



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

ЗРЕЊАНИН, 2018.



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

УСВОЈЕН НА СЕДНИЦИ СКУПШТИНЕ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

дана: _____

одлуком бр. _____

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

Јован Цветић

ГРАД ЗРЕЊАНИН

председник скупштине:
Оливер Митровић



ИЗМЕНЕ И ДОПУМЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

Градска управа

Начелник Одељења за урбанизам

Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.инж.грађ.

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ”
ЗРЕЊАНИН

одговорни урбаниста:
Бранка Бајовић, дипл. пр. планер



ИЗМЕНЕ И ДОПУМЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"МАЛА АМЕРИКА" У ЗРЕЊАНИНУ

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић, дипл.пр.планер

стручни тим:

Марија Самарцијевић, дипл.пр.планер

Наталија Попов, дипл.пр.планер

Емилиа Јонаш Куручки, дипл.инж.арх.

Драгана Метикош, дипл.инж.арх.

Будимир Дрмончић, дипл.инж.маш.

Елвира Рошивал Ханђа, дипл.инж.ел.

Бранислав Влаисављевић, дипл.инж.грађ.

Слободан Давидовић, инж.геодезије

Оливера Опала, грађ, техн.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1 УВОД

Изради измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" бр. 06-166-10/17-I (Сл. лист града Зрењанина бр. 37/17).

За измену и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана Генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину на животну средину бр. 501-142/17-IV-05-01 (Сл. лист града Зрењанина бр. 37/17).

Правни основ за израду измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину је Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС РС, 54/13 – Решење УС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14 и 145/14) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 64/15).

Плански основ за израду измена и допуна Плана генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину је План генералне регулације "Мала Америка" у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 15/15).

Општи циљеви израде измена и допуна Плана се односе на:

- Преиспитивање и усклађивање планираних намена површина и дефинисаних урбанистичких параметара;
- Стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја;
- Преиспитивање правила уређења и грађења;
- Преиспитивање мера за спровођење Плана.

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

- Електропривреда Србије огранак „Електродистрибуција Зрењанин“, Зрењанин, бр. 8Б.100.-Д.07.13-260414/2-18 примљено 26.10.2018.
- ЈП ЕПС БЕОГРАД – ОГРАНАК ПАНОНСКЕ ТЕ-ТО, ТЕ-ТО ЗРЕЊАНИН, број 04-03-444289-18 од 11.09.2018.
- VIP d.o.o наш број 1688/16/16, примљено 08.10.2018.
- SBB, Српске кабловске мреже д.о.о., број 13808/2018, примљено дана 03.10.2018.
- ЈП "Србијагас", РЈ „Дистрибуција“ Зрењанин, Зрењанин, бр. 02-02-2/171-1 примљено 13.09.2018
- Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, бр. 03-2447/2 примљено 08.10.2018.
- Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, број 140-501-936/2018-05, примљено дана 20.09.2018.
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину – Одсек за превентивну заштиту, број 09/13/број 217-13094/2018, примљено дана 20.09.2018.
- Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље одељење у Зрењанину, број 138-53-00900-2/2018-10, од 11.09.2018.
- РТС, Дирекција РТС, Сертификационо тело РТС, Развој и сертификација, број 2017/2018, примљено 25.09.2018.
- Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, број I-158-10/14, примљено 24.09.2018.
- Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај, Нови Сад, број 143-310-409/2018-03, примљено 03.10.2018.

- Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре – Сектор за водни саобраћај и безбедност пловидбе – Лучка капетанија Тител, број 342-231/18 II, примљено 04.10.2018.
- Туристичка организација града Зрењанина, бр. 784/18 примљено дана 14.09.2018.
- Министарство правде – Управа за извршење кривичних санкција – Окружни затвор у Зрењанину, број 950-1619/18-02 од 27.09.2018.
- Акционарско друштво за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“ Београд, број 2/2018-1260 од 28.09.2018.
- ЈП „Пошта Србије“ – Регионална радна јединица „Суботица, Зрењанин, Сомбор Кикинда“ – Подручна јединица „Зрењанин“, број 2018-144290/2 од 11.09.2018.
- ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин, бр. 10/215 примљено 29.10.2018.
- Одељење за привреду-одсек за заштиту и унапређивање животне средине, број 501-1/18-IV-08-04 од 31.10.2018.

2 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

На стр. 7 у наслову **2.1.2 Подела на урбанистичке целине** други став се мења и гласи:

За простор комплекса „Прехране“ планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката.

На стр. 7– у поднаслову **Урбанистичка целина 2**, други став се мења и гласи:

"Објекти палата правде са затвором и Реформаторска црква са парохијским домом представљају реализоване целине које се задржавају. За простор комплекса“Прехране“ планирана је зона вишепородичног становања“.

На стр. 8– у поднаслову **Урбанистичка целина 3**, последња реченица у првом ставу се мења и гласи:

Уколико се донесе одлука о отуђењу, за овај простор планира се израда Плана детаљне регулације и намена мешовито становање и за кат. парцелу бр. 5889, планира се намена мешовито становање.

На стр. 8– у поднаслову **Урбанистичка целина 4**, четврти, пети шести став се бришу и мењају се ставовима:

"Вишепородично становање се планира на простору између Језера 2 и Улице Бригадира Ристића.

У урбанистичкој целини 4 планира се нова јавна површина и изградња нове приступне улице, од раскрснице Улице Жарка Зрењанина и Улице Бригадира Ристића, поред Језера 2, а у функцији опслуживања новопланираног блока вишепородичног становања.

На стр. 10– у поднаслову **вишепородично становање**, иза другог става додаје се трећи који гласи:

"Вишепородично становање се планира на простору између Језера 2 и Улице Бригадира Ристића и за комплекс “Прехране“ на кат. парцели 5846 КО Зрењанин I.

