



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЦЕНТАР" У ЗРЕЊАНИНУ

ЗРЕЊАНИН, 2020.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЦЕНТАР" 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
"ЦЕНТАР" 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
"ЦЕНТАР" УЗРЕЊАНИНУ

одговорни урбаниста:

Ненад Максић дипл.инж.арх.

стручни тим:

Елвира Рошивал Ханђа дипл.инж.ел.
Бранислав Влаисављевић дипл.инж.грађ.
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 30

ГРАФИЧКИ ДЕО

- КАРТА БР. 4: ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА
- КАРТА БР. 5: ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
- КАРТА БР. 8: НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА СА ЗАШТИТОМ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

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



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

Ненад Максић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. Да је нацрт измена и допуна планског документа урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - 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 Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/19);
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, новембар 2020.г.



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Измена и допуна плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину, приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину бр. 06-129-10/19-I од 18.12.2019. године ("Службени лист града Зрењанина" бр 32/19).

Одлуком Одељења за урбанизам, Одсека за урбанизам и просторно планирање Градске управе града Зрењанина бр. 501-139/19-IV-05-01 од 10.12.2019. године, одлучено је да се не израђује Стратешка процена утицаја Измена и допуна плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину на животну средину, а на основу претходно прибављеног мишљења Одељења за привреду, Одсека за заштиту и унапређивање животне средине бр. IV-08-04-501-135 од 10.12.2019. године.

Правни основ за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Центар" 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. 32/19).

Плански основ за израду Измена и допуна плана генералне регулације "Центар" у Зрењанину је План генералне регулације "Центар" у Зрењанину ("Службени лист града Зрењанина" бр. 19/16).

Граница обухвата измена и допуна плана поклапа се са границом обухвата основног плана.

Општи циљеви израде измена и допуна плана односе се на:

- Исправке регулационе линије и намене површина;
- Преиспитивање правила уређења и грађења и највећих дозвољених висина објеката према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

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

- Град Зрењанин, Градска управа, Одељење за привреду, локални економски и рурални развој, изградњу и уређење града и заштиту животне средине
- "ЈП ЗА УРБАНИЗАМ" Зрењанин;
- ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Зрењанин";
- "Телеком Србија" Извршна јединица Зрењанин;
- ЈП "Пошта Србије"
- ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин;
- ЈВП "Воде Војводине";
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину, Одсек за превентивну заштиту
- 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

Стране 4, 5, 6 и 7 - у наслову 5.1 *Подела на урбанистичке целине*, ставови са целокупним текстом "*Културна добра и добра под претходном заштитом у овој целини су:*" се бришу.

Страна 8 - у наслову 5.2 *Концепција уређења са претежном наменом земљишта*, десети став се брише.

Страна 10 - у поднасловима *Породично становање* и *Вишепородично становање*, у другом ставу, и на страни 49 - наслову 7.1 *Врста и намена објеката који се могу градити*, у другој и трећој алинеји другог става, уместо "27,5 m²" пише се "26 m²".

Страна 11 - табела *Биланс површина* се брише и додаје се табела:

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

површине за јавне намене					
1.	површине јавне намене за јавне објекте	7,1	14	7,1	14
2.	јавно зеленило	0,7	1,4	0,7	1,4
3.	река Бегеј	1	2	1	2
4.	Језеро III Бегејске петље	2	4	2	4
5.	јавне површине	16,8	33,3	16,9	33,5
	Σ	27,6	54,7	27,7	54,9

површине за остале намене					
6.	стамбено - пословна намена	21,8	43,1	22	43,5
8.	верски објекти	1,1	2,2	0,8	1,6
	Σ	22,9	45,3	22,8	45,1

површине за јавне намене	22,9	54,7	27,7	54,9
површине за остале намене	27,6	45,3	22,8	45,1
укупно:	50,5	100	50,5	100

Страна 12 - наслову 5.4 *Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене*, трећи став се мења и гласи: "Изградња нових објеката јавне намене могућа је на основу услова за уређење и изградњу објеката јавне намене уз израду урбанистичког пројекта."

Страна 14 - у поднаслову *Основно образовање*, у петој алинеји првог става, уместо "40 %" пише се "50 %".

Страна 15 - у поднаслову *Остали објекти јавне намене*, додаје се поднаслов:

"Јавни тоалети

Изградња јавних тоалета могућа је:

- испод платоа Трга др Зорана Ђинђића;
- у оквиру постојећих и планираних паркиралишта и јавних паркинг гаража.

Постављање мобилних - покретних тоалета могуће је у оквиру постојећих и планираних паркиралишта."

Страна 16 - текст испод наслова *5.5.1 Саобраћајна инфраструктура*, осим поднаслова *Водни саобраћај*, мења се и гласи:

"Инфраструктура друмског саобраћаја

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

Раскрснице на потезу предметних државних путева у простору обухвата Плана, могу се реконструисати у кружне раскрснице уз претходно прибављање услова ЈП "Путеви Србије", а у оквиру дефинисаних површина јавне намене.

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 је улица Обала Соње Маринковић, Суботићева улица, Улица Народног фронта и улица Народне омладине.

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 min. 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.

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

На простору обухваћеним планом то су улице Петефијева, Савезничка и део Улице Иве Лоле Рибара од Петефијеве и Савезничке до Булевара Милутина Миланковића – "Магистрале".

Елементи попречног профила секундарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3 m по траци;
- обострани ивичњаци;
- обострани или једностранни 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 једностранни попречни пад min. 2 %;
- обострани дрвореди или зелени заштитни појасеви ширине у функцији просторних могућности;
- одводњавање затвореном кишном канализацијом.

Дозвољено је да попречни профил садржи и аутобуска стајалишта.

