



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ГРАДНУЛИЦА" У ЗРЕЊАНИНУ

ЗРЕЊАНИН, 2020.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ГРАДНУЛИЦА" УЗРЕЊАНИНУ

Усвојен на седници Скупштине града Зрењанина:

дана: _____

одлуком бр: _____

"Јавно предузеће за урбанизам" Зрењанин

Јован Цветић, дипл. екон.
директор

Скупштина града Зрењанина

Чедомир Јањић, дипл. екон.
председник

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ГРАДНУЛИЦА" УЗРЕЊАНИНУ

Градска управа

Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.инж.грађ.
начелник Одељења за урбанизам

"Јавно предузеће за урбанизам" Зрењанин

Ненад Максић, дипл.инж.арх.
одговорни урбаниста



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ГРАДНУЛИЦА" УЗРЕЊАНИНУ

одговорни урбаниста:

Ненад Максић дипл.инж.арх.

стручни тим:

Бранислав Влаисављевић дипл.инж.грађ.

Елвира Рошивал Ханђа дипл.инж.ел.

Слободан Давидовић инж.геод.

Оливера Опала грађ.техн.

С А Д Р Ж А Ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- 1. УВОД..... 1
- 2. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА 2
- 3. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА 14

ГРАФИЧКИ ДЕО

- КАРТА БР. 4: ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА
- КАРТА БР. 5: ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
- КАРТА БР. 8: ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (ДЕТАЉИ I -2, I - 8, I - 9, I - 10, III - 1 И III – 2)

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ГРАДНУЛИЦА" У ЗРЕЊАНИНУ
- УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста Измена и допуна плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину:

Ненад Максић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. Да је нацрт измена и допуна планског документа урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона;
2. Да је нацрт измена и допуна планског документа припремљен и усклађен са извештајем о стручној контроли и усклађен са планским документима ширег подручја.

Одговорни урбаниста: Ненад Максић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 11 20 09

печат: потпис:



Место и датум: Зрењанин, септембар 2020.г.



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Измена и допуна плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину бр. 06-117-4/19-I од 27.11.2019. године ("Службени лист града Зрењанина" бр. 29/19).

Одлуком Одељења за урбанизам, Одсека за урбанизам и просторно планирање Градске управе града Зрењанина бр. 501-103/19-IV-05-01 од 14.11.2019. године, одлучено је да се не израђује Стратешка процена утицаја Измена и допуна плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину на животну средину, а на основу претходно прибављеног мишљења Одељења за привреду, Одсека за заштиту и унапређивање животне средине бр. IV-08-04-501-130 од 14.11.2019. године.

Правни основ за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/20) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/2019).

Плански основ за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину је План генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина" бр. 8/15 и 14/18).

За израду измена и допуна плана генералне регулације "Граднулица" у Зрењанину прибављени су следећи услови ималаца јавних овлашћења:

- "ЈП ЗА УРБАНИЗАМ" Зрењанин;
- ЈП "Путеви Србије";
- ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Зрењанин";
- АД "Електро mreжа Србије" Београд;
- "Телеком Србија" Извршна јединица Зрењанин;
- ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин;
- ДОО "Транспорт Србија", РЈ Зрењанин;
- Србијагас, РЈ "Дистрибуција" Зрењанин;
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру;
- Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине;
- Покрајински секретаријат за здравство, Одељење за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Зрењанину;
- Покрајински завод за заштиту природе;
- Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

Измене и допуне плана подразумевају измене у текстуалном и графичком делу.

2. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА

Страна 10 - табела *Биланс површина се мења*:

намена површина	површина постојеће (ha)	%	површина планирано (ha)	%
-----------------	-------------------------	---	-------------------------	---

површине за јавне намене					
1.	површине јавне намене за јавне објекте	8,9	1	15	1,7
2.	комунални објекти	13	1,5	13	1,5
3.	спорт и рекреација	10,4	1,2	10,3	1,2
4.	јавно зеленило	11,1	1,3	10,9	1,3
5.	заштитно зеленило	18,4	2,1	17,9	2,1
6.	водоток Бегеј	14,1	1,6	14,1	1,6
7.	стари Бегеј – меандри	2,1	0,2	2	0,2
8.	јавне површине	144,9	16,7	146,6	17
	Σ	222,9	25,7	229,8	26,6

површине за остале намене					
9.	породично становање	338,4	39,2	337,7	39,1
10.	вишепородично становање са заједничким блоковским површинама	14,3	1,6	14,2	1,6
11.	радне зоне	74,4	8,6	63,4	7,3
12.	пословни комплекси	3,2	0,4	8,7	1
13.	спорт и рекреација	31,4	3,6	31,6	3,7
14.	утилитарно зеленило	176,4	20,4	175,5	20,3
17.	станице за снабдевање горивом	1,6	0,2	1,7	0,2
18.	верски објекти	1,6	0,2	1,5	0,2
	Σ	641,3	74,3	634,4	73,4

површине за јавне намене	222,9	25,7	229,8	26,6
површине за остале намене	641,3	74,3	634,4	73,4
укупно:	864,2	100	864,2	100

Страна 6 - у поднаслову *Зона становања*, у другом ставу, страна 64 - у поднаслову *Врста и намена објеката који се могу градити*, у другом ставу и страна 71 - у поднаслову *Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена*, у првом ставу, уместо "27,5 m²" пише се "26 m²".

Страна 10 - у наслову *3.3 Регулација и нивелација површина јавне намене*, пети став се мења и гласи: "На простору обухвата плана нова урбанистичка регулација планира се за:"

Страна 11- у поднаслову *Урбанистичка целина I*, друга алинеја се мења и гласи:
 "• Детаљ I - 2: Формирање нове јавне површине од делова парцела кат. бр. 4981/3 и 4985/5 КО Зрењанин I и парцеле кат. бр. 4985/4, преко којих је изграђена јавна саобраћајна површина и од парцела кат. бр. 4981/1, 4981/12 и 4981/13 КО Зрењанин I (Улица Милоша Великог); исправка регулационе линије парцеле кат. бр. 4961/4 КО Зрењанин I, преко које је изграђена јавна мрежа комуналне инфраструктуре и парцеле кат. бр. 4975/2 КО Зрењанин I, према постојећем стању објекта који је делом изграђен

на јавној површини - део парцеле кат. бр. 4961/1 КО Зрењанин I (Улица Милоша Великог).

Део постојећег објекта, који је изграђен на парцели кат. бр. 4981/3 КО Зрењанин I, изграђен је на делу суседне парцеле кат. бр. 4985/5 КО Зрењанин I (јавна површина) у површини од 0,1 m². С обзиром да је површина мања од 1 m², парцелација/препарцелација се не спроводи, а наведени део објекта посматра се као део објекта који је изграђен на суседној парцели.

На планираној регулационој линији парцеле кат. бр. 4981/3 КО Зрењанин I, према постојећој јавној саобраћајној површини (од НМ 1 до НМ 4), изградња/постављање ограде није могуће."

Страна 11- у поднаслову *Урбанистичка целина II*, дописују се алинеје:

" • Детаљ I - 8: Формирање нове површине за остале намене (станица за снабдевање горивом) од дела парцеле кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I, ради изградње нове станице за снабдевање горивом на Булевару Милутина Миланковића; исправка регулационе линије парцеле кат. бр. 4164/1 КО Зрењанин I, према постојећем стању објекта који је делом изграђен на изграђени на парцели кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I (Булевар Милутина Миланковића); формирање нове јавне површине од делова парцела кат. бр. 4098/54, 4169 и 4170/1 КО Зрењанин I, преко које је изграђена јавна мрежа комуналне инфраструктуре (Булевар Милутина Миланковића);

• Детаљ I - 9: Исправка регулационе линије парцела кат. бр. 3093/1 и 3093/2 КО Зрењанин I, према постојећем стању објекта чији су делови изграђени на јавној површини - део парцеле кат. бр. 9583 КО Зрењанин I (Улица Иве Лоле Рибара);

• Детаљ I - 10: Исправка регулационе линије парцеле кат. бр. 9535/27 КО Зрењанин I, према постојећем стању објекта чији су делови изграђени на јавној површини - делови парцела кат. бр. 9536 и 9535/11 КО Зрењанин I (Првомајска улица)."

