи објекти уз економски објекат, површине до максималног индекса заузетости парцеле, прописане условима из овог Плана.

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

Економски објекти – сточне стаје могу се дозволити на парцелама пољопривредног домаћинства, а у складу са Градским одлукама о броју и начина држања стоке у насељеном месту Зрењанин.

Економски објекти – сточне стаје који се граде за пољопривредна домаћинства морају бити удаљени од сопственог и суседног стамбеног објекта мин. 20m, као и 50m од јавних објеката. Спратност објеката максимално може бити П +1.

- **помоћни економски објекат** је објекат који служи за обављање пољопривредне делатности као што су надстрешница за смештај пољопривредне механизације, магацин хране за сопствене потребе и потребе исхране стоке, пушнице, сушнице, кош, амбар и сл. до површине која не може бити већа од површине економског објекта; На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних економских објеката. Спратност објеката максимално може бити ВП (високо приземље). Ови објекти се лоцирају у дну парцеле уз поштовање услова

удаљења од суседних парцела. Изузетно се може поставити амбар на регулациону линију ако не ремети целокупан изглед и функционалност улице и блока, уз поштовање свих прописаних удаљења од суседних парцела

- **помоћни објекат** је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје : гаража за путничко возило, летња кухиња, остава, и сл.

На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних објеката, али укупна површина свих помоћних објеката на парцели не сме бити већа од 60m². Гаража се може градити у зони главног објекта или на регулацији. сви остали садржаји помоћног објекта лоцирају се у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

Спратност помоћних објеката је П.

- **надстрешнице** је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: летње терасе, надстрешница за путничка возила и сл. које су саставни део главног објекта или се дограђује уз главни објекат. Ако се објекат гради као слободностојећи, важе прописана удаљења, као и за главни објекат. Максимална површина је 30m² и урачунава се у заузетост парцеле.

Надстрешница се може постављати на регулацији и зони главног објекта, као у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

- **магацини пословних објеката** - спратности П, а висина венца објекта је максимално 5m. Граде се на парцелама на којима је главни објекат пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Уколико се објекти предвиђају у оквиру постојећих парцела на којима су већ изграђени објекти и задржава се постојећа намена, прикључци се оставарују, у оквиру парцеле уколико су капацитети довољни.

Уколико капацитети нису довољни за предвиђену намену или се гради нови објекат на парцели која нема изграђен главни објекат, потребно је прибавити техничке услове и начин прикључења објеката на постојећу или планирану мрежу које одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Приликом преласка саобраћајнице преко инфраструктуре, потребно је обезбедити

ојачање, према условима датим у правилима грађења за прикључке и прилазне путеве на општинске путеве, односно, улице у насељима.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Парцеле се прикључују на саобраћајницу према следећим условима:

- ширина колског прикључка је 3m;
- ширина колског прикључка за пољопривредно домаћинство је 4.5m;

Пешачки прилази парцели и објекту остварају се преко јавне површине-тротоара или приватног пролаза. Уколико се парцели прилази индиректно, потребно је обезбедити сагласност корисника приватног пролаза.

Приступ објекту пословне намене је ширине мин.3m. У зависности од делатности може се захтевати и шири колски приступ, у складу са условима надлежног предузећа.

Приступ јавном објекту или објекту јавне намене је ширине мин.3m. У зависности од делатности може се захтевати и шири колски приступ, у складу са условима надлежног предузећа.

Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ.

Изузетно се може дозволити два приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће остварити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.

Простор за паркирање се може обезбедити на јавној површини и на сопственој парцели.

Уколико се предвиђа пословни објекат потребно је предвидети на 70m² корисног пословног простора, једно паркинг место за путничко возило (за пословни простор који као јединствен простор има површину већу од 70m²).

За пословне објекте који имају мање од 70m² корисног простора, потребно је предвидети за један пословни простор, једно паркинг место.

У складу са правилима градње, потребно је предвидети одређени број паркинг места за возила особа са посебним потребама у простору.

За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по

принципу –једна стамбена јединица–једно паркинг место.

Величина паркинг места мора бити предвиђена према стандардима за паркирање путничког возила и у складу са Стандардима приступачности који подразумевају правила, техничке и урбанистичке услове која се односе на примењене материјале, мин.прописане ширине прилазних тротоара, стаза, места за паркирање, димензионисање прилазних рампи и сл. који омогућавају приступ особама са посебним потребама у простору у складу са Правилником.

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

Услови заштите суседних објеката

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара-подземне етажне –могу прећи грађевинску, односно, регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземне етажне максимално 0.15m до дубине од 2.60m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0.50m;
- стопе темеља, хоризонталана пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;
- у случају изградње објеката у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

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

Уколико се гради нови објекат на постојећим габаритима објекта, а објекат се налази на међи или на удаљености мањој од 0.60m, може се дозволити изградња на постојећим габаритима без сагласности суседа.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле од 0 m - мање од 3m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1.80m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.

За постављање отвора на другим просторијама објекта, према суседу, на удаљености од 0-мање од 3m, мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

За постављање фиксних светларника на другим просторијама објекта, према суседу, мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

Уколико се за потребе изградње новог објекта руши постојећи објекат, нови објекат се може градити у дужини и висини постојећег објекта на међи без сагласности суседа, уз поштовање услова изградње. За отварање отвора на фасади према суседу, за изградњу објекта у дужини и висини постојећег објекта на међи, потребно је обезбедити сагласност суседа.

Услови за ограђивање парцеле

Ограде се могу поставити на границе парцеле према следећим условима:

- уколико се објекат гради на регулационој линији и ограда се не поставља, а капија је предвиђена са отварањем у оквиру сопствене парцеле; бочни стубови који носе капију, могу бити виши од прописаног за висину ограде, као саставни део ајнфор капије или фасаде;
- уколико се објекат гради на регулационој линији и ограда се поставља до висине 1.8m капија је предвиђена са отварањем у оквиру сопствене парцеле;
- бочне стране парцеле се ограђују зиданом или транспарентном оградом, висине до 1.80m;
- уколико се објекат не гради на регулационој линији ограда се може поставити до висине 1.80m, са свим елементима и капијом са отварањем у оквиру сопствене парцеле.

Уколико се предвиђа изградња гараже на регулационој линији, отварање улазних врата предвидети у оквиру сопствене парцеле.

У оквиру пољопривредног домаћинства ограда се може поставити тако да подели

парцелу на стамбено и економско двориште, са висином транспарентне ограде до 1.6m.

Ако се на парцели планира изградња објекта различитих намена, може се предвидети капија унутар парцеле и веће висине од прописане, уз поштовање свих прописаних удаљења за изградњу објекта, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

Сваки власник објекта и корисник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на својој бочној међи и $\frac{1}{2}$ ограде према дворишном суседу. Може се предвидети и другачије, ако постоји обострани интерес и обострана сагласност суседа.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

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

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

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

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

План нивелације

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

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

Приликом планирања терена на парцели за објекат, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са kotaма терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу и не угрожава суседне парцеле, тј. не сме се подизањем висинских kota сопствене парцеле угрозити суседна парцела.