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

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

Елементи попречног профила терцијарних улица су:

- 1+1 саобраћајна траке минималне ширине 3m по траци, изузетно, ради заштите амбијенталних, културних или историјских целина, као и због ограничених просторних могућности могу се дозволити и једносмерне улице са коловозом минималне ширине 3m;
- обострани ивичњаци;
- обострани тротоари минималне ширине 1.5 m;
- обострани или једностранни попречни пад min 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.

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 изграђене су бицикличке стазе у оквиру попречног профила Булевара Милутина Миланковића.

У примарним улицама II реда, секундарним и терцијарним улицама могућа је изградња бицикличких стаза ширине min. 1,5 m или бицикличких трака ширине min. 1 m.

У складу са чланом 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 Мали мост, Велики (пешачки) мост и тзв. мост код "СУП-а".

Приликом изградње, реконструкције, одржавања ((редовног, рехабилитације и ургентног)) свих елемената (улице, мостови, тротоари, пешачке стазе и тротоари, бициклистичке стазе, паркиралишта и сл) који чине мрежу друмског саобраћаја неопходно је поштовати и:

- закон о планирању и изградњи;
- закон о путевима;
- закон о безбедности саобраћаја на путевима;
- услове надлежних предузећа као и
- све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

Паркирање - паркиралишта и паркинг гараже

Постојећа паркиралишта се задржавају и то: паркиралиште на превлаци код Културног центра (Улица обала пионира), паркиралиште испод Трга др Зорана Ђинђића, паркиралиште у зони привремених паркиралишта у Улици Вука Караџића, као и паркиралиште на парцелама кат. бр. 5769/1, 5769/2 (део), 5770/1 и 5770/2 (део) КО Зрењанин I (паркиралиште код "СДК").

За опслуживање шире зоне "Центра" користи се и паркиралиште на Житном тргу, које је задржано ППР "Југоисток" у Зрењанину.

Изградње јавне паркинг гараже или паркиралишта за путничка возила планира се на:

- парцелама кат. бр. 4359, 4361 и 4363 КО Зрењанин I, у склопу које је неопходно је предвидети пешачки пролаз;
- парцелама кат. бр. 4827 и 4828 и деловима парцела 4822 и 4824/1 КО Зрењанин I, са пруступом из Улице др Мирослава Тирша.

На наведеним парцелама могућа је фазна изградња, на тај начин што би прва фаза подразумевала изградњу паркиралишта, а друга фаза паркинг гараже.

Уз израду урбанистичког пројекта планира се проширење паркиралишта испод платоа Војвођанске банке (Трг др Зорана Ђинђића).

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

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 уговором са надлежним предузећем и 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.

У овим случајевима инвеститор је дужан да склопи уговор са надлежним предузећем, а у складу са одговарајућом градском одлуком.

Планирано паркиралиште градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234, а планиране паркинг гараже у складу са поменути стандардом и Правилником о техничким стандардима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СРЈ" бр. 31/05).

У оквиру планираног паркиралишта и планираних паркинг гаража предвидети места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом 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).

Парцеле паркиралишта и паркинг гаража могу се ограђивати транспарентном оградом висине 1,8 м."

Страна 23 - у наслову 5.5.6 *Електроенергетска инфраструктура*:

– У последњој реченици уместо "Тачна" пише се "Оквирна".

– После четвртог става додају се поднаслови са текстом:

"Услови за објекте ДСЕЕ

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 и сл). Заједно са експропријацијом земљишта за саобраћајнице потребно је спровести и експропријацију земљишта за објекте ДСЕЕ.

Средњенапонски водови се граде као подземни кабловски. У рову са подземним водовима и на стубовима надземних водова предвидети оптичке водове.

ТС20/0,4 kV се планирају као засебни објекти – монтажно-бетонске првенствено намењене за примену у кабловској-подземној средњенапонској и нисконапонској мрежи.

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.

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 ("Службени 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 20/0,4 kV због расплета подземних и надземних водова, заштитног уземљења око ТС и потребне слободне површине земље за постављање радног уземљења.

Услови прикључења на ДСЕЕ

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 20/0,4 kV и нисконапонских водова. Прикључење корисника на ДСЕЕ се планира на средњенапонском нивоу (20 kV) и на нисконапонском нивоу (0,4 kV) у зависности од захтеване снаге и потреба корисника. С обзиром да у захтеву 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 20 kV кабловима типа ХНЕ-49.А 3x1x150 mm². Трафостанице које трансформишу средњи напон на ниски напон се претежно граде као монтажно-бетонске (типа ЕВ 11.А до 630 kVA, ЕВ 21.А до 1000 kVA и ЕВ 41.А до 2x630 kVA) и у новије време и као полукопане бетонске трафостанице 20/0,4 kV. Нисконапонска мрежа се у центрима насеља и радним зонама гради као кабловска 0,4kV кабловима типа РР00-AS 4x150 mm² 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+2x16 mm² 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 200 kW који захтевају коришћење сопствене трафостанице (20/0,4 kV) 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 20 kV са средњенапонским мерењем) које се гради уз регулациону линију парцеле корисника са могућношћу приступа просторији са средњенапонским постојењем 20 kV са јавне површине (подземни кабл 20 kV и постројење 20 kV 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 200 kW са везивањем у напојној дистрибутивној трафостаници (20/0,4 kV) уколико постоје довољни слободни капацитети у трафостаници се граде искључиво као кабловски подземни једноструким или двоструким водом типа РР00-УAS 4x150 mm² 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 корисника 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 корисника или на јавној површини у траси мреже поред прикључног стуба надземне мреже или прикључног дистрибутивног разводног ормана подземне кабловске мреже. 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. 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. 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 (РОЈО који је у надлежности управљача јавном осветлом).

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, ван обједињене процедуре.

У случају да приликом изградње нових објеката или легализације 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.