На стр. 12 у наслову **2.1.3.2 Пословно-услужна зона** први става се брише.

На стр. 13: табела испод наслова **Биланс површина грађевинског земљишта** мења се и гласи:

| Р.БР. | ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ | ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha) | % | ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha) | % |
|----------------------------------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| површине за јавне намене | | | | | |
| 1. | јавни објекти | 10,20 | 16,04 | 10,20 | 16,04 |
| 2. | спорт и рекреација | 1,05 | 1,65 | 1,05 | 1,65 |
| 3. | јавно зеленило | 1,87 | 2,94 | 2,33 | 3,66 |
| 4. | водене површине | 3,23 | 5,08 | 3,23 | 5,08 |
| 5. | Јавне површине (улице, тргови, плажа, паркинзи) | 10,86 | 17,09 | 13,13 | 20,65 |
| | УКУПНО | 27,21 | 42,80 | 29,94 | 47,08 |
| површине за остале намене | | | | | |
| 6. | вишепородично становање са заједничким блоковским површинама | 8,60 | 13,52 | 8,60 | 13,52 |
| 7. | мешовито становање | 10,34 | 16,26 | 6,48 | 10,11 |
| 8. | породично становање | 13,07 | 20,55 | 14,00 | 22,15 |
| 9. | пословно-услужна намена | - | - | 0,19 | 0,29 |
| 10. | верски објекат-Реформаторска црква | 0,45 | 0,71 | 0,45 | 0,71 |
| 11. | спорт и рекреација | 0,32 | 0,50 | 0,32 | 0,50 |
| 12. | станица за снабдевање погонским горивом | 0,16 | 0,25 | 0,16 | 0,25 |
| | УКУПНО | 32,94 | 51,79 | 30,21 | 47,51 |
| посебна намена | | | | | |
| 13. | касарна „Светозара Марковића – Тозе“ | 3,25 | 5,11 | 3,25 | 5,11 |
| 14. | дом војске | 0,12 | 0,19 | 0,12 | 0,19 |
| | УКУПНО | 3,44 | 5,41 | 3,44 | 5,41 |

| Р.БР. | ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ | ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha) | % | ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha) | % |
|-----------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| 1. | површине за јавне намене | 27,21 | 42,79 | 29,94 | 47,08 |
| 2. | површине за остале намене | 32,94 | 51,79 | 30,29 | 47,51 |
| 3. | посебна намена | 3,44 | 5,41 | 3,44 | 5,41 |
| | УКУПНО | 63,59 | 100 | 63,59 | 100 |

На стр. 14 у наслову Регулација и нивелација површина јавне намене пети и шести став се мењају и гласе:

„На простору обухвата плана, планира се нова површина јавне намене:

- изградња продужетка Улице Жарка Зрењанина;
- формирања дела Улице кеј 2 октобар од Улице Ђорђа Стратимировића до Симине улице.

Планирана површина јавне намене формираће се од парцела кат. број: 4766/1, 4766/3 и делова кат. парцела број: 4766/2, 4767/1, 4769, 4772, 4773/1, 4773/2, 4773/3, 4773/4, 4773/5, 4774, 4775, 4777, 4780, 4782, 4783, 4784, 4785, 4786, 4787, 4788, 4789/1, 4789/2, 4790, 4791, 4792, 4794, 4795, 4796/1, 4797/3 и 9417/1 КО Зрењанин I“.

На стр. 22 у наслову **2.1.6.3. Одвођење употребљених отпадних вода** трећи став се брише.

На стр. 24 у наслову **2.1.6.5** мења се наслов тако да уместо речи „Водопривреда“ наслов гласи: „Водна тела и водни објекти“, а наслов „Водопривреда“ се брише.

На стр. 27 у наслову **2.1.6.6 Електроенергетска инфраструктура** мења се текст који гласи:

У обухвату Плана постоје електроенергетски објекти у власништву оператора електроистрибутивног система ЕПС Дистрибуција ЕД „Зрењанин“ (ОДС). Средњенапонска електродистрибутивна мрежа планског подручја „Мала Америка“ 35kV, 10(20)kV је грађена као подземна (кабловским водовима) и на једном месту као надземна – прелазак Језера 1 од „Житопродукта“ до у ул. Шајкашку. Нисконапонска електродистрибутивна мрежа 0,4kV је грађена као надземна на стубовима (са голим проводницима или СКС-ом) или као подземна (кабловским водовима). Мрежа 0,4kV се напаја преко ТС 10(20)/0,4kV. Средњенапонска електродистрибутивна мрежа ради под 10kV напоном. Део средњенапонске електродистрибутивне мреже је припремљен за перспективни рад под 20kV напоном.

Постојећа електродистрибутивна мрежа нема капацитет за напајање будућег конзума широке потрошње вишепородичног становања у зони комплекса „Прехране“ на кат. парц. бр. 5846 К.О. Зрењанин 1.

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

У циљу резервирања испада средњенапонске мреже 10kV, 20kV и 35kV као и при редовним годишњим ремонтима ТС 110/20kV потребно је у што већој мери повезати конзуме суседних ТС 110/x kV па је потребно у што већој мери планирати изградњу средњенапонских водова.

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

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

Потребно је преостали део средњенапонске мреже планског подручја „Мала Америка“ припремити за рад под 20kV напоном путем полагања каблова 20kV уместо постојећих 10kV каблова. То се односи на кабловску везу између РТС-108 ЗРЕЊАНИН и РТС-57 ЗРЕЊАНИН, кабловску везу између РТС-56 ЗРЕЊАНИН и РТС-57 ЗРЕЊАНИН,

кабловску везу између РТС-57 ЗРЕЊАНИН и РТС-61 ЗРЕЊАНИН и делом кабловску а делом надземну везу између РТС-53 ЗРЕЊАНИН и гвозденорешеткастог стуба у кругу „Житопродукта“ (та веза би у првој фази била развезана пошто је радни напон средњенапонске мреже гвозденорешеткастог стуба у кругу „Житопродукта“ 20 kV. У склопу тих радова је потребно заменити кабловску везу између РТС-51 ЗРЕЊАНИН и РТС-160 ЗРЕЊАНИН која сада јесте изведена каблом 20kV али неодговарајућег типа обзиром на нову технологију средњенапонских каблова.