Страна 11 - поднаслову *Урбанистичка целина III*, прва алинеја се брише и дописују се алинеје:

"• Детаљ III - 1: Формирање нове јавне површине Спортско - рекреативног центра "Мотел" од делова парцела кат. бр. 1705/2, 9417/6, 13872, 15419/2 и 15419/3 КО Зрењанин I; исправка регулационе линије парцела кат. бр. 9417/6 и 15419/2 КО Зрењанин I;

• Детаљ III - 2: Формирање нове јавне површине од дела парцеле кат. бр. 1700/1 КО Зрењанин I (Молијерова улица), преко које је изграђена јавна саобраћајна површина; формирање нове јавне површине од делова парцела кат. бр. 1698/1 и 1699 КО Зрењанин I (Потес Град - Балзакова улица), преко којих је изграђена јавна саобраћајна површина; формирање нове јавне површине од делова парцела кат. бр. 13726, 13751, 13752/1, 13752/2, 13753, 13754/1 и 13754/2 КО Зрењанин I (Потес Гувна), преко којих је изграђена јавна саобраћајна површина и електроенергетска мрежа, као и ради проширења постојеће јавне саобраћајне површине."

Страна 15 - у поднаслову *Остали објекти јавне намене* дописује се:

"Јавне паркинг гараже

Изградња јавне паркинг гараже за паркирање путничких возила могућа је на парцели кат. бр. 5755 КО Зрењанин I уз израду урбанистичког пројекта.

Страна 16 – поднаслов *Инфраструктура друмског саобраћаја* мења се и гласи:

"Улична мрежа на простору обухваћеним Планом категорисана је у складу са Уредбом о критеријумима за категоризацију јавних путева ("Службени гласник РС" бр. 33/19) на:

• примарне улице I реда,

-
- примарне улице II реда,
 - секундарне улице,
 - терцијарне улице.

Улична мрежа формирана је тако да садржи саобраћајну и осталу инфраструктуру. Саобраћај на уличној мрежи регулисан је саобраћајном сигнализацијом.

Примарне улице I реда су оне улице које су истовремено трасе државних путева који пролазе кроз град.

На простору обухваћеним Планом то су:

- улица Жарка Зрењанина која је уједно и део трасе државног пута IB реда бр. 13
- улица Бригадира Ристића која је уједно и део трасе државног пута IB реда бр. 12 и део трасе државног пута IB реда бр. 13
- улица Булевар Милутина Миланковића која је уједно и део трасе државног пута IB реда бр. 12 и део трасе државног пута IB реда бр. 13
- обилазни пут око Зрењанина - Обилазница.

Задржавају се постојећи, изграђени, прикључци на државним путевима IB реда бр. 12 и 13, а изградња нових је могућа уз прибављање услова надлежног предузећа.

Примарне улице II реда повезују примарне улице I, повезују делове града са примарним улицама I реда и повезују међусобно делове града.

На простору обухваћеним Планом то су улице: Железничка, Цара Душана, Михајловачки друм, Босанска, Сарајевска (од Босанске до улице Цара Душана), Елемирски друм, Македонска, Иве Лоле Рибара, Принципова, 6. маја и Првомајска.

Елементи попречног профила примарних улица II реда су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3 m по траци;
- обострани ивичњаци;
- обострани зелени заштитни појас минималне ширине 1 m;
- обострани тротоари минималне ширине 2 m, а код реконструкције постојећих примарних улица II реда ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
- обострани или једностранни попречни пад минимално 2 %;
- у зони раскрсница траке за престројавање;
- аутобуска стајалишта;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Примарне улице II реда треба да буду оспособљене да поднесу осовинско оптерећење од најмање 11,5 t / осовини.