Озелењавање парцела

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је мин. 20%.

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

Приликом изградње објеката може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1.20m на делу објекта вишем од 3.00m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта, а у складу са условима енергетске ефикасности;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;
- препорука је да се кровне баце постављају са дворишне стране објекта;
- спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 3m од границе суседне парцеле.

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

За градњу објеката предвидети традиционалне материјале овог градитељског поднебља, што подразумева градњу опеком, фасадном или обичном, малетрисане фасаде, фасаде од вештачког камена.

Могуће је, уз анализу складних односа на фасади, применити и елементе традиционалне архитектуре, али и савремене материјале уз примену стакла, дрвета и пластифицираних материјала.

У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе традиције поднебља, али и модерне, савремене архитектуре.

За облогу кровних равни предвидети цреп, теголу, лим, трске и сл. Равни кровови се не препоручују.

На фасадама се не препоручују украси са облицима животиња и људи, већ помоћу архитектонских елемената, греде, стуба, правилног односа пуно-празно, постићи квалитетна фасадна платна.

На објектима и целинама који су под предходном заштитом или представљају културно добро обезбедити услове и мере техничке заштите, које за град Зрењанин,

утврђује Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

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

Сви објекти у смислу обнове-адаптације се могу одржавати и вршити санације на делу или целом објекту.

Реконструкција се може врши у циљу:

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни (више од 50% површине објекта задржава намену становања) или пословно-стамбени (више од 50% површине објекта је пословног садржаја) или промене намене целог објекта у пословни садржај у складу са условима у погледу делатности које се могу градити; Ако се врши промена намене у објектима који су грађени у низу или се врши промена намене етаже, потребно је за промену намене прибавити сагласност суседа, власника суседне парцеле или етажних суседа који се наслањају (бочни суседи, сусед изнад и сусед испод етаже) на етажу која мења намену,
- промена намене дела објекта у производни садржај у складу са садржајима који се могу предвидети у оквиру намене становање.Ако се врши промена намене у објектима који су грађени у низу или се врши промена намене етаже, потребно је за промену намене прибавити сагласност суседа, власника суседне парцеле или етажних суседа који се наслањају (бочни суседи, сусед изнад и сусед испод етаже) на етажу која мења намену,
- на објектима спратности до П+1: доградња једне поткровне етаже уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, уз прикључење на постојећу инсталацију у оквиру објекта,
- промена намене других објеката на парцели у намену главних објеката на парцели уз статички прорачун носивости конструкције,

прописаних услова у погледу енергетске ефикасности, прописаних садржаја и др.

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

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

Може се дозволити реконструкција постојећих амбара (котарке) који се налазе на уличној регулацији парцеле пољопривредног домаћинства .

На објектима и целинама који су под предходном заштитом или представљају културно добро, потребно је за реконструкцију објекта, обезбедити услове и мере техничке заштите, које за Зрењанин, утврђује Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

4.1.2 Мешовито становање

Изградња вишепородичних стамбених објеката у намени мешовито становање дато је правилима грађења за мешовито становање-вишепородични стамбени објекти.

Изградња породичних стамбених објеката у намени мешовито становање дефинише се правилима грађења за изградњу породичних стамбених објеката у намени породично становање.

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

Као главне објекте на парцели,могуће је градити:

- стамбене објекте (вишепродичне и породичне стамбене објекте)
- пословне објекте
- пословно стамбене објекте (више од 50% објекта пословна намена)
- стамбено пословне објекте (више од 50% објекта стамбена намена)
- објекти јавних функција

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

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

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

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

За изградњу ових објеката важе правила грађења дефинисана за пословне објекте и правилима градње изградње објеката у намени породично становање.

Посебна правила односе на изградњу пословне приземне етаже и постављања рекламних паноа.

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

- излози локала до 0.30m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3m;
- степениште се не може постављати ван регулационе линије, а изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15cm, ширине 30cm, на ширини тротоара већој од 3m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2m, на висини од 3m;
- конзолне рекламе до ширине 1.20m на висини изнад 3m.

Рекламни панои на фасадама се могу постављати до површине максимално 10m²; За постављање рекламних паноа потребно је обезбедити одобрење за постављање од Градске управе на основу Урбанистичких услова , којима се дефинише начин постављања и место постављања рекламног паноа.За постављање рекламног паноа, потребно је обезбедити

техничку документацију у складу са важећим Законом у планирању и изградњи.

Објекти јавних функција се граде према правилима грађења за претежну намену блока и према правилима грађења за објекте јавне намене и јавних функција датих у овом плану.

Забрана изградње објеката

У намени мешовито становање забрањена је изградња аутолимарских, радњи, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина и сл.објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

По врсти, објекти могу бити :

- Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.

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

Вишепородични стамбени објекти

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 3 стамбене јединице.

Услови за образовање грађевинске парцеле за вишепородични стамбени објекат

Грађевинска парцела за изградњу објеката вишепородичног становања је парцела која има директан приступ јавној површини.

Параметри за величину и ширину парцеле за изградњу објеката вишепородичног становања

	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА	
Објекти	мин површина парцеле -m ²	Мин ширина парцеле- m
Слободно стојећи објекти	600	18
Објекти у непрекинутом низ	600	16
Објекти у прекинутом низ	600	16

У зависности од величине парцеле, на парцели блока, односно на појединачним грађевинским парцелама може се градити више објеката вишепородичног становања са заједничким коришћењем дворишта за станаре,

уз поштовање свих правила грађења утврђених овим Планом и уз израду УП разраде.

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

Објекти вишепородичног становања :

- удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5.00m од регулационе линије;

- ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 7m, због изградње паркинга испред објекта; уколико се граде колоне, објекат се може поставити на регулацију (мин. ширине 3.00m, за кретање пешака) - колонада је у оквиру сопствене парцеле;

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

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

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

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

- удаљеност објекта од бочне границе парцеле је минимално 3m. Удаљеност може бити и мања уз сагласност суседа и уколико је задовољена међусобна минимална удаљеност објеката и др.

Највећи дозвољени индекс заузетости

За објекте вишепородичног становања у намени мешовитог становања индекс заузетости свих објеката на парцели је 60%.

Највећа дозвољена висина објекта вишепородичног стамбеног објекта

	max.висина објеката(m)
Вишепородични стамбени објекат	12

Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етаже где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Најмања међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката

Међусобна удаљеност вишеспратних слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Ова удаљеност не може бити мања од 6m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење, као и заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама.

На парцели је могућа и изградња вишепородичних стамбених објеката у низу, уколико на наспрамним парцелама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни и други услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели на којој се гради вишепородични стамбени објекат

Поред стамбених или пословних главних објеката, могу се градити гараже, као заједничке гараже-низови, као и спортски терени-покривени или непокривени, под условом да укупна заузетост на парцели не може прећи укупан планирани индекс заузетости на парцели.

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

Покривени спортски објекти и базени се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели.