Осим тога потребно је такође и све трафостанице реконструисати за рад под 20kV напоном реконструкцијом-заменом СН блокова, СН каблова у ТС као и ЕТ у ТС.

Ради повећања поузданости рада средњенапонске мреже града Зрењанина потребно је што више повезати средњенапонску мрежу планског подручја „Мала Америка“ са околном средњенапонском мрежом околног градског подручја. То се односи на кабловску везу између РТС-51 ЗРЕЊАНИН и РТС-63 ЗРЕЊАНИН.

За потребе опремања зоне вишепородичног становања јужне стране ул. Бригадира Ристића потребно је изместити постојећу средњенапонску мрежу, изградити две нове дистрибутивне трафостанице уз гашење постојеће РТС-61 ЗРЕЊАНИН.

У плану је гашење постојеће РТС-105 ЗРЕЊАНИН која се налази у подруму „Високе техничке школе струковних студија“ и два средњенапонска кабла 10kV који сада напајају ту трафостаницу док ће се напајање „В.Т.Ш.С.С.“ надаље вршити из РТС-108 ЗРЕЊАНИН путем постојећег новоположеног двоструког нисконапонског кабла уз неопходно опремање Слободностојећег ормана мерног места (ССОММ) у регулационој линији и полагање двоструког главног инсталационог вода од ССОММ до локације НН блока у постојећој РТС-105 ЗРЕЊАНИН.

За потребе повећања поузданости напајања широке потрошње и јавне расвете у делу ул. Бегејски ред планирана је изградња НН електроенергетске мреже и такође НН мреже у ул. Јована Поповића са демонтажом привременог СКС који је напајао исту.

Трасе нове електродистрибутивне мреже планирати по јавној површини уз постојеће и будуће саобраћајнице у коридорима уз осталу инфраструктуру са обе стране саобраћајнице. Предвидети могућност укрштања енергетских и оптичких водова са саобраћајницама према указаној потреби. Предвидети пролаз енергетских и оптичких каблова кроз објекте у оквиру саобраћајница (мостове, натпутњаке, тунеле исл.). Средњенапонски водови се граде као подземни кабловски изузетно као надземни на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима са голим проводницима на висећим изолаторима или СКС-ом. У рову са подземним средњенапонским водовима и на стубовима надземних водова предвидети оптичке водове.

ТС 20/0,4kV се планирају као засебни објекти – монтажано-бетонске првенствено намењене за примену у кабловској-подземној средњенапонској и нисконапонској мрежи и стубне првенствено намењене за примену у надземној средњенапонској и нисконапонској мрежи. Изградња стубних трафостаница се дозвољава само у склопу надземне мреже.

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

У случају потребе измештања постојећих електродистрибутивних објеката сва измештања извршити трасом кроз јавну површину уз остављање коридора и резервних цеви тамо где је то потребно. Потребно је планирати измештање одређених деоница тих објеката и то или подземно - каблирањем или надземно реконструкцијом зависно од детаљног пројектног решења. Укрштање и паралелно вођење се врши према одговарајућем пројекту, за чију израду је надлежан искључиво ОДС. Трошкове евентуалних измештања електродистрибутивних објеката сноси инвеститор. Потребно је да се, након израде пројекта конкретног објекта, инвеститор истога обрати ОДС са захтевом за уговарање израде инвестиционо-техничке документације измештања као и радова на измештању предметних електродистрибутивних објеката. У сваком случају

потребно је планирати како надземне тако и подземне коридоре за пролазак будућих кабловских водова.

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

За потребе планирања објеката инфраструктуре, услови за укрштање и паралелно вођење карактеристичних објеката инфраструктуре са електродистрибутивним објектима су дати у Техничким препорукама ЕПС (*Техничка препорука број 3(ТП-3) V - издање: 2012, Основни технички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора у електродистрибутивним мрежама 1 kV, 10 kV, 20 kV, 35 kV и 110 kV.*

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

Прикључци објеката снаге преко 200kW који захтевају коришћење сопствене трафостанице (20/0,4kV) корисника се граде подземном кабловском мрежом на средњем напону уз остављање простора за трафостаницу типа монтажно-бетонска или за одговарајуће грађевинско разводно постројење (у које се смешта искључиво средњенапонско постојење 20kV са средњенапонским мерењем) које се гради уз регулациону линију парцеле крисника са могућношћу приступа просторији са средњенапонским постојењем 20kV са јавне површине (подземни кабл 20kV и постројење 20kV постају власништво оператора ЕПС Дистрибуција) и са обезбеђењем права пролаза у корист оператора на средњем напону у склопу средњенапонског постројења (тада се сопствена инсталациона трафостаница купца може лоцирати на најповољнијем месту у оквиру парцеле купца што ближе тежишту потрошње). Прикључци снаге преко 43,47 kW до 200kW са везивањем у напојној дистрибутивној

трафостаници (20/0,4kV), уколико постоје довољни слободни капацитети у трафостаници, се граде искључиво као кабловски подземни једноструким или двоструким водом типа PP00-YAS 4x150mm² уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПИ-1/а, ПИ-1/б и ПИ-1/ц), постављених на армирано-бетонском постољу са или без кабловске прикључне кутије у истом и са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле власника на граници са јавном површином. Прикључци типски снаге до 43,47 kW са прикључењем са нисконапонске мреже (трајни и привремени), уз проверу задовољења напонских прилика, се граде искључиво као кабловски подземни уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПОММ-1 - за једно бројило снаге до до 43,47 kW, ПОММ-2, ПОММ-4, ПОММ-6), постављених на припадајућем армирано-бетонском постољу САБП/300, САБП/600 са или без КПК ЕВ-1П, САБП/800 са или без КПК ЕВ-2П, са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле власника. Напајање свих објеката на једној парцели мора бити јединствено, а када је потребно више мерних места за једну парцелу таква мерна места се групишу и гради се јединствен прикључни вод. Прикључни водови се постављају кроз јавну површину потребне дужине и пресека у зависности од потребне снаге.