Страна 23 - у поднаслову *Правила грађења за трафо станице*:

– Први став се мења и гласи: "● Трафо станице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС), стубне (СТС) или полуукопане за рад на 20 kV напонском нивоу."

– Трећи став се мења и гласи: "● Грађевинска парцела се формира у површини објекта са заштитним тротоаром. Површина парцеле зависи од типа трафо станице. Минимална удаљеност од других објеката је 3 m."

Страна 24 - у поднаслову *Јавно осветљење* додаје се став: "Приликом каблирања НН мреже, стубови НН мреже се не могу уклонити док се не буде каблирала и мрежа јавног осветљења и изграђени канделабри јавног осветљења."

Страна 35 - текст испод наслова *5.7.2 Мере заштите културног наслеђа* мења се и гласи:

"ОПШТА ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

Услове и мере техничке заштите утврђује Завод за заштиту споменика Зрењанин. Сви захвати у границама заштићених зона и на заштићеним објектима предузимаће се уз контролу и према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Унутар простора обухваћеног Планом генералне регулације "Центар" у Зрењанину утврђене су **Просторно културно - историјска целина "Старо језгро Зрењанина"** (Решење Покрајинског завода за заштиту споменика културе бр. 1/2-439/2-68 од 15.10.1968.г), која обухвата Трг слободе, Трг др Зорана Ђинђића, Улицу краља Александра I Карађорђевића, краља Петра Првог, Улицу др Славка Жупанског и Гимназијску, **Просторно културно - историјска целина "Центар Зрењанина"** (Јавни оглас о стављању под претходну заштиту објеката и целина на територији Града Зрењанин, Лист Зрењанин од 08.06.2018.г) и **граница заштићене околине**.

У оквиру Просторно културно - историјске целине "Старо језгро Зрењанина" (Допунско Решење Покрајинског завода за заштиту споменика културе бр. 01-104/1-72, од 3.02.1972. год) за непокретна културна добра појединачно су утврђена 46 историјска објекта.

Одлуком Извршног већа Скупштине Војводине Просторно културно - историјска целина "Старо језгро Зрењанина" је проглашена за културно добро од великог значаја за Републику Србију ("Службени лист АПВ" бр. 25/91).

Споменици културе чине идентитет простора и усмеравају његов будући развој. Под режимом претходне заштите налазе се објекти за које се сматра да поседују споменичка својства и имају основе да захваљујући својим вредностима буду утврђени за споменике културе.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПКИЦ "СТАРО ЈЕЗГРО ЗРЕЊАНИНА", ПКИЦ "ЦЕНТАР ЗРЕЊАНИНА И ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ

С обзиром на утврђене урбанистичке, архитектонске, културно - историјске и археолошке вредности утврђене су следеће мере заштите:

- 1) очување затечене историјске урбане матрице блокова, улица, тргова и паркова;
- 2) очување постојеће регулационо-грађевинске линије на подручју просторно културно-историјске целине, осим код изградње гаража и паркинг простора унутар блокова који подлежу делимичној урбаној реконструкцији;
- 3) очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења; надовезивање на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта карактеристична за градски центар;
- 4) коришћење простора просторно културно-историјске целине за јавну, стамбену, пословну или стамбено-пословну намену; од производних делатности дозвољене су само мале традиционалне занатске делатности које не загађују животну средину;
- 5) очување постојећих пропорцијских односа висине објеката према регулационој ширини улице;
- 6) очување или рестаурација оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката са споменичким вредностима;
- 7) партерно опремање и уређење простора, односно постављање елемената урбаног мобилијара врши се у складу са посебним мерама надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- 8) очување постојеће калдрме као уличног застора на јавним површинама у улицама: Гимназијској, Светосавској, Јеврејској и Улици Светозара Марковића;
- 9) простор Трга слободе и Улице краља Александра I Карађорђевића задржава намену пешачке зоне;
- 10) очување и допуна постојећих дрвореда, вредног зеленила на јавним површинама паркова, улица и тргова, унутрашњих дворишта, простора око јавних и сакралних објеката;
- 11) забрана изградње објеката трајног или привременог карактера који својим габаритом, волуменом и архитектуром могу угрозити наслеђени амбијент. У складу са

условима за новоградњу, дозвољена је изградња нових објеката у складу са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања. Обликовање нових објеката може бити савременог архитектонског израза тако да чини складну целину са објектима у непосредном окружењу;

12) измештање или уклањање помоћних и нелегалних објеката који не одговарају функционалним потребама, односно културно-историјским или естетским вредностима просторне културно-историјске целине врши се у складу са решењем надлежне установе заштите непокретних културних добара;

13) партерно уређење унутрашњих дворишта у зависности од намене објекта, као дворишта отвореног типа, функционално припојена улици и међусобно повезана, односно затвореног типа у функцији власника објекта;

14) може се извршити реконструкција или замена постојећих дворишних објеката под условом да не наруше вредности главног објекта, а према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Висина дворишног објекта не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта са споменичким вредностима. Могуће је наткривање - застакљивање атријумских дворишних простора;

15) изградњу јавних паркинга и гаража могућа је изузетно у деловима блокова који подлежу делимичној урбаној реконструкцији;

16) приликом извођења грађевинских радова, реконструкције постојеће и изградње нове инфраструктуре на подручју просторно културно-историјске целине обавезна је пријава радова надлежној установи заштите непокретних културних добара и археолошки надзор;

17) забрана постављања привремених пловних објеката на акваторији Језера 3;

18) дозвољено је уређење калканских зидова - вертикално зеленило, осликавање - мурали, "street art".