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

У зони изградње спортских терена и базена поред оградног зида могу се предвидети и транспарентни оградни зидови до висине 3m, као и заштитне мреже до висине 5m. Уколико се ове ограде постављају на мање од 0.6m од границе суседне парцеле, потребна је сагласност суседа.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање у оквиру парцеле на којој се гради вишепородични стамбени објекат

Присту парцели се остварује са јавног пута.

Колски приступ парцели је ширине 3.5m, који мора бити услађен са правилима за изградњу мреже и објеката инфраструктуре-саобраћајне површине прописаних овим Планом, као и са Правилником о стандардима приступачности.

Простор за паркирање или гаражирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг место. Под паркинг местом се подразумева простор површине дефинисан Правилником за изградњу стамбених објеката

Ако се планира гаража она може бити у оквиру објекта у сутеренској или приземној етажи. Приземна етажа може бити ангажована за гаражу са дворишне стране објекта.

Изузетно, може се дозволити да се део паркинга али максимално 30% паркинг места предвиди на јавној површини или јавној гаражи, уколико за то има могућности. У овом случају корисник је дужан да склопи уговор са ЈП „Дирекција за изградњу града“ о изградњи потребног броја паркинг места на јавној површини.

Услови заштите суседних објеката

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

-стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0.15m до дубине од 2.6m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0.50m;
-стопа темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом, не смеју прећи границу суседне парцеле.

У случају изградње објеката у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат потребно је извршити геомеханичка испитивања тла на којем се гради објекат, провера стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта, уколико се ради о заједничком зиду-забату. Исто тако, ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област. За изградњу објекта на међи и на удаљености мањој од 0.60m односно 2.40m , потребно је обезбедити сагласност суседа.

Уколико се за потребе изградње новог објекта, руши постојећи објекат, нови објекат се може градити по постојећим габаритима (хоризонталним и вертикалним) без сагласности суседа, уз поштовање осталих услова изградње. За отварање отвора на фасади према суседу, за изградњу објекта на постојећим габаритима, потребно је обезбедити сагласност суседа.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 2.50m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1.80m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.

За постављање фиксних светларника на другим просторијама објекта мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

- ограда на регулационој линији је зидана или транспарентна, ако је ограда зидана, висина је до 1.4m, док је транспарентна ограда може бити до висине 1.6m,

- ограда на бочним границама парцеле је зидана или транспарентна висине до 1.8m,

- уколико се објекат гради на регулационој линији ограда се не може поставити, сем капије са отварањем у оквиру сопствене парцеле,

- објекти који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, ограде се не могу поставити.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле на којој се гради вишепородични стамбени објекат

Саобраћајне површине чине 25% површине парцеле и у оквиру њих је планирано:

- тротоари, ширине мин.2.00m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3.00m, са попречним падом 2.5%;
- паркинг за путничка возила

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

Паркинг површине предвидети од шупљих растер бетонских коцки.

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

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о стандардима приступачности.

План нивелације

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

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

Приликом планирања терена на парцели за објекат, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу и не угрожава суседне парцеле, тј. не сме се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседна парцела.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру вишепородичног стамбеног објекта

Водовод

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану водоводну мрежу одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Фекална канализација

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану фекалну канализацију одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Прикључење на мрежу отпадних вода-атмосферска

- Прикључују се на градску мрежу или преко мреже у оквиру блока;

- као и према Општинској Одлуци о канализацији („Сл.лист Општине Зрењанин, 6/07);

- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈП надлежног за одржавање мреже атмосферске канализације;

- одвод атмосферских вода се не може прикључивати на мрежу фекалне канализације и обрнуто;

- сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за објекте инфраструктуре-одвођење отпадних вода.

Прикључење на електроенергетску мрежу и ТТ мрежу

Планирани објекти вишепородичног становања се прикључују:

- Прикључују се на НН мрежу, тј. на постојећу или планирану ТС;

- прикључни орман поставити према условима ЈП “Електровојводина“ Зрењанин, на фасади објекта;

- прикључак извести кабловским НН водом или ваздушним НН водом, преко кабловске прикључне кутије у складу са условима ЈП “Електровојводина“ Зрењанин;

- сва остала правила грађења су дефинисана у општим правилима грађења овог Плана, за објекте инфраструктуре-електроенергетика.

Прикључење на ТТ мрежу

- Прикључак вршити на подземну ТТ мрежу, према правилима грађења за ТТ мрежу дефинисаних овим Планом за објекте инфраструктуре-електроенергетика.

Прикључење на термоенергетску инфраструктуру

- Термоенергетске потребе ових објеката задовољиће се према одредбама правила грађења и уређења овог Плана за објекте инфраструктуре-термоенергетика.

Одржавање објекта

- 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.

Озелењавање парцела

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је 20%-мешовито становање.

Сва правила за озелењавање парцеле дате су у правилима грађења за зелене површине у оквиру овог Плана.

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

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1.20m на делу објекта вишем од 3.00m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта, а у складу са условима енергетске ефикасности;

- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;

- уколико се гради поткровна етажа, кровни вертикални прозори (баце), могу се постављати само на дворишним фасадама;

- рекламни панои већи од 2.00m² на фасадама се не могу постављати;

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

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

За градњу објекта предвидети традиционалне материјале овог градитељског поднебља, што подразумева градњу опеком, фасадном или обичном, малетрисане фасаде, фасаде од вештачког камена.

Могуће је, уз анализу складних односа на фасади, применити и елементе традиционалне архитектуре, али и савремене материјале уз

примену стакла, дрвета и пластичицираних материјала.

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

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

У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

За облогу кровних равни предвидети цреп, теголу или лим. Равни кровови се не препоручују.

Приликом примене декоративних елемената на фасади, водити рачуна да се ради о изградњи грађанских кућа и да декоративност подразумева јасне, једноставне линије, чијом применом се формирају нивои објекта улица, а не појединачни објекти у простору.

На фасадама постизати квалитетна фасадна платна помоћу архитектонских елемената, греде, стуба, правилног односа пуно-празно, уместо постављања украса са обличјима животиња и људи.

У архитектонском смислу, али у урбанистичком, применом ел. малог урбанизма формирати препознатљиве структуре у простору: угаона кућа, пасаж, пешачке колоне, перголе, заједничка дворишта са фонтанама и чесмама, акценте и реперне тачке, ајнфоре, карактеристичне ограде, зелене оазе, дечија игралишта и сл.

Услови за доградњу и реконструкцију објекта

Сви објекти у смислу обнове-адаптације се могу одржавати и вршити санације на делу или целом објекту.

Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, изградње лифтовског постројења, изградње и доградње рампи за особе са посебним потребама у простору, као и :

- промена намене објекта из стамбеног у пословни и обрнуто,

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни (више од 50% површине објекта задржава намену становања) или

пословно-стамбени (више од 50% површине објекта је пословног садржаја) у складу са условима у погледу;

- делатности које се могу градити у зони мешовитог и вишепородичног становања;
- на објектима*спратности до П+2 (три надземне етажне) са равним кровом: доградња једне поткровне етажне (претварање равнoг крова у коси кров) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру и израде УП разраде.