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

На предметној парцели број 5846 К.О. Зрењанин 1 се налази постојећа дистрибутивна зидана трафостаница 10(20)/0,4kV РТС-52 ЗРЕЊАНИН.

У тој ТС не постоји капацитет за напајање планираних објеката вишепородичног становања.

Зато је потребно на одговарајућем месту на предметној парцели изградити нову дистрибутивну трафостаницу 10(20)/0,4kV РТС-52 ЗРЕЊАНИН 2x1000/2x1000kVA типа монтажно-бетонска, наставити два постојећа средњенапонска кабла (који сада напајају постојећу РТС-52 ЗРЕЊАНИН) до нове РТС-52 ЗРЕЊАНИН и на нову ТС свести сав постојећи конзум широке потрошње и јавне расвете.

Након тога треба искључити и демонтирати постојећу РТС-52 ЗРЕЊАНИН.

Техничко решење расплета нисконапонских каблова за напајање зграда вишепородичног становања ће бити накнадно разрађено.

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

Микролокација будућих трафо станица ће се одредити приликом издавања услова за исте.

Правила грађења за електроенергетску инфраструктуру

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.

Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже

Трасе нове електродистрибутивне мреже планирати по јавној површини уз постојеће и будуће саобраћајнице у коридорима уз осталу инфраструктуру са обе стране саобраћајнице. Предвидети могућност укрштања енергетских и оптичких водова са саобраћајницама према указаној потреби. Предвидети пролаз енергетских и оптичких каблова кроз објекте у оквиру саобраћајница.

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

Правила за укрштање и паралелно вођење карактеристичних објеката инфраструктуре са електродистрибутивним објектима

Обезбедити довољну удаљеност од темеља надземних електродистрибутивних објеката, да би се сачувала њихова статичка стабилност, и од уземљења стубова мреже и трафостаница која се налазе прстенасто положена на растојању 1 m од спољашњих ивица истих и на дубини од 0,5 до 1 m.

Приближавање и укрштање енергетског и телекомуникационог (ТК) кабла

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог (ТК) кабла на међусобном размаку од најмање (SRPS N.C0.101):

- 0,5 m за каблове 1 kV, 10 kV и 20 kV;
- 1 m за каблове 35 kV.

Укрштање енергетског и ТК кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде:

- најмање 30°, по могућству што ближе 90°;

Енергетски кабл се, по правилу, поставља испод ТК кабла.

Уколико не могу да се постигну размаци, на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m. 13.4

Ограничења (дозвољени размаци и углови укрштања) се односе само на ТК кабл са упоредним симетричним жичним проводницима (NF кабл). ТК кабл који служи само за потребе електродистрибуције (заштита кабловског вода, МТК, управљање, надзор итд.) може да се полаже у исти ров са енергетским каблом.

Оптички кабл се обавезно полаже заједно са кабловским водом 35 kV. Оптички кабл или полиетиленска (PE) цев кроз коју би се накнадно положио оптички кабл може да се положи и заједно са кабловским водом 10 kV или 20 kV ако је својим интерним стандардом, пројектом или сличним документом тако одредила надлежна дистрибутивна компанија.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цеви (паралелно вођење у вертикалној равни). Најмањи размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цеви при паралелном вођењу у хоризонталној или косој равни треба да износи:

- за каблове 35 kV: 0,5 m;
- за остале каблове: 0,4 m.

Поред испуњења захтева о најмањим размацима, код паралелног вођења у косој равни најближа тачка енергетског кабла, пројектована на хоризонталну раван у нивоу водоводне или канализационе цеви, мора да буде удаљена од ових инсталација најмање 0,3 m за каблове, колико износе сигурносни размаци због обављања радова.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање:

- за каблове 35 kV: 0,4 m;

- за остале каблове: 0,3 m.

Уколико не могу да се постигну размаци, на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,5 m за кабл 110 kV и 0,3 m за остале каблове.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад гасовода (паралелно вођење у вертикалној равни).

Поред испуњења захтева о најмањим размацима, код паралелног вођења у косој равни најближа тачка енергетског кабла, пројектована на хоризонталну раван, мора да буде удаљена од гасовода најмање 0,3 m колико износе сигурносни размаци због обављања радова.

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

Међусобни размак НН и СН енергетских каблова при паралелном вођењу у истом кабловском рову одређује се на основу дозвољеног струјног оптерећења, примењене кабловске постељице и броја каблова, али не сме да буде мањи од 0,07 m. Да се обезбеди да се у рову каблови међусобно не додирују, дуж целе трасе се између каблова поставља.

Код индивидуалних потрошача мерно место може да буде на граници парцеле у засебном орману или на фасади објекта.

Правила грађења за трафо станице

- Трафо станице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС) за рад на 20 kV напонски ниво;
- Могуће је проширење и реконструкција постојећих трафо станице;
- Највећи број трафо станица градиће се на локацијама где је планирано становање због повећања инсталисане снаге, као и објектима јавне намене и пословним центрима;
- Површина за изградњу зидане или МБТС треба да буде око 30m², минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3m;
- 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 10/0,4 kV, 20/04 kV и водови напонског нивоа 10(20) kV могуће је изградња у складу са законом о планирању и изградњи, правилницима и уредбама, иако нису дати у графичком прилогу.