На овим улицама где постоје просторне могућности, дозвољена је и изградња обостраних бицикличких стаза минималне ширине 1,5 m.

Секундарне улице повезују примарне улице II реда и повезују урбанистичке садржаје са примарним улицама.

На простору обухваћеним Планом то су улице: Тодора Манојловића, Стева Жигона, Његошева, Сарајевска (од улице Цара Душана до Чонтикарске), Жарка Туринског, Славка Мунћана, Веселина Чебзанина, Владимира Цветкова, Карађорђево трг, Топличина, Радничка, Веселина Маслеше и Штросмајерова (од Улице Бригадира Ристића до Улице Веселина Маслеше).

Елементи попречног профила секундарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3 m по траци;
- обострани ивичњаци;

-
- обострани или једнострани тротоари у зависности од просторних могућности или у зависности од намене, минималне ширине 2 m, а код реконструкције постојећих секундарних улица ширина ће бити одређена у функцији просторних могућности;
 - обострани или једнострани попречни пад минимално 2 %;
 - обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
 - одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

- обостране бицикличке стазе минималне ширине 1,5 m;
- аутобуска стајалишта.

Терцијарне улице чине најбројнију категорију улица које повезују секундарне улице, повезују међусобно урбанистичке садржаје и повезују урбанистичке садржаје са секундарним улицама.

Преостале, ненабројане улице у оквиру обухвата Плана припадају овој групи.

Елементи попречног профила терцијарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3 m, изузетно, ради заштите амбијенталних или историјских целина, као и због ограничених просторних могућности могу се дозволити и једносмерне улице са коловозом минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани тротоари минималне ширине 1 m;
- обострани или једнострани попречни пад минимално 2 %;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

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

На простору обухваћеним Планом планира се:

- изградња мреже секундарних улица за потребе дела радне зоне 9 са прикључцима на обилазни пут око Зрењанина и улица Жарка Зрењанина и Железничке;
- изградња терцијарне улице за потребе дела радне зоне 6 са прикључком на улицу Михајловачки друм;
- изградња продужетка терцијарне улице Чонтикарска.

У складу са члановима 2. и 4. Закона о путевима мостови су путни објекти и као такви су саставни део јавних путева, односно улица. На простору обухваћеним Планом то су мост код "МУПа" и мост у Принциповој улици.

Бицикличке стазе изграђене су обострано у улицама Жарка Зрењанина, Цара Душана, Булевар Милутина Миланковића, а једнострано у улицама Првомајска и 6. маја. Бицикличке стазе могу се градити и у оквиру попречних профила свих улица, уколико просторне могућности то дозвољавају.

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.

На простору обухваћеним Планом паркирање је организовано на следећи начин:

- у зонама породичног становања – паркирањем у оквиру сопствених парцела;
- у зонама вишепородичног становања – изградњом паркиралишта на јавним површинама и изградњом паркинг гаража у приватном власништву, односно у складу са одговарајућом градском одлуком;
- у оквиру радних зона – паркирањем у оквиру сопствених радних комплекса.

На јавним површинама где то услови дозвољавају, и ако није приказано 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, рехабилитације и ургентног) свих елемената (улице, тротоари, пешачке стазе, бицикличке стазе, паркиралишта и сл) који чине мрежу друског саобраћаја неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закон о путевима;
- Правилник о техничким стандардима приступачности;
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима,
- услове надлежних предузећа, као и
- све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област."

Страна 56 - у поднаслову *Заштитно зеленило*, у другом ставу, после израза "стаза" дописује се: "отворених спортских терена,".

Страна 61 - у наслову *4.2 Локације за које се израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс*:

– Први став се мења и гласи:

"За потребе спровођења плана, односно за потребе урбанистичко - архитектонске разраде, израђује се урбанистички пројекат за планирану изградњу објеката јавне намене, објеката спорта и рекреације, верских објеката и станица за снабдевање друмских возила погонским горивом, осим за изградњу станице са снабдевање горивом на делу парцеле кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I с обзиром да су за реализацију исте прибављени су сви неопходни услови и уграђени у план."