Реконструкција у смислу, интервенција на фасади, односно, затварање постојећих тераса, ложа и балкона није могућа. Изузетно, може се дозволити ова реконструкција, уколико се предвиди заједничка интервенција на целој фасади једнообразно* и у смислу извођења, једновремено.

* Под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта, који чини физичку целину.

Поред статичких прорачуна конструкције, сагласности и услова комуналних предузећа, о могућности прикључења на инфраструктуру за све врсте реконструкције постојећих објеката потребно је сагласност етажних власника.

Промена намене заједничких просторија станара, у стамбени простор је могућа у складу са условима из Плана и сагласност етажних власника, односно етажних власника стамбеног улаза у којем се врши промена намене.

Промена намене стамбеног простора у оквиру вишепородичног стамбеног објекта, који користи унутрашње стамбено степениште, дозвољава се за делатности које су прописане за мешовито становање и које не ремете услове становања и за које постоје просторно-технички услови. За ову промену намене, потребан је сагласност етажних власника објекта, односно етажних власника стамбеног простора у оквиру истог степенишног улаза.

У зони мешовитог становања промена намене таванског простора у стамбени је могућена објектима који имају максимално 3(три) надземне етажне.

4.2 Рад и пословање

4.2.1 Пословни комплекси

Врста и намена објеката који се могу градити

У оквиру пословних комплекса могу се градити објекти намењени за малу привреду, трговину, изложбено-продајни салони, објекти занатства, пословни садржаји, складишта и сервиси, магацински простори и пратећи садржаји, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, као и мањи производни објекти и остали садржаји који својим радом не угрожавају животну средину и други објекти као што су специјализовани школски објекти, туристичко- угоститељски објекти, садржаји за спорт и рекреацију, комунални објекти и сл.

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

Услови за уређење и изградњу у пословним комплексима одређиваће се:

- израдом урбанистичког пројекта разраде,
- израдом Плана детаљне регулације, за просторе за које је предвиђена израда овим Планом,
- на основу правила и услова из овог Плана.

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

Услови за образовање грађевинске парцеле

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

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

У пословним комплексима ширина парцеле може бити минимално 15m, а површина парцеле минимално 800m².

Максимална величина грађевинске парцеле није прописана.

За изградњу станице за снабдевање друмских возила погонским горивом минимална ширина парцеле је 20m, а површина парцеле мин.1500m² уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

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

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

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

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

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

У оквиру блока бр.3, (комплекс фабрике "Житопродукт"), а у делу комплекса који се налази у непосредној близини језера, неопходно је поштовати заштини појас уз језеро и обезбедити проходност радно-инспекционе стазе.

Грађевинска линија се може утврди Планом детаљне регулације.

Индекс заузетости

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Спратност или висина објекта

Спратну висину одредити у складу са важећим прописима за одређене објекте који се планирају.

За објекте намењене за складишта и сервисе, магацине планирана спратност је високо приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк). Могућа је и већа спратност из технолошких разлога.

За све остале објекте који могу да се граде у пословним комплексима планирана спратност је приземље (П) и приземље + спрат + поткровље (П+1+Пк), као и приземље + спрат +спрат + поткровље (П+2+Пк). Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1.80m

рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Висине објеката нису дефинисане, јер ће зависити од специфичних технолошких процеса.

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

Међусобна удаљеност објеката

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката рада и пословања износи половину висине вишег објекта, с тим да она не може бити мања од 4.00m. Објекти се могу градити и у низу у складу са правилимаграђења и прозивпожарним условима.

Хоризонтални габарити објекта

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20m и то на делу објекта вишем од 3.00m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1.20m, поставља се на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 4.00m, по целој ширини објекта, са висином изнад 3.00m на грађевинским парцела за садржаје уз јавне путеве (станице за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног пословног објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

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

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

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе радни и пословни објекти може се извести у виду живе или металне

транспарентне ограде (не сме бити жичана), висине до 2.20m, осим у случају када је потребна дргачија врста ограде ради заштите објеката или начина коришћења.

Ограда и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4.00m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7.00m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1.50m.

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

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

За складишта и сервисе, магацине треба обезбедити 1 паркинг место на 200m² корисног простора.

План нивелације

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

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

Приликом планирања терена на парцели за објекте, зелене и саобраћајне површине, коте терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не сме се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле.

Услови заштите суседних објеката

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

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

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

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Водовод

У циљу задовољења потреба за санитарном водом, противпожарном водом и водом за технолошке потребе, техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану водоводну мрежу, преко водомерног шахта на парцели корисника, одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Фекална канализација

У циљу задовољења потреба за одвођењем употребљених вода, техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану фекалну канализацију одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Атмосферска канализација

У циљу задовољења потреба за одвођењем атмосферских вода, техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану атмосферску канализацију одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Условно чисте атмосферске воде могу се, преко отворених и затворених канала у које дотичу нивелацијом површина на које доспевају (подразумевајући да се са једне парцеле не могу усмеравати на другу), упустити у јавну атмосферску канализацију, док зауљене атмосферске воде пре упуштања у јавну канализацију треба усмерити на сепаратор уља и таложник за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса.

Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом објеката решити прикључним водом са јавне мреже или са трафостанице за веће потрошаче, према условима и сагласности надлежне електродистрибуције.

Телекомуникациона инфраструктура

Телефонски прикључак решити са постојеће ТТ уличне мреже према условима надлежног предузећа.

Термоенергетска инфраструктура

Термоенергетске потребе објеката у 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.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

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

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На простору обухвата Плана унутар пословних комплекса, може се вршити изградња, доградња и реконструкција, поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дате овим Планом

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

Озелењавање парцела

Минимална површина на парцели под зеленилом је 25%.

Одлагање отпада

На грађевинским парцелама намењеним 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.

Посебни услови

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на 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 надлежно Министарство, 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.

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

4.2.2 Објекти терцијалних делатности, јавних функција и спорт и рекреација

Врста и намена објеката који се могу градити

У оквиру простора чија је намена терцијалне делатности и спорт и рекреација дозвољена је изградња објеката у служби пословања, које неће угрожавати животну околину, као и угрожавати намену становање, као што су: комерцијални садржаји, трговине, услужно занатство, банкарство и сл., као и остали садржаји који својим радом не угрожавају животну средину и други објекти као што су специјализовани школски објекти, објекти здравствене делатности, васпитно-образовне делатности, социјалне заштите, објекти културе, ветеринарски објекти, верски објекти, туристичко- угоститељски објекти, садржаји за спорт и рекреацију и објекти спорта и рекреације у складу са правилима грађења за ове намене.

Услови за уређење и изградњу у оквиру ових простора одређиваће се:

- израдом Урбанистичког пројекта разраде
- израдом Плана детаљне регулације, за просторе за које је предвиђена израда овим Планом и

- на основу правила и услова из овог Плана.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик и површину који омогућава изградњу објеката, као и могућност да прими све садржаје који одговарају планираној намени и пратеће садржаје уз обезбеђење довољног степена заузетости, односно, индекса изграђености.