Јавно осветљење - се састоји од функционалног осветљења саобраћајница, пешачке стазе и осветљења паркова. Мрежа јавног осветљења је делом каблирана (у зони Културни центар – Суд – Реформаторска црква, на шеталишту поред језера, у парковима и у зони вишепородичног становања) али је већим делом ваздушна на стубовима НН мреже. Светиљке су постављене на украсне и челичне стубове јавног осветљења или на стубове НН мреже. У неким улицама су старе светиљке замењене за нове са металхалогеним или натријумовим извором светла али је већина светињки још увек стара са живиним сијалицама од 125 до 400W.

Правила грађења за јавно осветљење

- Стубови и светиљке јавног осветљења у заштићеним зонама, амбијенталним целинама, парковима, морају бити саставни део архитектонског пројекта

поштујући препоруке СТЕ и у заштићеним зонама, услове Завода за заштиту споменика културе.

- Заштићени део зоне – Мали мост – СУД – Реформаторска црква – Културни центар се морају посебно разматрати са аспекта декоративног осветљења. Све пројекте радити на основу конзерваторских услова и у складу са препорукама СТЕ за ову област;
- Из исте трафостанице је могуће напајање јавне расвете канделаберског типа или заједно у склопу нисконапонске електродистрибутивне мреже широке потрошње са самоносивим кабловским снопом на бетонским 9 m стубовима.
- Сви стубови засебне мреже морају имати антикорозивну заштиту као и заштиту од опасног напона додира (уземљење);
- Код ново постављених (или замењених) светиљке у циљу енергетске ефикасности требаводити рачуна о избору светлосног извора;
- За потребе напајања Јавне расвете, у непосредној близини постојећих и/или будућих трафостаница, на јавној површини предвидети локације за смештај ормана мерног места јавне расвете тип ПОММ-2/Х на типском слободностојећем армирано-бетонском постољу са КПК типа ЕВ-1П и разводног ормана јавног осветљења ССРОЈО.
- За расветна тела користити натријумове светиљке високог притиска или са металхалогеним сијалицама, односно расветна тела у складу са новим технологијама развоја (ЛЕД светиљке);
- Ново постављене (или замењене) светиљке морају да буду у складу са прописима СТЕ за адекватну област (осветљење саобраћајница, пешачких зона, паркова).
- У случају каблирања НН мреже, стубови НН мреже које имају на себи и мрежу јавног осветљења и светиљке јавног осветљења, се не могу уклањати, све док се не изгради ново јавно осветљење на челичним стубовима који морају имати антикорозивну заштиту.
- 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.
- У случају осветљења саобраћајница или пешачких стаза, стубови јавног осветљења имају предност у односу на зеленило што значи да дрворед мора да буде удаљен најмање 3m од осе стубова јавног осветљења.

За објекте типске трансформаторске станице 10/0,4 kV, 20/04 kV и водови напонског нивоа 10(20) kV могуће је изградња у складу са законом о планирању и изградњи, правилницима и уредбама, иако нису дати у графичком прилогу.

На стр. 30 у наслову **2.1.6.7 Електронске комуникације** мења се текст и нови текст гласи:

Електронске комуникације – Преко Малог моста ка Малој Америци је изграђена кабловска ТТ канализација.

На подручју обухвата плана постоји већ један изграђен комутациони чвор ради приближавања прикључка потрошачима у циљу побољшања квалитета услуга. Извршена је замена већег дела главних каблова дистрибутивне мреже, углавном са пуњеним кабловима са ПЕ омотачем и пластичном изолацијом жила. Уведена је искључиво подземна разводна мрежа.

Поред једног постојећег, планира се изградња 2 нова комутациона чвора ради приближавања прикључка потрошачима у циљу побољшања квалитета услуга. Целокупну телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Фиксна телефонија

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

- Прикључке објеката градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже;
- Дубина полагања ТТ каблова треба да буде најмање 0,80 m на градском подручју;
- Ако постоје постојеће трасе, нове телекомуникационе каблове полагати у исте;
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1 m од саобраћајница или поред пешачких стаза. Ако улица нема тротоар, каблови се полажу на 0,5 m од регулационе линије;
- Уколико није могуће другачије, каблови се могу полагати и испод тротоара, али у том случају обавезно у кабловској канализацији;
- Све заштитне цеви и шахте у којима се полажу водови извести благовремено при изградњи саобраћајница и тротоара, да се накнадно не би прекопавало;
- 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 0,50 m за каблове напона до 10 kV и 1 m за каблове преко 10 kV;
- При укрштању са гасоводом, водоводом и канализацијом, вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.

Мобилна телефонија

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

1. Постојећи објекти базне станице се задржавају уколико су усклађени са свим важећим законским прописима, уредбама и правилницима.
 2. Дозвољено је постављање базних станица у "зонама повећане осетљивости" које су на основу Правилника о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса:
 - подручја стамбених зона у којима се особе могу задржавати и 24 сата дневно;
 - школе, домови, предшколске установе, дечија игралишта;
 - болнице, породилишта;
 - туристички објекти, дечија игралишта као и површине неизграђених парцела намењених, организације,
- а све у складу са условима Одсека за заштиту животне средине, Одељења за привреду, за сваки појединачан случај изградње.
3. Нове базне станице се постављају на основу Закона и на основу Правилника о изворима нејонизирајућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања.

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;

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

Кабловско дистрибутивни систем

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

Антенских стубови се могу постављати на пословним објектима који се не налазе у „зонама повећане осетљивости“.

Краткорочни планови за КДС на у насељу „Мала Америка“

Одржавати постојећу мрежу са тенденцијом повећања броја корисника. Такође са планира проширење КДС мреже за ново формиране улице и зоне изградње (уз преферирање КДС мреже по ЕД стубовима).

Праћење реконструкције и проширења топловодне мреже, постављањем кабловица за КДС од полиетилена високе чврстоће, пречника 40mm.