СПИСАК СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Трг слободе

бр. 2 ГРАДСКА НАРОДНА БИБЛИОТЕКА

бр. 4 РИМОКАТОЛИЧКА ЦРКВЕНА ОПШТИНА (ПЛЕБАНИЈА)

бр. 5 ГРАНД ХОТЕЛ "ВОЈВОДИНА" (данас Комерцијална банка)

бр. 6 РИМОКАТОЛИЧКА ЦРКВА (КАТЕДРАЛА)

бр. 7 НАРОДНО ПОЗОРИШТЕ

бр. 8 БИСКУПСКИ ОРДИНАРИЈАТ

бр. 10 ЖУПАНИЈСКА ПАЛАТА (ЗГРАДА СКУПШТИНЕ ГРАДА)

Суботићева улица

бр. 1 ПАЛАТА ФИНАНСИЈА (НАРОДНИ МУЗЕЈ)

Улица краља Александра I Карађорђевића

непарна страна:

бр. 1 БУКОВЧЕВА ПАЛАТА (Пупинова 2)

бр. 17 ЗГРАДА ШТАГЕЛШМИТА

бр. 21 РОБНА КУЋА НАМЕШТАЈА "БЕНЦЕ И СИН" (данас "Симпо")

бр. 23 ЗГРАДА ГАЈЕ АДАМОВИЋА

бр. 27 ЗГРАДА ГУСТАВА ФРОМБАХА

бр. 29 ЗГРАДА САМУЕЛА ФРАЈНДА

бр. 31 ЗГРАДА ВИЛМОША ХЕРЦФЕЛДА (Светосавска 11)

бр. 33-35 ЗГРАДА ЕКСПОЗИТУРЕ ДРЖАВНЕ ХИПОТЕКАРНЕ БАНКЕ

бр. 37 ЗГРАДА ЧЕДЕ УДИЦКОГ
бр. 39 ЗГРАДА ЈОВАНА ЕКШТАЈНА
бр. 41 ЗГРАДА ХРАНИМИРА КУПУСАРЕВИЋА
бр. 43 ЗГРАДА ФИРМЕ „ЈАКШИЋ-АМБРОЗИ” (Светосавска 3)
бр. 45 ЗГРАДА ПОРОДИЦЕ ПОПОВИЋ-ПЕЦИ
бр. 47 ПАЛАТА СРПСКЕ ШТЕДИОНИЦЕ (Светосавска 2)
бр. 49 КУЋА ЖИВКА ВУКОВА

парна страна:

бр. 4 ЗГРАДА СРПСКЕ ПРАВОСЛАВНЕ ЦРКВЕНЕ ОПШТИНЕ (Гимназијска 1)
бр. 6 ЗГРАДА ВИЛМОША ГРИНБАУМА (Гимназијска 3)
бр. 8 ЗГРАДА ВЛАДИСЛАВА ЦИКАЉА
бр. 10 ЗГРАДА ПРВЕ ХРВАТСКЕ ШТЕДИОНИЦЕ (Гимназијска 7)
бр. 18 ПАЛАТА ДАУН (бивша Робна кућа Београд, Гимназијска 15)
бр. 20 ПАЛАТА МЕНЦЕР
бр. 22 ЗГРАДА ЛИПОТА ГОЛДШМИТА
бр. 26 ЗГРАДА ФИЛКОВИЋА
бр. 30 ЗГРАДА КАРЛА ХЕЛМБОЛДА (ШЕХЕРЕЗАДА)
бр. 34 ПАЛАТА ПАЊИ (Светозара Марковића 1)

Улица Светозара Марковића

бр. 2 ПАЛАТА ШАНДОРА КОВАЧА

Гимназијска улица

бр. 2 РИМОКАТОЛИЧКА (ПИЈАРИСТИЧКА) ЦРКВА И ЗГРАДА ГИМНАЗИЈЕ
зграде под бројевима: 1, 3, 7, 15 и 19.

Трг др Зорана Ђинђића

бр. 1 ЗГРАДА ВЕЛИКОБЕЧКЕРЕЧКЕ ШТЕДИОНИЦЕ (Завод за заштиту споменика
културе Зрењанин)
бр. 3 КУЋА ИГЊАТА ЛЕВИЈА (Месна заједница "Центар")

Улица др Славка Жупанског

бр. 1 ЗГРАДА ТРЕЋЕ ГИМНАЗИЈЕ и ТРГОВАЧКЕ АКАДЕМИЈЕ, (Средња
Електротехничка школа "Никола Тесла")
бр. 2 ДОМ НАРОДНОГ ЗДРАВЉА, (Центар за социјални рад, Републички завод за
статистику)
бр. 3-3/а ЗГРАДА СИРОМАШНИХ ШКОЛСКИХ СЕСТАРА "ДЕ НОТРЕ ДАМЕ" СА
КАПЕЛОМ КАРЛА БОРОМЕЈСКОГ (Зграда ОШ "В ук Караџић и бивша Средња
медицинска школа)

Улица краља Петра Првог

бр. 1 ЗГРАДА СТАРЕ ПОШТЕ
бр. 3 ЗГРАДА СРПСКЕ ЗАДРУЖНЕ БАНКЕ (Дом Синдиката)
бр. 6 ЗГРАДА АУСТРОУГАРСКЕ БАНКЕ ("Огрев")

Светосавска улица

СРПСКА ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА УСПЕЊА БОГОРОДИЦЕ (СВЕТОСАВСКА
ЦРКВА)
бр. 1 КУЋА ПОПОВИЋ - ПЕЦИ

НАПОМЕНА: Поједини споменици културе имају две адресе, јер излазе на две улице: (Зграда у Светосавској улици бр.3, Светосавској бр.11, Гимназијској бр. 1,3,7 и 15)

ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

Према Закону о културним добрима, добра под предходном заштитом имају исти третман као и непокретна културна добра и за њих важе исте мере техничке заштите које су предходно наведене, у периоду који је дефинисан Законом о културним добрима.