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

Минимална површина парцеле је 600m², а минимална ширина уличног фронта је 15m.

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

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5m, с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе, ако то захтевају закони и прописи који се морају поштовати при изradi пројектно-техничке документације или ако се утврди УП-ом разраде, односно Планом детаљне регулације. Приликом замене (изградње), реконструкције и доградње постојећих објеката, удаљеност грађевинске линије од регулационе линије може бити и мања од 5m, уколико су постојећи објекти на мањој удаљености од 5m у односу на регулациону линију.

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

Индекс заузетости

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Парковско-пејзажно зеленило и заштитно зеленило заузима мин.25% површине парцеле.

Спратност или висина објекта

Спратну висину одредити у складу са важећим прописима за одређене објекте који се планирају.

Максимална висина венца објеката у блоковима 4, 14 и 58 је 10m. У оквиру блока 40а,

максимална спратност је П+2+Пк. За објекте намењене спорту и рекреацији важе правила грађења одређена за ову намену. Максимална спратност помоћних објеката је П.

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

Међусобна удаљеност објеката

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката рада и пословања износи половину висине вишег објекта, с тим да она не може бити мања од 4.00m. Објекти се могу у оквиру парцеле градити и у низу, у складу са свим осталим правилима градње.

Хоризонтални габарити објекта

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20m и то на делу објекта вишем од 3.00m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1.20m, поставља се на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 4.00m, по целој ширини објекта, са висином изнад 3.00m на грађевинским парцела за садржаје уз јавне путеве (станице за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

На парцелама намењеним за терцијарне делатности могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта и пратећи садржаји до максималног индекса заузетости парцеле.

Ограђивање грађевинских парцела на може се извести у виду живе или металне транспарентне ограде (не сме бити жичана), висине до 2.20m, сем у случају када је потребна дргачија врста ограде ради заштите објеката или начина коришћења.

Ограда и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Клима уређаји се не смеју постављати тако да својим радом угрожавају зоне становања и животну средину, у смислу нивоа буке коју производе.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из овог Плана и условима Јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4.00m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7.00m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1.50m.

За паркирање возила у оквиру грађевинске парцеле треба обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2.50m x 6.00m, а за теретно возило минимално 3.50m x 12.00m, у зависности од величине возила).

Број паркинг места према нормативу за сваку делатност је просечно, једно паркинг место на 70m² корисног простора, осим у случају када су јавним паркинг простором задовољене потребе комплекса за паркингом, а све у складу са важећим правилницима из ове области.

План нивелације

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

Падове планирати тако да се одвођење воде врши, слободним падом, према зеленим површинама и усклади са постојећом 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 објекат.

Услови заштите суседних објеката

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

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

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

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Водовод

У циљу задовољења потреба за санитарном водом, противпожарном водом (за спољну и спринклерску мрежу) и водом за технолошке потребе, техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану водоводну мрежу, преко водомерног шахта на парцели корисника, одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Фекална канализација

У циљу задовољења потреба за одвођењем употребљених вода (било санитарних или индустријских), техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану фекалну канализацију одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

За случај потребе одвођења употребљених отпадних вода пре изградње јавне фекалне канализације, дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама на минимално 3.00m од свих објеката и граница парцеле.

При испуштању индустријских отпадних вода пре прикључења на јавну фекалну канализацију, реализовати уређај за примарни предтретман индустријских вода сваког од загађивача.

Атмосферска канализација

У циљу задовољења потреба за одвођењем атмосферских вода, техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану атмосферску канализацију одређује надлежно комунално предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Условно чисте атмосферске воде могу се, преко отворених и затворених канала у које дотичу нивелацијом површина на које доспевају (подразумевајући да се са једне парцеле не могу усмеравати на другу), упустити у јавну атмосферску канализацију, док зауљене атмосферске воде пре упуштања у јавну канализацију треба усмерити на сепаратор уља и таложник за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса.

Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом објеката решити прикључним водом са јавне мреже или са трафостанице за веће потрошаче, према условима и сагласности надлежне електродистрибуције.

Громобранску инсталацију објеката извести према важећим техничким прописима у складу са „Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96).

Телекомуникациона инфраструктура

Телефонски прикључак решити са постојеће ТТ уличне мреже према условима надлежног предузећа.

Термоенергетска инфраструктура

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.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Услови за архитектонско обликовање објеката морају бити у складу са функцијом објеката. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за

ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На простору обухвата Плана у оквиру предметне намене може се вршити изградња, доградња и реконструкција, поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дате овим Планом.

Дозвољава се доградња и реконструкција постојећих објеката.

За објекте терцијарних делатности који се налазе или се граде у оквиру површина намењених становању (у склопу објекта или као самостално) важе услови и правила грађења дата овим Планом за мешовито или породично становање.

Озелењавање парцела

Минимална површина на парцели под зеленилом је 25%.

Одлагање отпада

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

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

Посебни услови

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на 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 надлежно Министарство, 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.

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

4.2.3 Станице за снабдевање друмских возила погонским горивом

Парцела на којој се налази станица за снабдевање горивом у оквиру блока бр.1 је мања у односу на величину парцеле прописане овим Планом за изградњу ове врсте објеката, тако да се проширење постојећих објеката и изградња нових не дозвољава, као и проширење капацитета исте. Дозвољава се реконструкција постојећих објеката на парцели.

Изградња нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом се дозвољава у оквиру намене рада и пословања – пословних комплекса.

Изградња нових станица је могућа уз израду Урбанистичког пројекта и прибављања услова за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

За изградњу нових објеката ове намене минимална површина парцеле мора бити 1500m², а ширина уличног фронта минимално 20m.

4.3 Саобраћајни комплекси – комплекс железничке станице

Врста и намена објеката који се могу градити

Осим садржаја за функционисање железничке станице, могуће је градити услужне, трговачке, угоститељске, туристичке и сличне садржаје које употпуњују основну намену.

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

Приликом изградње нових и доградње постојећих објеката поштовати зону ограничене изградње у складу са условима АД“Железнице Србије“.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину. Максимална величина грађевинске парцеле није прописана. Дозвољава се парцелација и препарцелација у складу са осталим правилима изградње.

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

Задржава се постојећа урбанистичка регулација и постојећи положај објеката. Нове објекте градити у складу са постојећом

урбанистичком регулацијом и у складу са условима АД „Железница Србије“.

Спратност или висина објекта

Планирана спратност је приземље (П) и приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк). Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1.80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Могућа је већа висина из техничко-технолошких разлога.

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошког објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

Грађевинске парцеле се морају ограђивати, уколико то није забрањено неким посебним законом и прописом у складу са условима АД „Железница Србије“

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркинг возила

План нивелације

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

Падове планирати тако да се одвођење воде врши слободним падом, према зеленим површинама и усклади са постојећом 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 објекат.

Услови заштите суседних објеката

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

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

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Изградња објеката у комплексима железничких станица може започети само под условом да је задовољено минимално опремање грађевинског земљишта, да је могућ одговарајући саобраћајни приступ парцели, прикључак електричне енергије и довод воде.