– У другом ставу дописује се алинеја:

- Паркинг гаражу на парцели кат. бр. 5755 КО Зрењанин I са следећим смерницама:
У склопу паркинг гараже могуће су и комерцијалне делатности (трговина, угоститељство и сл) у приземљу објекта и тоалети. Могућа је изградња подземне етаже. Парцела се ограђује транспарентном оградом висине 1,8 m. Од површина за остале намене јавна паркинг гаража мора бити удаљена min. 3,5 m.
Паркинг гаражу градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234, 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 РС" бр. 22/15), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" бр. 8/95),

Правилником о техничким стандардима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СРЈ" бр. 31/05) и свим важећим законима, правилницима и стандардима.

Могућа је фазна изградња, на тај начин што би прва фаза подразумевала изградњу паркиралишта, а друга фаза паркинг гаражу."

- Дописује се став: "Доградња и изградња других објеката на парцели могући су без израде урбанистичког пројекта, уз поштовање прописаних правила грађења."

Страна 66 - у поднаслову *Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:*

– У првом ставу брише се израз "минимално".

– После трећег става дописују се ставови:

"Помоћни објекти и надстрешнице које се граде у дну парцеле могу се градити на удаљењу од min. 0,6 m од граница суседних парцела. Остали објекти морају бити удаљени min. 2,4 m од задње границе парцеле.

На грађевинској линији парцела оријентисаних ка комплексу "Централне пијаце" могу се градити пословни, стамбено - пословни и пословно - стамбени објекти. Ови објекти могу се градити на међи, а намена приземља објеката је искључиво пословна."

Страна 67 - у поднаслову *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:*

– У првој, седмој и деветој алинеји другог става, дописује се: "Површина објекта не може бити већа од површине главног објекта на парцели."

– У првој, другој и четвртој алинеји другог става дописује се: "Спратност је П+Пк.";

– У петој алинеји другог става брише се "+1.";

– У осмој алинеји другог става дописује се "Висина венца је max. 4 m."

Страна 68 - у поднаслову *Грађевински елементи објекта*, после другог става и на страни 74 - у поднаслову *Грађевински елементи објекта*, после првог става, дописује се став: "Грађевински елементи могу прећи регулациону линију уколико постоје просторне могућности и уз поштовање заштитне зоне коловоза."

Страна 69 - поднаслов *Саобраћајне површине у оквиру парцеле*, мења се и гласи:

"Саобраћајне површине у оквиру парцеле су: тротоари, манипулативне саобраћајне површине и паркинзи за путничка возила.

Приликом планирања терена за саобраћајне површине коте терена ускладити са kotaма терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских kota сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом."

Страна 69 - поднаслов и текст поднаслова *Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру и паркирање*, мењају се и гласе:

"Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање

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 непољопривредних домаћинстава, а имају директан приступ са јавног пута, морају

имати минимално један колски приступ- саобраћајни прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m (изузетно ширина колског приступа-саобраћајног 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-саобраћајног 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: стамбених објеката пољопривредних домаћинстава, пословних објеката, пословно-стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, објеката јавне намене и објеката јавних функција морају имати минимално један колски приступ-саобраћајни прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m. Остале елементе колског приступа-саобраћајног 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-саобраћајних прикључака прилазних путева на јавни пут, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње.

Колске приступе-саобраћајне 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 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 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 РС" бр. 22/15).

Поред колског приступа-саобраћајног 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 паркинг места за пословне садржаје 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 места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005;

-
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
 - паркинг места се израђују од растер плоча;
 - растер плоче не постављају се око стабала дрвећа у пречнику мањем од 1 m.

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се ката 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 РС" бр. 22/15).

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се."

Страна 71 - у поднаслову *Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена*, брише се шести став.