СПИСАК ОБЈЕКТА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

Трг слободе:

Број: 7а. (Музичка школа)

Краља Александра I Карађорђевића:

Бројеви: 32, 36, 38 и киосци постављени испред бр.18 (Даунова палата) и бр.47 (палате Српске штедионице).

Краља Петра Првог:

Број: 4. (зграда бившег комитета СКЈ)

Гимназијска:

Бројеви: 4, 6, 8, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22 и 24.

др Славка Жупанског:

Број: 5 (фото атеље "Олда")

Мирослава Тирша:

Број: 4 (Дечји дом)

Обала пионира:

Бројеви: 4, 6 и 8.

Бригадира Ристића:

Бројеви: 1 и 2.

Обала Соње Маринковић:

Бројеви: 2, 4, 6, 8-10, 16 и 18.

Обилићева:

Торањ Ватрогасне чете

Петефијева:

Бројеви: 4 (плућна болница) и 27.

Иве Лоле Рибара:

Бројеви: 2 и 7.

Цара Душана:

Број: 4 (Дом ученика)

Јеврејска:

Бројеви: 2 и 12.

Сарајлијина:

Бројеви: 1, 4, 5, 5а и 10.

Светозара Марковића:

Број: 3.

Пупинова:

Бројеви: 7, 9, 11, 16, 17 и 23-25-25а.

Светосавска:

Бројеви: 2а (Парох. дом СПЦ), 4 (кућа др Славка Жупанског), 9-9а, 13, 23-25, 29 и 31.

Немањина:

Бројеви: 3 и 11-11а.

Слободана Бурсаћа:

Бројеви: 1, 3, 4, 7, 10-12, 14, 16, 20 и 24.

Савезничка:

Број: 3а - 5.

Карацићева:

Бројеви: 3а и 5.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

Најзначајнији део ове зоне обухвата центар града око Трга слободе, Трга др Зорана Ђинђића, Улице краља Александра I Карађорђевића, др Славка Жупанског, Краља Петра Првог и Светосавске где су сконцентрисани објекти од посебне споменичке вредности. Хомогеност и уједначеност квалитета и вредности објеката доприносе утиску целовитности просторне структуре и опредељују нас да на овом потезу успоставимо систем строгог режима заштите са највећим бројем ограничења.

У оквиру утврђене вредности целине постоје три карактеристичне групе објеката.

А) У групу објеката од посебне споменичке вредности припадају објекти који имају проверене стилско – архитектонске и историјске вредности, вредну технику израде, или су припадали историјским личностима или су ауторска дела признатих пројектаната. Мере заштите, обнове и ревитализације за објекте високе вредносне категорије радиће се по посебним конзерваторским пројектима и условима службе заштите, увек на начин који тежи да се сачува целовита оригиналност стила, конструктивног склопа и креативног духа пројектанта. У ову групу објеката спадају евидентирана културна добра (споменици културе) на овом простору, као и неки од објеката са листе претходне заштите за које се већ данас зна да поседују карактеристике које ће им у будућности обезбедити статус споменика културе.

Мере заштите за објекте од посебне споменичке вредности

- 1) очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, конструктивног склопа и примењених материјала;
- 2) очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, пећи, гипсане пластике и сл);
- 3) очување или рестаурација оригиналног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза;
- 4) ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација;
- 5) забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта;
- 6) забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на уличним фасадама;
- 7) дозвољено је осавремењавање објекта у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите непокретних културних добара:
- (8) увођење савремених инсталација под условом да не наруше вредности екстеријера и ентеријера објекта;
- (9) уређење, односно промена намене подрума могућа је уз обавезу претходног испитивања тла и конструктивног склопа објекта, као и обавезну израду елабората заштите суседних објеката. Приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушава стабилност и вредности објекта;

(10) уређење, односно промена намене поткровља могућа је искључиво у постојећем габариту крова са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже уз услов да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење решити путем кровних прозора, с тим да је на уличној страни могуће отварање кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава изворни изглед објекта и укупан ликовни израз;

(11) отварање портала и излога могуће је у дворишним деловима и то само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности и стилске карактеристике објекта. Реконструкција постојећих портала и излога у уличном делу могуће је само у циљу рестаурације отвора у складу са изворним изгледом и то јединственим третманом целог објекта. Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Портали и излози могу бити израђени искључиво од дрвета, осим у случајевима када се утврди да је аутентичан материјал метал;

(12) може се извршити реконструкција или замена постојећих дворишних објеката под условом да не наруше вредности главног објекта, а према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Висина дворишног објекта не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта са споменичким вредностима. Могуће је наткривање – застакљивање атријумских дворишних простора;

13) могућа је промена намене уз услов да нова намена буде примерена постојећем архитектонско-конструктивном и функционалном склопу објекта;

14) постављање рекламних, информативних и сличних ознака, спомен табли и обележја, као и декоративне расвете на фасадама, могуће је само према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара;

Б) У групу објеката од споменичке вредности припадају они објекти које је потребно чувати под одређеним условима. То су објекти чија је културно - историјска и урбанистичко - архитектонска вредност скромнија у односу на прву групу. Они припадају мање репрезентативним примерима стила у којима су грађени. Материјали, квалитет градње и техника израде сведоче да су ову групу објеката градили инвеститори ограничене економске моћи. У ову групу спадају објекти који се налазе под режимом предходне заштите. Мере заштите, обнове и ревитализације ових објеката ограничиће се на враћање првобитног изгледа, чување габарита и кровова, уз могуће интервенције захтеване променом намене објеката.