Проширење квалитета и кванитета сервиса, а то значи више дигиталних канала, посебно у ХД резолуцији слике, веће брзине кабловског интернета и сл.

Други корак у краткорочном плану ће бити проширење и реструктурирање фреквенцијских опсега за двосмерне комуникације, само адаптацијом пасивних и активних елемената мреже.

Дугорочни планови за КДС

Формирање и примарне и секундарне дистрибуције са оптичким кабловима, што значи привођење оптичких каблова до свих корисника. При томе, треба планирати трасе оптичких каблова КДС-а независно од Телекома Србија. То значи, да у будућности треба планирати изградњу посебне канализације за КДС каблове, са кабловицама малог пречника, ϕ 40mm и са изградом малих кабловских шахтова. За њих могу да се предвиде микроровови см.

Приликом пројектовања, реконструкције, изградње и одржавања КДС-а или његових делова применити одредбе Закона о електронским комуникацијама Сл. гласник РС 44/2010, 60/2013 и одлука УС и 62/2014, као и Закона о планирању и изградњи Сл. гласник РС 72/2009, 81/2009, 64/2010, одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013, одлука УС, 50/2013, одлука УС, 98/2013, одлука УС, 132/2014 и 145/2014, као и других законских одредби.

Услови за изградњу примарне КДС мреже:

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 је у оквиру подручја просторне целине где водове КДС мреже треба полагати истим трасама као водове фиксне телефоније. За ове водове важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније и додатно:

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

Општи услови за постављање КДС опреме на стубовима јавног осветљења:

- Водове кабловске дистрибутивне мреже по правилу постављати на стубове тако да буду постављени на страни стуба према регулационој линији;
- За фиксирање каблова користити обујмице са шелнама и гуменом подлошком ради заштите стубова;

- Постављање шелни и затега вршити тако, да се ни у ком случају не буши стуб;
- Не могу се предвидети више од два прикључка кабловске дистрибутивне мреже са једног стуба;
- Уколико постоји потреба за више од два прикључка потребно је исте формирати тако да је омогућен несметан приступ за одржавање светиљке јавног осветљења. Исти услови важе ако је на истом стубу и НН мрежа (груписање и постављање под углом од 90°);
- Уколико на стубу јавног осветљења постоји и НН мрежа, каблове КДС мреже поставити на размаку од 1м испод НН мреже.
- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 5 m.
- На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5m при најнеповољнијим температурним условима;
- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1 m;
- На траси примарне кабловске мреже, могуће је поставити подземне шахтове или надземне самостојеће стубиће који не смеју да ометају саобраћај.
- Оптичке чворове поставити у ормариће, односно слободностојеће ормане од изолационог материјала степена заштите минимално IP 54 са бравом за закључавање;
- Слободностојећи ормани се постављају на основу прибављене дозволе тако да не ометају саобраћај и прилаз објектима;
- Слободностојећи ормани се не могу постављати изнад постојеће подземне инфраструктуре.

Услови за развод КДС мреже у објектима:

- Важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

Радио дифузни системи

За правилну изградњу радиодифузног система неопходно је:

- За све радио-релејне коридоре израдити елаборат заштите слободних радио-релејних коридора;
- У свим пословним, стамбено-пословним и стамбеним објектима (са више од 3 стамбене јединице) планирати заједничке антенске системе (ЗАС);
- Инвеститор изградње ЗАС дужан је да за сваки објекат прибави услове за израду техничке документације од РДУ Радио Телевизије Србије;
- 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, бр.111/2003.);

Радио релејне везе

РТС на постојећим локацијама обухваћеним границама измена и допуна плана генералне регулације нема и не планира изградњу објеката везаних за систем радио и телевизије, нити има податке који су од утицаја на реализацију генералне регулације.

За постављање дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже могуће је а у складу са законом о планирању и изградњи, правилницима и уредбама, иако није дата у графичком прилогу.

На страни 63 у наслову 2.1.12. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле пети став се брише.

На страни 63 у наслову 2.1.12. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле шести став се мења и гласи:

У случају када постојећи објекат и елементи објекта (рампе, степеништа и сл) прелазе преко границе парцеле, а не угрожавају функционисање јавне површине и инфраструктуре, што стручне службе и јавна предузећа утврђују у сваком појединачном случају, утврђује се да је регулациона линија по граници објекта у ширини парцеле. На овако формираним парцелама код будуће изградње грађевинска линија утврђује се на основу већине изграђених објеката у зони (преко 50 %).

На стр. 63 у наслову 2.1.12 Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле седми став се брише.

На стр. 64 у наслову 2.1.12 Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле након последњег става додају се ставови који гласе:

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

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

На стр. 64 у наслову 2.1.13 Ограничења изградње инфраструктурних коридора додаје се и заштитне зоне одбране - у наведеном наслову: након последњег става додаје се текст који гласи:

Око перспективног војног комплекса НХ „Светозар Марковић – Тоза“ на основу услова Министарства одбране – Сектор за материјалне ресурсе – управа за инфраструктуру П број 8052-12 од 14.12.2018. дефинисане су заштитне зоне које чине :

- Зону забрањене изградње објеката високоградње 15m од ограде комплекса;
- Зону ограничене изградње 50 m од зоне забране изградње објеката, где се максимална висина објеката ограничава на приземље и три спрата;
- Планира се изградња тротоара до границе комплекса и паркинга за путничка возила између тротоара и саобраћајнице целом дужином војног комплекса са северне и јужне стране (улице Стевице Јовановића и Јована Поповића);
- Задржавају се постојећи улази-излази из војног комплекса.

Зоне заштите представљене су у графичком прилогу 9а – Зоне заштите Министарства одбране.

На стр. 65 у 2.2.3 наслову Урбанистички планови који престају да важе иза треће алинеје, додаје се четврта која гласи:

План детаљне регулације на делу просторне целине 2 „Мала Америка“ (Службени лист града Зрењанина, број 24/2012).