Страна 72 - у поднаслову *Услови за формирање грађевинске парцеле*, брише се трећи став.

Страна 72 - у поднаслову *Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле*, у четвртој алинеји првог става уместо "3 m" пише се "3,5 m"

Страна 72 - у поднаслову *Највећи дозвољени индекс заузетости*, први став се мења и гласи: "Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле за главни објекат је 40 %. Уколико се на парцели граде други објекти, индекс заузетости парцеле може бити до 60 %, уз поштовање прописане заузетости парцеле за главни објекат. За пословне објекте највећи дозвољени индекс заузетости је 60 %."

Страна 73 - поднаслову *Највећа дозвољена спратност*:

– У првом ставу дописује се: "Највећа дозвољена спратност у блоку између Улице Жарка Зрењанина и комплекса "Централне пијаце" је П+2+Пк."

– Трећи став се брише.

Страна 73 - у поднаслову *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели*, после трећег става дописује се став: "Надстрешнице улазних простора, тераса, надстрешнице за путничка возила и сл. Граде се на удаљењу min. 1 m од граница грађевинске парцеле. Висина венца је max. 4 m. Површина надстрешница урачунава се у заузетост парцеле."

Страна 74 – у поднаслову *Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање*, целокупан текст мења се и гласи:

"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-саобраћајни прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,5 до 7 m. Остале елементе колског приступа-саобраћајног 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-саобраћајних прикључака прилазних путева на јавни пут, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње.

Колске приступе-саобраћајне 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 РС" бр. 22/15).

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.

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

Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне и вишепородично стамбено-пословне 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 РС" бр. 22/15).

Изузетно за пословне и вишепородично стамбено-пословне објекте, може се дозволити да се део паркинга за пословне садржаје може предвидити на јавној површини или у јавној гаражи, уколико постоје просторне могућности. У овом случају потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а паркинг места градити према следећим правилима:

- паркинг места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005;
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
- паркинг места се израђују од растер плочи;
- растер плоче не постављају се око стабала дрвећа у пречнику мањем од 1 m.

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

Уколико се приликом изградње објеката у зони вишепородичног становања не може обезбедити потребан броја паркинг места, иста или део њих решити у складу са одговарајућом градском одлуком."

Страна 74 - у поднаслову *Грађевински елементи објекта*, у трећем ставу уместо "0,6 m односно 3 m" пише се "планом прописане".

Страна 75 – у поднаслов *Саобраћајне површине у оквиру парцеле*, мења се и гласи:

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине min. 1,5 m,
- манипулативне саобраћајне површине ширине min. 3,5 m;

Приликом планирања ових површина, ускладити их са 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 РС" бр. 22/15).

Приликом планирања терена за саобраћајне површине, коте терена ускладити са kotaма терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских kota сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

Страна 75 – поднаслов и текст поднаслова *Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру* се бришу.

Страна 76 - у поднаслову *Озелењавање парцела*, уместо "35 %" пише се "20 %".

Страна 77 - у поднаслову *Врста и намена објеката који се могу градити*, у другом ставу дописује се: ", објеката за складиштење секундарних сировина и објеката за третман секундарних сировина чврстог неопасног материјала."

Страна 79 - у поднаслову *Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање*, други став се мења и гласи:

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

Страна 81 - у наслову *5.4 Правила грађења за зоне утилитарног зеленила*:

– После другог става дописују се ставови:

"Удаљеност грађевинске линије објеката од регулационе линије је min. 3 m. Минимална удаљеност објеката од суседних парцела је 2 m.

Парцеле се могу оградајивати транспарентном оградом висине до 1,8 m, са капијом са отварањем у оквиру сопствене парцеле."

Постојећи објекти могу се реконструисати и доградити и могућа је промена намене објеката.

– После 10-ог става дописује се став:

"У зони утилитарног зеленила могу се градити стамбени објекти пољопривредног домаћинства са једном стамбеном јединицом спратности П+Пк, као и пословни објекти за обављање административних делатности као други објекат на парцели односно пратећи садржај, спратности П+Пк. Дозвољена је изградња подрума или сутерена.