Уколико се објекти предвиђају у оквиру постојећих парцела на којима су већ изграђени објекти и задржава се постојећа намена, прикључци се оставарују у оквиру парцеле уколико су капацитети довољни.

Уколико капацитети нису довољни за предвиђену намену или се гради нови објекат на парцели, потребно је прибавити техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану мрежу које одређује надлежно предузеће.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

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

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На простору комплекса железничке станице може се вршити изградња, доградња и реконструкција, поштујући прописе и стандарде дефинисане за намену и поштујући услове и правила грађења дате овим планом

Озелењавање парцеле

Унутар грађевинске парцеле зелене површине заузимају 25% и зеленило груписати посебно на граници парцеле оријентисаној ка комплексу Језера 2 и 1, тако да би се створио јачи масив. Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како би се смањили негативни утицаји на животну средину.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све слободне површине затравити.

Одлагање отпада

На грађевинским парцелама намењених комплексу железничке станице потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада, За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

4.4 Објекти јавне намене (јавни објекти) и објекти јавних функција

Објекти јавне намене (јавни објекти) су објекти у којима се обавља делатност јавне намене и чију изградњу финансира Држава, односно, Град. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

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

Објекти јавних функција у којима се обавља делатност јавне намене чију изградњу не финансира Држава, односно Град. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

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

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру.

Општа правила грађења

Простори јавне намене су изграђени или намењени за изградњу објеката од општег интереса, односно, за јавно коришћење. Изградња објеката јавних функција, односно, објеката јавне намене (јавних објеката) ће се вршити уз израду Урбанистичког пројекта разраде.

Положај објеката у односу на регулациону и грађевинску линију

Приликом изградње објекта, регулациона и грађевинска линија се могу поклапати. Међутим, грађевинска линија може бити удаљена од регулационе линије због омогућавања безбеднијег уласка у објекат, као и због стварања појаса заштитног зеленила, што повећава квалитет објекта. Тачна удаљеност ће се дефинисати приликом израде УП разраде.

Индекс заузетости

Максимални индекс заузетости износи од 30% до 50%, у зависности од врсте и намене објекта.

Спратност и висина објеката

Спратност објекта одредити у складу са важећим нормативима, односно, у зависности од планиране намене за које важе правила грађења прописана овим Планом. Спратност објеката јавне намене ће се утврдити приликом израде УП-а разраде, а максимална спратност објекта може да буде виша за једну етажу у односу на максимално дозвољену за претежну намену блока.

Минимална дозвољена површина парцеле

Површина парцеле се одређује у складу са наменом објекта и нормативима који важе за изградњу датог објекта, а може се утврдити приликом израде УП разраде. Парцела не може бити мања од парцеле прописане за породично становање – 225m² и ширине фронта парцеле 9m.

Изградња других објеката на парцели

Дозвољава се изградња гараже, котларнице и др. пратећих објеката до максимално утврђеног индекса заузетости парцеле. Максимална спратност објеката је П.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и ограђивање парцеле

Неопходно је обезбедити пешачки, односно колски приступ парцели. Минимална ширина пешачког прилаза је 1.80m, а минимална ширина колског прилаза 3.50m.

Прилази парцели морају бити усклађени са правилима за изградњу мреже саобраћајне инфраструктуре, односно, са Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник РС бр.46/2013).

Неопходно је обезбедити потребан број паркинг места, односно обезбедити паркирање по принципу 70m² нето површине простора објеката јавне намене –једно паркинг место.

Грађевинска парцела ограђује се зеленом (живом) оградом или транспарентном оградом висине 1.60m. Ограда и стубови морају бити на припадајућој парцели, а врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Услови заштите суседних објеката

Изградња и реконструкција објеката условљена је обезбеђењем статистичке стабилности објеката на суседној парцели.

Одвођење атмосферских вода и одводњавање вода са кровних равни регулисати на парцели на којој се објекат гради.

Међусобна удаљеност објеката у односу на глани објекат који се налази на суседној парцели износи најмање половину висине вишег објекта и износи мин. 6.0m. Изградња објеката уз задњу границу парцеле је могућа уз писмену сагласност власника – закупца суседне парцеле.

Међусобна удаљеност објеката на јеној парцели је минимално 3.0m.

Неопходно је да објекат буде минимално удаљен половину висине објекта од бочних граница парцеле или минимум 4.0m.

Услови прикључења објеката на комуналну инфраструктуру

Начин прикључивања са техничким условима, прикључивања објеката на планирану водоводну, фекалну, атмосферску, електроенергетску, ТТ мрежу, термоенергетску инфраструктуру одређује надлежно комунално предузеће, а у складу са важећим законима и прописима из наведених области.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Архитектонско и естетско обликовање објеката ускладити са условима и правилима грађења у намени становања (породично и мешовито) уз поштовање затечених градитељских вредности.

Озелењавање парцела

Минималне површине под зеленилом на парцели износе 30% од укупне површине парцеле.

Услови за реконструкцију и адаптацију објеката

Дозвољава се изградња, доградња, надоградња или реконструкција објеката поштујући прописе и урбанистичке нормативе као и правила грађења дата Планом.

Предшколске установе

Приликом планирања објеката предшколских установа, неопходно су урбанистички показатељи:

- узраст 1-3 године: број деце 4% од укупног броја становника, обухват 40%, капацитет 80 деце по групи од 10-15 детета, површина комплекса 25-40m² /по детету, потребна изграђена површина 4,5m² /по детету, слободна површина 10-15 m²/по детету.
- узраст 3-7 година: број деце 6% од укупног броја становника, обухват 70%, а предшколски узраст 100%, капацитет максимум 120 деце по групама 10-15, површина комплекса 30-50m²/по детету, потребна изграђена површина 5,5m²/по детету, слободна површина 10-15m²/по детету, једно паркинг место 70m² корисног простора.

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

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.

Максимални индекс заузетости у оквиру парцеле износи 30%.

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.

Социјална заштита

Ученички и студентски домови

Површина комплекса ученичких и студентских домова треба да задовољи норматив 30m²/по кориснику, а изграђена површина 15m²/по кориснику.

Паркинг простор треба да задовољи потребе 1/20 корисника и 1/2 запослених.

Максимални индекс заузетости у оквиру парцеле износи 50%.

Дом за старе и пензионере

Треба да опслужи 13-15% становника старијих од 65 година живота, а неопходно је обезбедити по једно паркинг место на 2 запослена.

Нормативи: површина објекта 20-25m² по кориснику, а површина комплекса 20-40m² по кориснику.

Максимални индекс заузетости у оквиру парцеле износи 50%.

Пре добијања потребних дозвола за градњу израдити Елаборат о складиштењу и смештању медицинског отпада, како на парцели на којој се објекат гради, тако и ван ње, у складу са прописима из ове области, као и важећим градским одлукама.