На стр. 65 у 2.2.4 наслову Спровођење важеће планске документације, брише се први став.

На странама 69 и 76 у поднасловима Највећа дозвољена спратност или висина, брише се став:

"Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине."

На страни 82 у наслову 2.3.4 Правила грађења за пословно-услугну зону брише се први став.

На стр. 70 у поднаслову Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели у другој алинеји другог става израз "5 m" мења се изразом "4m".

На стр. 70 у поднаслову Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, иза алинеје два додаје се став који гласи:

„Укупна површина објекта производног занатства и магацина пословних услуга на парцеле не може бити већа од површине главног објекта“.

На стр. 71 у поднаслову Саобраћајне површине у оквиру парцеле први став мења се и гласи:

„У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари;
- манипулативне саобраћајне површине,
- паркинзи за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005“.

На стр. 72 у поднаслову Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру – мења се текст и гласи:

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

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

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

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

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

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

Паркинге за транспортна возила 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 правилницима и стандардима из ове области.

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

- пословна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;

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

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

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

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

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

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

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

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

На стр. 74 у наслову 2.3.2 Правила грађења за мешовито становање, текст се мења и гласи:

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

Као главне објекте на парцели, могуће је градити:

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

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

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

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

- трговине
- услужног занатства

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

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

Забрана изградње објеката

У намени мешовито становање забрањена је изградња индустријских производних објеката, лимарских, аутолимарских радњи, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл. објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

По врсти, објекти могу бити :

- Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.
- Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објеката -дуж целе улице или блока и прекинут низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока.

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

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

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

За изградњу нових вишепородичних стамбених објеката и тржних центара у зони мешовитог становања обавезна је израда урбанистичког пројекта.

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

На стр. 81 у наслову 2.3.3 Правила грађења за зоне вишепородичног становања текст се мења и гласи:

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

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 27,5 m².

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

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

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

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

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

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

На кат. парцелама бр. 5873/27, 5895/5 и 5895/3 КО Зрењанин I, задржавају се бесправно изграђени објекти, а за редовну употребу објекта формирати парцелу испод објекта.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне вишепородичног становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, аутомеханичарских радионица, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл. објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине.

За слободно стојеће објекте минимална површина парцеле 800 m², минимална ширина парцеле 18 m.

За објекте у непрекитном низу минимална површина парцеле 600 m², минимална ширина парцеле 16 m.

За објекте у непрекитном и прекинутом низу минимална површина парцеле 600 m², минимална ширина парцеле 16 m.

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања минимална површина парцеле је парцеле 600 m², минимална ширина парцеле 16 m.

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

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.

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

Објекти вишепородичног становања :

- удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 7 m, због изградње паркинга испред објекта;
- објекти се могу градити као објекти у низу или атријумски и полуатријумски објекти, при чему се под објектима у низу подразумева градња објекта од међе до међе;
- две и више парцела могу формирати атријумске или полуатријумске објекте, који се могу постављати од међе до међе, уз сагласност суседних власника;
- слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 3 m;
- У урбанистичко целини 2 на кат. парцели бр. 5846 КО Зрењанин I у складу са условима Министарства правде – Управа за извршење кривичних санкција – Окружни затвор у Зрењанину, планиране стамбено-пословне објекте удаљити минимално 6 m од оградног зида затвора. На објектима, који су на предходно поменутој удаљености, прозори се не смеју предвидети изнад висине оградног зида, тако да је са њих омогућена директна визура ка затворским ћелијама на вишим етажама.

Прозори, лође и балкони на објектима морају бити пројектовани тако да са њих није омогућена директна визура ка затворским ћелијама и простору предвиђеном за шетњу затвореника.

Изградњу објеката на кат. парцели бр.5846 планирати у складу са условима Министарства правде – Управа за извршење кривичних санкција – Окружни затвор у Зрењанину и Завода за заштиту споменика.

- уколико се објекти реализују као атријумски истовремено, атријуми могу бити делимично или потпуно наткривени, тако да укупна површина наткривеног дела објекта и изграђеног објекта не пређе 40%, односно 50%;
- уколико се на две или више парцела истовремено граде атријумски или полуатријумски објекти може се предвидети заједнички улаз, заједничке блоковске површине намењене за дечје игралиште, зеленило, саобраћајне површине и др.

Највећи дозвољени индекс заузетости

У зони вишепородичног становања максимални индекс заузетости је 60%.

За изградњу нових вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Највећа дозвољена спратност објекта

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је: П+4+Пк, По+П+4+Пк, Су+ВП+4+Пк.

У урбанистичкој целини 2 на кат. парцели бр. 5846 КО Зрењанин I, планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката, а у складу са условима Завода за заштиту споменика културе и условима Министарства правде – Управа за извршење кривичних санкција – Окружни затвор у Зрењанину, висина планираних објеката уличног фронта према Гундулићевој улици дефинисана је висином кровног венца реперног објекта – зграде затвора. Укупан волумен објекта односно слемена пројектованог објекта мора бити нижа од реперног објекта – зграде суда и максимална висина износи 16 m, све у складу са условима Министарства правде – Управа за извршење кривичних санкција – Окружни затвор у Зрењанину.

Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етаже где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања, максимална висина објекта је 12 m, а уколико се гради високо приземље и сутерен 16 m. Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни.

Под поткровном етажом се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља, (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора, не могу се предвидети кровне баце. Горњи ниво поткровне етаже се не рачуна у предвиђени индекс изграђености.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност вишепородичних слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Ова удаљеност не може бити мања од 6 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење, као и заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама.