Страна 83 - у наслову *Правила грађења за станице за снабдевање горивом*, дописује се: "Изградња других објеката на парцели, тј. пратећих и помоћних објеката станице за снабдевање горивом (надстрешница, аутоперионица, кавез за ТНГ, резервоари и др), могући су без израде урбанистичког пројекта, уз поштовање прописаних правила грађења.

Станица за снабдевање горивом на делу парцеле кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I

Изградња станице за снабдевање горивом на делу парцеле кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I могућа је без израде урбанистичког пројекта, а према Плану урбанистичке регулације (детал I - 8) и у складу са прописаним правилима грађења и условима ималаца јавних овлашћења који се обавезно прибављају за изградњу станица за снабдевање горивом:

У односу на регулациону линију објекти се могу градити на удаљењу мањем од планом прописаног, док се у односу на регулациону линију државног пута IB реда бр. 12 објекти постављају у складу са условима ЈП "Путеви Србије".

За изградњу станице за снабдевање горивом потребно је извршити измештање дела трасе потисног вода фекалне канализације на јавну површину.

Планирана станица за снабдевање горивом прикључује се на државни пута IB реда бр. 12. Условима ЈП "Путеви Србије" дефинисано је:

- Саобраћајним решењем обезбедити приоритет транзита на предметном државном путу као заштиту јавног интереса.

У складу са чланом 38. Закона о путевима на будућем саобраћајном прикључку прилазног пута, неопходно је обезбедити потребне линије прегледности.

Геометрија и димензија планираног саобраћајног прикључка прилазног пута мора да задовољава параметре у складу са важећим законским и подзаконским актима који регулишу ову област.

Локација планираног саобраћајног прикључка прилазног пута мора задовољити све параметре безбедности саобраћаја у циљу постизања мањег броја раскрсница и саобраћајних прикључака у складу са чланом 45 Закона о путевима.

Саобраћајно повезивање предвидети у складу са члановима 41, 42, 43, и 44. Закона о путевима.

Коловоз државног пута мора бити сачуван мора бити сачуван за реконструкцију у складу са важећим законским и подзаконским актима који регулишу ову област.

Прихватање и одводњавање површинских вода ускладити са постојећим системом одводњавања државног пута.

Ограде, дрвеће и засад поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја у складу са чланом 37. Закона о путевима.

Паркирање планирати изван регулације државног пута IB реда бр. 12.

- Паралелно вођење и укрштање мрежа јавне комуналне инфраструктуре вршити на следећи начин:

паралелно вођење:

- предметне инсталације планирати на удаљености минимално 3m од крајње тачке попречног профила - ножице насипа тупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање, изузети могућност да се инсталације предвиђају у коловозу предметног државног пута,

- усвојити постојеће ширине, подужне и попречне падове коловоза предметног пута у зони постављања предметних инсталација,

- на местима где није могуће задовољити услове из претходних ставова мора бити пројектована и изведена заштита тупа предметног пута,

-
- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу иницирати отварање клизишта
 - за сваки појединачан случај паралелног вођења прибавити услове управљача - ЈП "Путеви Србије".

укрштање:

- сва укрштања предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи од 1,35 до 1,5m,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одоводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи од 1 до 1.2m,
- укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на минимално 10 m,
- за сваки појединачан случај укрштања прибавити услове управљача - ЈП "Путеви Србије".

Страна 84 - у наслову 5.8 *Посебни услови:*

– После 17-ог става дописује се став:

"● На постојећим грађевинским парцелама у зони породичног становања које су мање од услова прописаних планом а постоји изграђен главни објекат, могућа је изградња једног стамбеног или стамбено - пословног објекта са једном стамбеном јединицом или једног пословног објекта."

– Двадесет и други став се мења и гласи:

"● У зони породичног становања могуће је озакопити већи број стамбених објеката на једној грађевинској парцели, као и стамбене објекте са већим бројем стамбених јединица од планом прописаних услова."