Мере заштите за објекте од споменичке вредности

1) мере заштите утврђене за објекте од посебне споменичке вредности, од тачке 1) до 14), с тим да је отварање портала и излога могуће на уличној фасади и то јединственим третирањем целог објекта, тако да не наруше основне вредности и стилске карактеристике објекта;

2) за објекат на парцели кат. бр. 5784/1 КО Зрењанин I могућа је реконструкција са променом вертикалног габарита, односно надоградња до једног спрата, уз рестаурацију изворног изгледа уличне фасаде;

3) обавезна реконструкција, уз могућност доградње на дворишној страни објеката на парцелама кат. бр. 5787 и 5816/4 КО Зрењанин I, који су порушени а поседовали су значајне историјско - архитектонске вредности;

Ц) У групу објектата без споменичке вредности спадају објекти са којих су сасвим нестале стилске назнаке или су занемарљивих вредности, те као такви не доприносе квалитету амбијента улице. За ове објекте се предвиђа њихова замена новима објектима, осим у појединим случајевима када се чувају само њихови улични габарити,

јер чине део непрекинутог уличног низа објеката од вредности уједначене висинске регулације.

У оквиру групе објеката без споменичке вредности постоји неколико објеката који се чувају у постојећим габаритима:

- Објекат у Светосавској бр. 6;
- Објекти на Обали Соње Маринковић бр. 3, 5, 12 и 14;
- Објекат у Немањина бр. 1;
- Објекат у Слободана Бурсаћа бр. 18.

Због специфичности сваке локације понаособ, за сваку парцелу на којој се налази објекат који је у неком од режима заштите обавезно је да се уз приложени ИДР пре уласка у обједињену процедуру затраже услови/информација Завода за заштиту споменика културе Зрењанин о свакој појединачној: изградњи, доградњи, реконструкцији или било којој другој интервенцији, ради усклађивања ИДР-а са условим завода из овог плана.

Мере заштите за објекте без споменичке вредности

Мере заштите за објекте без споменичке вредности односе се на нову градњу на парцелама на којим нема објеката који су у неком од режима заштите, али се могу применити и на парцеле са објектима који су у једном од режима заштите уз посебне услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Највеће дозвољене спратности, односно висине објеката

Висине објеката дефинисане су кроз максималну дозвољену спратност. Параметри ограничења за максималну дозвољену спратност су и максималне дозвољене висине за одређену спратност.

Забати и калкани

Габарит објекта по дубини се решава слободно у складу са функцијом објекта. Уколико се гради уз објекат који се чува, висина забата, односно висина калканских зидова новог објекта мора бити усклађена са висином забата и калканских зидова суседног објекта који се чува.

Интерполација

Код интерполација појединачних објеката у формираним низовима који обликују амбијенталну целину улице, блока или трга, предвидети нагиб крова приближан преовлађујућим у оквиру целине (max. 40°). Нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних заштићених објеката.

Уколико су суседни објекти под заштитом, а максимална дозвољена висина је већа од суседних објеката под заштитом, обавезна је интерполација, тј. изједначавање висине венца/атике новог и старог објекта у дужини од минимално 1/4 венца новог објекта. Изузетно дозвољено одступање у висини интерполације (нови и стари објекат под заштитом) је максимално до 0,5 m. Уколико је објекат под заштитом оријентисан забатом према улици ово правило не важи.

Уколико су суседни објекти под заштитом, а максимална дозвољена висина/спратност фасадног платна је већа од једне спратне висине од суседних објеката под заштитом правило наведено у претходном пасусу не важи.

Венац односно атика повученог спрата (кров повученог спрата) не сме излазити ван висинског габарита косине крова суседног објекта који је под заштитом. У том случају

повлачење повучене спратне етаже од предње (уличне) фасадне равни мора бити више од 1,8 m.

Уколико су суседни објекти под заштитом, а максимална дозвољена висина/спратност фасадног платна је већа од једне спратне висине од суседних објеката под заштитом правило наведено у претходном пасусу не важи.

Нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних заштићених објеката.

Завод за заштиту споменика културе Зрењанин задржава право да одреди посебне услове у вези са интерполацијом за сваку посебну локацију.

Објекти на угаоним парцелама

Уколико се максималне дозвољене спратности објеката на угаоним парцелама (објекти на угловима-раскрсницама) разликују за један спрат, може се на максимално 1/4 дужине венца односно фасаде (мање максималне дозвољене спратности) или у ширини наспрамног вишег тракта као максимална спратност (уколико постоји тракт), узети већа максимална спратност ради извођења прелаза са мање на већу спратност.

Уколико су максималне дозвољене спратности објеката на угаоним парцелама (објекти на угловима-раскрсницама) веће од једног спрата, максималне спратности објеката за сваку улицу се задржавају у целокупној дужини венаца односно фасада.

Уколико су максималне дозвољене спратности објеката на угаоним парцелама (објекти на угловима-раскрсницама) исте спратности, а максимално до: П+2+Пс, П+2+Пк, у зони самог угла дозвољено је извести куполу или сличан елемент. Ово важи само ако је завршна етажа Пк или Пс. Пк или Пс се у том делу могу претворити у пун спрат, а атике венци и слемена могу бити максималне висине за ту одређену спратност. Елемент не може бити додат изнад поткровља, спратне етаже или повучене спратне етаже. Овај услов важи за максимално 1/4 дужине венца са сваке стране угла или у ширини трактова (уколико постоје трактови).

Зеленило на објектима и зелени кровови

Дозвољена је изградња зелених кровова и тераса, као и озелењавање фасада зеленим фасадним платнима, жардињерама које не прелазе регулацију и сл.

Отвори на фасадама

На свим фасадама које су оријентисане према регулацији (јавним површинама) нису дозвољени бели ПВЦ прозори (могу бити од ПВЦ-а у боји, алуминијума, дрвета итд).

Због специфичности сваке локације понаособ, препорука је да се уз приложени ИДР пре уласка у обједињену процедуру затраже услови/информација Завода за заштиту споменика културе Зрењанин о свакој појединачној новој градњи, ради усклађивања ИДР-а са условим завода из овог плана.

АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА

- Жупанијска палата (данас зграда Градске управе)

- У дворишту објекта налазила се џамија подигнута са доласком Турака и пратећи објекти. На овом месту налазила се тврђава подигнута у 15 веку.
- Приликом копања темеља за проширење зграде откривен је праисторијски материјал.
- Приликом земљаних радова испред градске куће на простору где се налази дрво Тиса радници су ископали фрагменте праисторијске керамике винчанског периода.

- Трг слободе

- Приликом копања бунара радници су наишли на већу групу набацаних људских скелета које припадају особама разног узраста.
- На простору између Градске куће и Католичке цркве налазио се базар са 22 занатске радње.

- Зграда Аустро-угарске штедионице (данас зграда "Огрева"), Улица краља Петра бр. 6

- На месту где се налази бункер у дворишту зграде бившег "Огрева" нађен је средњовековни новац Вука Бранковића и Жигмунда Луксембуршког.

- Зграда Финансијске палате (данас зграда Народног музеја), Суботићева бр. 1

- Приликом земљаних радова испред кафеа радници су нашли турски ибрик.

- Обала Соње Маринковић

- Упоредијући стари план града архитекте су констатовале да се на простору некадашње фабрике "Соче" а данас Текстиловог тржног центра налазила прва, мања тврђава, која се налази и на једној од првих карата града.

- Улица Пупинова

- На простору између зграде Поште и Библиотеке приликом постављања топоводне мреже нађен је велики број фрагментоване керамике из 16-18. века.
- Испред самог улаза у Пошту приликом земљаних радова нађена је остава новца Лајоша Великог из 14. века. Новац је остао у збирци Милана Николића.
- ПТТ торањ код зграде Поште
- Приликом постављања базе торња, радници су наишли на крчаг, неколико целих посуда и већи број фрагмената турске керамике и предали је Јоци Бакалову.

- Буковчева палата, Улица краља Александра I Карађорђевића бр. 1

- Приликом копања темеља код подизања зграде откривено је два килограма сребрних посуда. Материјал се данас налази у Темишварском музеју.

- Улица краља Александра I Карађорђевића

- Приликом рада у главној улици налажени су остаци средњовековног керамичког материјала, турска здела и два ибрика.
- На простору између зграде Централне апотеке и киоска приликом постављања нове инсталације радници су наилазили на људске скелете.

- Војвођанска банка, Трг др Зорана Ђинђића

- Приликом земљаних радова на постављању жардињера радници су нашли на две сабље и четири стреле са усадницима дужине око 20 см. Сабље су се у додиру са ваздухом распале, остале предмете узели су радници.

- Гимназијска улица

- На потесу од раскршћа Јеврејске улице до краја Гимназијске која води ка реци Бегеј приликом копања канализационе мреже нађена је већа количина средњовековног материјала и један цео суд из 17-18. века.

- Улица Светозара Марковића

- Пут који води ка обали Бегеја радници су приликом земљаних радова нашли дрвене стубове са очуваним дрвеним попречним гредама као талпе. Стубови су горе били офарбани црвеном бојом а доле нагорели како у земљи неби иструнули.

- Ходници

- Приликом земљаних радова на постављању канализационе мреже у центру града (Трг слободе) нађени су засвођени ходници који су констатовани на следећим местима:
- Испред зграде бившег Комитета, Улица краља Петра Карађорђевића;
- Код летње биоскопске позорнице, Улица краља Петра Карађорђевића;
- Испред зграде Кредитне банке, Улица краља Петра Карађорђевића;
- У дворишту Народног позоришта, Трг слободе бр. 7;
- Испред Водоторња на Тргу слободе.

Сводна конструкција ходника констатована је на дубини од 0,80 m - 1,80 m. Ш - 1,50 m. Израђене су од опеке, уске и дуже са везивном малтером. Под није утврђен. Сви ходници имају правац према Жупанијској палати (данас згради Градске управе)."

Страна 47 - наслову *5.1.1 Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцеле:*

– Осми 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 %)."

– Додају се ставови:

"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.

Приликом формирања нових грађевинских парцела, планирани пешачки пролаз за јавну паркинг гаражу (парцела кат. бр. 4364/1 КО Зрењанин I) не сматра се за јавну саобраћајну површину."

Страна 48 - у наслову *6.1 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, урбанистички пројекат израђује се за изградњу:

- објеката јавне намене;
- јавних паркинг гаража;
- објеката вишеопорудичног становања на простору између Булевара Милутина Миланковића, улица Петефијева и Обилићева и Специјалне болнице за плућне болести "др Васа Савић";
- објеката вишеопорудичног становања у блоку између улица Сарајлијина, Светозара Марковића и Јеврејска и реке Бегеј.

Доградња, реконструкција и изградња других објеката на парцели (који нису главни) могући су без израде урбанистичког пројекта, уз поштовање прописаних правила грађења."

Страна 48 – у наслову 7.1 *Врста и намена објеката који се могу градити*:

– У шестој алинеји првог става додаје се: "(ТС, МРС и сл)".

– Друга алинеја петог става мења се и гласи:

"Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објеката дуж улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

У улицама Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијска, Светосавска и Пупинова, задржава се градња у низу и објекти који се граде на регулационој линији додирују обе бочне линије грађевинске парцеле. Објекти који се граде иза главног објекта на регулационој линији, могу се градити на међи или као слободностојећи. За постојеће објекте на грађевинским парцелама у наведеним улицама који нису изграђени као објекти у низу, дозвољена је реконструкција, доградња и замена објекта."

– У другој реченици седмог става брише се израз "различите намене".