Вишепородични стамбени објекти на грађевинској парцели се могу градити у низу уколико на наспрамним фасадама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред стамбених или пословних основних објеката, могу се градити гараже, као заједничке гараже-низови, гараже у оквиру заједничких блоковских површина у складу са условима надлежног предузећа и Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005), као и спортски терени-покривени или непокривени, под условом да укупна заузетост на парцели не може прећи укупну планирану заузетост на парцели.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле. Покривени спортски објекти се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели.

Спратност гаража је до П+2, а покривених спортских терена је П.

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

- ограда на регулационој линији може бити зидана или траспарентна. Ако је ограда зидана, висина је до 1,6 m, док је транспарентна ограда може бити до висине 1,8 m,
- ограда на бочним границама парцеле може бити зидана или транспарентна висине до 1,8 m,
- објекти који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, ограде се не могу поставити.

У складу са условима Министарства правде – Управа за извршење кривичних санкција – Окружни затвор у Зрењанину, постојећи оградни зид Окружног затвора у Зрењанину, који се граничи са кат. парцели бр. 5846 КО Зрењанин I, потребно је надоградити у висини приближно 2 m, уз обезбеђење максималне стабилности зида.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене могу имати приступ парцели директно са јавног пута или индиректно преко заједничких блоковских површина.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,5 до 7 m. Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

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

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

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

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг место.

Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Паркинг места изградити од растер коцки.

Ако се планира гаража она може бити у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

Уколико не постоје просторне могућности за организовање паркирања унутар сопствене парцеле, паркирање се усмерава на постојећа или планирана паркиралишта, односно

паркинг гараже, што ће бити регулисано одговарајућом градском одлуком, поштујући следеће нормативе:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;

а све у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Грађевински елементи објекта

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

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;
- стопе 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.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 3,00 m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи, грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта, до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,30 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;
- степениште се не може постављати ван регулационе линије. Изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15 cm, ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од 3 m;
- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m;

- спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 2.50 m од суседне парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија померена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90 cm. Свако степениште које савлађује већу висину од 90 cm, улази у габарит објекта.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине мин.2 m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3 m, са попречним падом 2.5%;
- паркинг за путничка возила изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са бетонским коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

Паркинг површине предвидети од шупљих растер бетонских коцки.

Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Ширина саобраћајнице на кат. парцели бр. 5846 КО Зрењанин I у непосредној близини оградног зида са затвором мора омогућити прилаз великим моторним возилима (ватрогасна возила, дизалице и сл.).

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15).

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Одржавање објекта

За објекте који се граде у зони вишепородичног становања за изградњу вишепородичног објеката, 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 минимално 20%.

Сва правила за озелењавање парцеле дате су у правилима уређења за зелене површине у оквиру овог Плана.

На кат. парцели бр. 5846 КО Зрењанин I у појасу од 12 m од оградног зида затвора није дозвољена садња високог растиња, а дозвољава се изградња саобраћајница, паркинг простора и травнате површине са партерним зеленилом и одговарајући број хидрнта у складу са условима имаоца јавних овлашћења.

Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици, зони и блоку, мора се водити рачуна о архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама.

Приликом изградње водити рачуна да се ради о еколошки чистим материјалима, који имају све потребне термичке слојеве, како за столарске и браварске позиције, тако и за зидове, кровне равни, подове и др.

Водити рачуна, приликом градње, о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора, а не његова деградација.

У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

Код допуне постојећих насеља и блокова вишепородичног становања, водити рачуна да се новим објектима не наруши постојећи архитектонски израз, како у погледу материјала, тако и у погледу колорита, детаља, акцената и сл.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати (надзиђивати) у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, изградње лифтовског постројења, изградње и доградње рампи за особе са посебним потребама у простору, као и :

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони мешовитог становања и
- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) са равним кровом, доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

Реконструкција у смислу, интервенција на фасади, односно, затварање постојећих тераса, лођа и балкона није могућа. Изузетно се може дозволити ова реконструкција уколико се предвиди заједничка интервенција на целој фасади једнообразно и у смислу извођења, истовремено.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа:

- на постојећим вишепородичним стамбеним објектима са косим кровом-претварање таванског простора у стамбени простор-поткровна етажа уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

Претварање заједничких просторија станара у стамбени простор је могућа у складу са условима из Плана.

Претварање стамбеног простора у оквиру вишепородичног стамбеног објекта који користи унутрашње стамбено степениште, дозвољава се за делатности које су прописане за вишепородично становање и које не ремете услове становања и за које постоје просторно-технички услови“.

На стр. 85 у наслову **2.3.7 Посебни услови** иза последњег става додаје се нови став који гласи:

„У зони породичног становања могуће је озаконити три стамбена објекта“.

На стр. 87 у наслову **Објашњење појмова**, прва алинеја се мења и гласи:

- Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је укопана min. 0,5 m испод коте терена и има прописану висину за одређену намену (min. 2,2 m, за становање min. 2,4 m). Дозвољено је укопавање више етажа уколико то режим подземних вода дозвољава. За стамбену и пословну намену етажа мора имати отворе за дневно осветљење и услове за прикључење на мрежу фекалне канализације.

На стр. 87 у наслову **Објашњење појмова** шести став се мења и гласи:

- Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода до тачке прелома кровне косине и прописану висину за одређену намену (min. 2,4 m за становање).

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

На стр. 87 у наслову **Објашњење појмова** осми став се мења и гласи:

- Повучена спратна етажа (Пс) може се градити уместо поткровља. То је последња етажа, повучена од предње и задње фасадне равни објекта min. 1,8 m. Уколико се објекат налази на углу две улице, етажа се повлачи од предње и задње фасадне равни објекта у односу на грађевинску линију обе улице. Овај простор користи се као тераса, без могућности затварања и наткривања. Спратна висина може бити max. 3 m. Стреха повучене спратне етаже може прећи линију повучене фасаде max. 0,5 m.

На стр. 87 у наслову **Објашњење појмова** иза деветог става, додаје се десети став који гласи:

- Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно тачке прелома зида и кровних равни;