Здравствена делатност

Болнички комплекс

Изградња нових објеката у оквиру болничког комплекса је могућа, под условом да новоизграђени објекти својим обликом, спратношћу и величином не угрожавају затечене аутентичне вредности старих објеката. Дозвољава се реконструкција постојећих објеката и изградња објеката пратећег садржаја у оквиру комплекса. Максимална спратност пратећих објеката је П.

Здравствена станица-амбуланта, апотека

Максимални индекс заузетости је 40%.

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

Комунални објекти

Постојеће објекте (примарни и секундарни пречистач) је могуће реконструисати, а приликом изградње нових комуналних објеката поштовати прописе и нормативе који важе за ову област, уз предходну израду УП разраде. Доградња се може вршити до максималног индекса заузетости 30% надземних објеката, уз минимално 50% површине под зеленилом.

Дозвољава се изградња објеката јавних функција, односно, јавних објеката у оквиру других намена у складу са правилима грађења утврђеним за ову врсту објеката, као и са правилима грађења која важе за претежну намену блока.

За изградњу, доградњу или реконструкцију неопходно је градити прилазне рампе према Правилнику о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник РС бр.46/2013).

4.5 Спорт и рекреација

Изградња објеката и пратећих садржаја у оквиру постојећих и планираних покривених или непокривених терена, мора бити у складу са важећим урбанистичким нормативима и прописима. Приликом обимније изградње спортских објеката, неопходна је израда УП разраде.

На површинама намењеним за спорт и рекреацију, могу се градити и пратећи садржаји - туристичко угоститељски објекти, комерцијални, пословни и сл. објекти у функцији спорта и рекреације.

Урбанистички нормативи и прописи у области спорта и рекреације су :

- индекс заузетости спортских објеката је максимално 30%,
- минимална површина под зеленилом и саобраћајним површинама је 70%.

За спортске објекте (стадионе, спортске дворане, отворене и затворене базене и сл.) индекс заузетости може бити и већа од 30%.

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

Изградња објеката на парцели се може вршити на основу овог Плана, Плана детаљне регулације (за локације где је прописана израда истих) и Урбанистичког пројекта разраде, поштујући правила грађења. Приликом пројектовања спортских објеката, терена и комплекса, поштовати урбанистичке нормативе за ову врсту објеката.

На парцели се морају обезбедити неопходни услови за пратеће садржаје и услови за паркирање путничких аутомобила. 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 у оквиру друге намене, 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.

Максимална спратност објеката пратећег садржаја је П+1.

За изградњу, доградњу или реконструкцију неопходно је градити прилазне рампе према Правилнику о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник РС бр.46/2013).

5. МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношењем предметног Плана, стављају се ван снаге до сада важећи Урбанистички планови и пројекти.

Правила уређења и грађења прописана овим Планом важе за цео обухват плана, осим за делове за које је прописана израда планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката разраде, као и архитектонско-урбанистичких конкурса.

Израда планова детаљне регулације прописана су за:

- урбанистичку подцелину 5б која се налази у склопу урбанистичке целине бр. 5 - Игманска.

- блок бр.2 који се налази у склопу урбанистичке целине бр. 2 – Железничка станица,

- блокове бр. 5б и 57 који се налазе у оквиру урбанистичке целине 4 – Болница-Путниково.

Израда урбанистичких пројеката прописана су за:

- део целине бр.1
- део целине бр.3, између блокова 13, 14 и 15, и између блокова 6, 7 и 8
- блок бр.40а

Израда урбанистичких пројеката још се прописује и приликом изградње комплекса терцијалне делатности, објеката јавне намене и јавних функција, објеката социјалног становања, спорта и рекреације, објеката за снабдевање горивом и станица за течни гас, термоенергетских објеката, угоститељско – туристичке комплексе, комуналних објеката, верских објеката, за изградњу више од једног главног објекта вишепородичног становање – стамбеног комплекса и сл.

Урбанистичко-архитектонски конкурси

- приликом изградње објеката из домена социјалног становања, а у складу са важећим Законом из ове области.

Планови који ступањем на снагу Плана генералне регулације престају да важе

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

- ДУП стамбеног насеља „Берберско“, 1992.г., (Сл.лист општине Зр. 6/92)
- УП дела стамбеног блока „Берберско I А“, (Међуопштински сл.лист Зр. 5/91)
- ДУП „Берберско 2“ , 1995. (Сл.лист општине Зр.6/95)
- УП „Берберско“, 1995. (Сл.лист општине Зр. 6/96)
- УП „Берберско I АБЦ“, (Сл.лист општине Зр. 11/99)
- УП стамбеног насеља „Путниково“, 1987.г. (Међуопштински сл.лист Зр. 11/87)
- ДУП стамбеног насеља „Путниково“, 1985.г. (Међуопштински сл.лист Зр. 8/85)
- УП Измене и допуне дела стамбеног насеља „Путниково“ (Међуопштински сл.лист Зр. 1/95)
- ДУП стамбеног насеља „Тителска“, 1993.г. (Сл.лист општине Зр. 3/94)
- ДУП Комплекса болнице „Ђорђе Јоановић“, (Међуопштински сл.лист Зр. 13/88)
- ДУП „Житопродукт“, (Међуопштински сл.лист Зр. 16/74)
- ДУП бензинске пумпе „Београд“, 1992.г. (Сл.лист општине Зр. 4/92)
- ДУП подручја путничке железничке станице - стари локалитет у Зрењанину (ДУП ООУР за одржавање вучних и вучених средстава „Банат“) 1986.г., (Међуопштински сл.лист 8/89)
- ДУП „Бегејска петља Језеро“, 1983.г.
- ДУП Комплекса ДОО„Нинекс“ 1995.г. (Сл.лист општине Зр. 5/95)

Ступањем на снагу овог Плана престају да важе одредбе из Гебнералног плана Зрењанина 2006-2026 које се односе на просторну целину број VII берберско – Болница која је обухваћена овим Планом.

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

За делове простора за које је неопходна израда Плана детаљне регулације, а објекти су према намени у складу са наменом утврђеном овим Планом, дозвољена је реконструкција постојећих објеката, све на основу правила уређења и грађења утврђених овим Планом.

Приликом формирања грађевинске парцеле као и издавање акта за изградњу, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10% мање од утврђене овим 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.

За све постојеће објекте који су грађени до усвајања предметног Плана, а решењима у оквиру новог Плана се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити реконструкција и адаптација објекта за побољшање услова живота и рада, односно, коришћења објекта.

На постојећим грађевинским парцелама које су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине и изградња једног помоћног објекта максималне површине до 30m², уколико укупан индекс заузетости парцеле није већи од прописаног.

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

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

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

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

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 минералшко-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 надлежно 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.