Страна 86 - у наслову 7 *ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА:*

– У петом ставу дописује се:

"Под спратном етажом подразумевају се и Галерија (Г) и Мезанин (М): етажа је отворена етажа, тј. не пружа се изнад целе површине етаже испод. Мезанин може бити и међуспрат, тј. сваки нижи спрат који се налази између два виша."

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

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

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

– Десети став се брише.

3. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА

Измене и допуне у графичком делу плана обухватају карте:

- БР. 4: ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА
- БР. 5: ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
- БР. 8: ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (ДЕТАЉИ I -2, I - 8, I - 9, I - 10, III - 1 И III – 2)

1. Промена намена површина - карте бр. 4 и бр. 8 (детаљ I - 8)

- 1.1 Промена намене дела парцеле кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I из намене јавне површине и породично становање у намену јавне површине и станица за снабдевање горивом, ради изградње нове станице за снабдевање горивом на Булевару Милутина Миланковића;
- 1.2 Промена намене дела блока између "Централне пијаце" и Улице Жарка Зрењанина, из намене вишепородично становање (дефинисано ПДР комплекса "Централна пијаца" у Зрењанину) у намену породично становање (према постојећем стању);
- 1.3 Промена намене дела простора за који је била предвиђена даља разрада ПДР у намену јавне површине и утилитарно зеленило;
- 1.4 Промена намене парцеле кат. бр. 13751 КО Зрењанин I (Потес Гувна), из намене утилитарно зеленило у намену спорт и рекреација.

2. Исправка регулационих линија - карте бр. 5 и бр. 8 (детаљи I - 2, I - 8, I - 9, I -10, III - 1 и III - 2)

- 2.1 Парцеле кат. бр. 2968 и 2969 (угао Булевар Милутина Миланковића и Улице Николе Тесле) и парцела кат. бр. 4448 КО Зрењанин I (угао улица Николе Тесле и др Јована Цвијића), према постојећем стању објеката;
- 2.2 Парцеле кат. бр. 3093/1 и 3093/2 КО Зрењанин I, према постојећем стању објеката чији су делови изграђени на јавној површини - део парцеле кат. бр. 9583 КО Зрењанин I (Улица Иве Лоле Рибара);
- 2.3 Парцела кат. бр. 4164/1 КО Зрењанин I, према постојећем стању објекта који је делом изграђен на изграђени на парцели кат. бр. 4098/54 КО Зрењанин I (Булевар Милутина Миланковића); парцела кат. бр. 4098/54, 4169 и 4170/1 КО Зрењанин I, преко које је изграђена јавна мрежа комуналне инфраструктуре (Булевар Милутина Миланковића);
- 2.4 Парцела кат. бр. 4981/3 КО Зрењанин I (Улица Милоша Великог), према катастарском стању;
- 2.5 Парцела кат. бр. 9535/27 КО Зрењанин I, према постојећем стању објекта чији су делови изграђени на јавној површини - делови парцела кат. бр. 9536 и 9535/11 КО Зрењанин I (Првوماјска улица);
- 2.6 Парцеле кат. бр. 13726, 13751, 13752/1, 13752/2, , 13753, 13754/1 и 13754/2 КО Зрењанин I (Потес Гувна), преко којих је изграђена јавна саобраћајна површина и електроенергетска мрежа;
- 2.7 Парцеле кат. бр. 1698/ 1 и 1699 КО Зрењанин I (Потес Град - Балзакова улица), преко којих је изграђена јавна саобраћајна површина;
- 2.8 Парцела кат. бр. 1700/1 КО Зрењанин I (Молијерова улица), преко које је изграђена јавна саобраћајна површина;
- 2.9 Јавна површина Спортско - рекреативног центра "Мотел", парцеле кат. бр. 1705/2, 9417/6, 13872, 15419/2 и 15419/3 КО Зрењанин I и парцеле кат. бр. 9417/6 и 15419/2 КО Зрењанин I.