План је рађен на основу важећег Закона о планирању и изградњи (Сл.Гласник РС бр.72/09, 81/09-исправка, 64-10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 14/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС), као и важећим законима и правилницима који појединачно дефинишу одређену област уређења и грађења:

- Закон о јавним путевима (Сл. Гласник РС бр.101/05, 123/07,101/11 и 93/12)

- Закон о енергетици (Сл. Гласник РС бр. 57/11, 80/11 – испр., 93/12 и 124/12)

- Закон о водама (Сл. Гласник РС бр. 30/10)

- Закон о ванредним ситуацијама (Сл. Гласник РС бр. 111/09 и 92/11)

- Закон о културним добрима (Сл. Гласник РС бр. 07/94)

- Закон о становању (Сл. Гласник бр. 50/92, 76/92, 84/92-испр., 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94-испр., 48/94, 44/95-др.закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05-др.закон и 99/11)

- Закон о социјалном становању (Сл.гласник РС бр. 72/09)

- Закон о експропријацији (Сл.гласник РС бр.53/95, Сл.лист СРЈ бр. 16/01 – одлука СУС и Сл. гласник РС бр.20/09 и 55/13-одлука УС)

- Закон о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр.135/04, 36/09, 36/09 – др. 135/04, 88/10)

- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр.135/04, 88/10)

- Закон о заштити од буке у животној средини (Сл. гласник РС бр. 36/09 и 88/10)

- Закон о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09)

- Закон о заштити ваздуха (Сл. гласник РС бр. 36/09)

- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења (Сл. гласник РС бр.36/09)

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

- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС бр. 58/12)

- Правилник о стандардима приступачности (Сл. гласник РС бр.46/13)

- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уредне платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл. гласник РС бр.8/95)

- Правилник о изворима нејобизујућих зрачења од посебног интереса, встама извора, начину и периоду њиховог испитивања (Сл. гласник РС бр. 104/09)

- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр. 69/12)

- Правилник о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС број 61/11)

- Правилник о методологији одређивања акустичких зона (Сл. гласник РС бр.72/10)

- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичним подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90)

- Правилник о ближим условима за почетак рада и обављања делатности установа за децу (Сл. гласник РС бр.50/94 и 6/96)

- Правилник о санитарно-хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет животних намирница и предмета опште употребе (Сл. гласник РС бр. 6/97 и 52/97)

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

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СРЈ“, број 10/90 и 52/90)

- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл.лист СРЈ“, број 20/1992 и 33/92)

- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл.лист СРЈ“, број 24/93)

- Правилника о техничким нормативима за стабилне посуде под притиском („Сл. лист СФРЈ“, бр.16/83)

- Правилника о техничким нормативима за покретне затворене судове за компримирани, течне и под притиском растворене гасове („Сл. лист СФРЈ“, бр.25/80, 9/86 и „Сл. лист СРЈ“, бр.21/94, 56/95 и 1/03 и „Службени гласник РС“ број 21/10 и 8/12)

- Правилника о техничким нормативима за стабилне судове под притиском за течне атмосферске гасове („Сл. лист СФРЈ“, бр.9/86)

- Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском за

течне атмосферске гасове („Сл. лист СФРЈ“, бр.39/88)

- Правилника о техничким нормативима за преглед и испитивање стабилних судова под притиском за течни угљен-диоксид („Сл. лист СФРЈ“, бр.76/90)

- Правилника о техничким нормативима за постављање стабилних судова под притиском за течни угљен-диоксид („Сл. лист СФРЈ“, бр.39/90)

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

- Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о усладиштавању и претакању течног нафтног гаса („Сл. лист СФРЈ“, бр.24/71 и 26/71)

- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл. лист СРЈ“ бр.24/93)

- Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Сл. лист СФРЈ“, бр. 27/71, 29/71)

- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за гасовити кисеоник („Сл. лист СФРЈ“, бр.52/90)

- Правилника о техничким нормативима за цевне водове за ацетилен („Сл. лист СФРЈ“, бр. 6/92)

- Правилника о техничким нормативима за радове при чишћењу и одмашћивању опреме за кисеоник („Сл. лист СФРЈ“, бр. 74/90)

- Правилник о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај (Сл. гласник РС бр.41/10, 103/10 и 99/12) и др.

Промене које настану доношењем нових Закона и прописа после усвајања овог Плана, обухватиће се приликом издавања акта за изградњу објекта од стране надлежне установе.

ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

- **објекти јавне намене- јавни објекти** су објекти за јавну употребу које финансира Држава односно Град

- **објекти јавних функција** су објекти за јавну употребу које не финансира Држава односно Град

- **регулација** јесте утврђивање регулационих и урбанистичких услова уређења простора на основу плана

- **нивелација** је утврђивање нивелационих техничких услова уређења простора на основу плана

- **брuto развијена грађевинска површина** јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова

- **индекс заузетости** је заузетост парцеле, тј, количник заузете површине под објектом и укупне површине парцеле

- **регулациона линија** је линија која дели јавну површину од површина намењених за друге намене

- **грађевинска линија** је линија на, изнад и испод површине земље и воде, до које је дозвољено грађење на парцели

- **објекат** је грађевина која представља физичку, техничко-технолошку или биотехничку целину са свим инсталацијама, постројењима и опремом, односно саме инсталације, постројења и опрема која се уграђује у објекат или самостално изводи

- **стамбена јединица** је стамбени простор чија нето површина свих стамбених просторија је мин 27.5m², без лођа и тераса, светле висине стамбених просторија мин. 2.4m

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

- **сутеренска етажа (Су)** је подземна етажа која је делимично укопана, мах. 50cm испод коте терена, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2.4m, у којој је дозвољено становање уз поштовање осталих правила градње, уколико има услова за прикључење етаже на фекалну канализацију

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

- **високо приземље (ВП)** је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума и налази се на коти 1.2m -2.4m, прописане висине

за одређену намену, мин висине 2.4m за становање

- **спратна етажа-спрат(1,2,3)** је свака етажа изнад приземне етаже, прописане висине за одређену намену, мин. 2.4m, за становање

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

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. Горњи ниво поткровне етаже се не рачуна у предвиђени индекс изграђености.

- **повучена спратна етажа (Пс)** је последња етажа која не може имати два нивоа и формира се у пресеку замишљених кровних равни постављених под нагибом од 40% и висине спратне етаже. Изнад повучене спратне етаже се може предвидети само сакривени кров или таван.

- **таван** је део објекта који се налази изнад завршне етаже, а не користи се као корисни простор зграде, тј. као етажа, висине назитка до 1m

- **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 1 m виши од прописаних за висину венца објекта или у складу са условима заштите, али не може бити виши од прописаног венца објекта ако је Планом тачно дефинисана висина венца

- **помоћни објекти** јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат.

С А Д Р Ж А Ј

Редни број	ПРЕДМЕТ	Страна
110.	Одлука о доношењу Плана генералне регулације "Берберско - Болница" у Зрењанину	214
	- План генералне регулације „Берберско - Болница" у Зрењанину – текстуални део плана	215

"СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"**Издавач:** СКУПШТИНА ГРАДА ЗРЕЊАНИНА, Зрењанин, Трг слободе 10**Главни и одговорни уредник:** Милан Мркшић, секретар Скупштине града Зрењанина**"СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА"** излази по потреби**Штампа:** "MIS COMERC" ДОО, В. Петра Бојовића 31 ЗРЕЊАНИН