Страна 50 – текст испод наслова 7.3 *Највећа дозвољена висина објеката* мења се и гласи:

"Највеће дозвољене спратности, односно висине објеката

Улица/Булевар/Трг	мах. спратност
Булевар Милутина Миланковића	П+4, П+4+Пс
Улица др Зорана Камнковића (бр. 1.)	П+4, П+4+Пс
Улица Вука Караџића	
• непарна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• парна страна	П+4, П+4+Пс
Гимназијска улица	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
• непарна страна до Улице С. Марковића до Сарајлијине улице	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица др Мирослава Тирша	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Емила Гаврила	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Иве Лоле Рибара	
• парна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• непарна страна	П+3, П+3+Пс
(за суседне парцеле поред бр. 7 и 7а у Улица Иве Лоле Рибара, се морају тражити посебни услови за интерполацију)	
Јеврејска улица	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• непарна страна од Сарајлијине ул. до реке Бегеј (Обала пионира)	П+3, П+3+Пс
Улица краља Александра I Карађорђевића	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• парна страна од Улице С. Марковића до Трга др Зорана Ђинђића	П+3, П+3+Пс
Улица краља Петра Првог	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Немањина улица	
• парна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• непарна страна	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
Улица Славка Жупанског	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Обала пионира	
• од Скерлићеве улице до Јеврејске улице	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• од Јеврејске улице уз обалу реке Бегеј до Улице С. Марковића	П+3, П+3+Пс
Улица Обала Соње Маринковић	П+1, П+1+Пс

Обилићева улица	
• парна страна	П+1, П+1+Пс
• непарна страна	П+3, П+3+Пс
Петефијева улица	
• непарна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• парна страна	П+3, П+3+Пс
(за суседне парцеле поред броја 4 у Петефијевој ул., се морају тражити посебни услови за интерполацију)	
Пупинова улица	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
• парна страна до броја 18	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Савезничка улица	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Сарајлијина улица	
• непарна страна	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
• парна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Светозара Марковића	
• од Ул. краља Александра I Карађорђевића до Сарајлијине ул.	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
• од Сарајлијине улице до реке Бегеј	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Светосавска улица	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
Скерлићева улица	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Слободана Бурсаћа	
• парна страна	П+Пк
• непарна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Трг др Зорана Ђинђића	П+3, П+3+Пс
(осим Трг др Зорана Ђинђића бр. 5 - максимална спратност	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Трг слободе	П+3, П+3+Пс
Улица цара Душана	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица бригадира Ристића	П+3, П+3+Пс
Планирана приступна улица (улаз из Немањине ул)	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк

Уколико није наведено у избору максималне спратности, Пк се не може мењати у Пс или обрнуто.

Максималне спратности објеката из претходне табеле су следећих максималних висина:

Највећа дозвољена спратност	max. висина објеката (m)
П+4+Пс	фасадно платно 17, атика Пс 20
П+4	венац 17, слеме 20
П+3+Пс	фасадно платно 14,5, атика Пс 17,5
П+3	венац 14,5, слеме 17,5
П+2+Пк	венац 12,5, слеме 15,5
П+2+Пс	фасадно платно 11,5, атика Пс 14,5
П+2	венац 11,5, слеме 14,5
П+1+Пк	венац 9,5, слеме 12,5
П+1+Пс	фасадно платно 8,5, атика Пс 11,5
П+1	венац 8,5, слеме 11,5
П+Пк	венац 6,5, слеме 9,5

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Уколико је улица под нагибом, за нулту коту се узима средња висинска кота на линији регулације са улицом уз поштовање максималне прописане висине за објекте.

Уколико геомеханичке и хидротехничке могућности дозвољавају могуће је у оквиру свих наведених спратности додати и по једну подрумску етажу или сутерен, али под условом да није прекорачена максимална дозвољена висина објекта.

Објекат може имати или једну повучену спратну етажу или поткровље, ако је наведено у табели максималне спратности. Не дозвољава изградња и поткровља и повучене спратне етаже. Изузетно, у основи објекта, део објекта може имати поткровље, а део повучену спратну етажу, под условом да је према улици оријентисан само један тип спратности.

Наведене висине/спратности се односе на нову изградњу, а не односе се на објекте под заштитом.

Изузеци

У складу са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин, максимална висина/спратност објекта на парцели кат. бр. 5831/4 КО Зрењанин I је 12 m за спратност (П+2+Пс) уз обавезну интерполацију по наведеним правилима и поштовање правила за поткровље, повучену спратну етажу и усклађену висину са калканским зидом суседног објекта.

На угаоном делу објекта према улици краља Александра I Карађорђевића и према парцели кат. бр. 5831/3 КО Зрењанин I (на 2/3 фасаде према улици и на 1/2 фасаде до улице, а према парцели кат. бр. 5831/3 КО Зрењанин I) дозвољена максимална висина је 13,5 m односно (П+3), али само за извођење перголе и декоративних транспарентних или зидних елемената. Изнад ове висине не може се градити повучена спратна етажа или поткровље.

Јужни део објекта оријентисан према парцели кат. бр. 5831/3 КО Зрењанин I има третман дворишне фасаде на 1/2 фасаде. Део објекта оријентисан према парцели кат. бр. 5831/7 КО Зрењанин I има третман дворишне фасаде."

Стране 52 и 61 - у поднаслову *Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:*

– После првог става додаје се став: "На Булевару Милутина Миланковића и у Улици Обала пионира - између Јеврејске улице и Трга др Зорана Ђинђића (уз поштовање појаса радно - инспекционе стазе), грађевинска линија је на 0 - 5 m од регулационе линије.

Уз израду урбанистичког пројекта могућа је већа удаљеност грађевинске од регулационе линије."

– Четврта алинеја другог става мења се и гласи: "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."

– Додају се ставови:

"Изградња објеката на међи, осим у улицама у којима је прописана изградња објеката у низу и у улицама у којима је највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, могућа је у основном габариту постојећег објекта изграђеног на међи који се уклања, односно

основном габариту постојећег објекта на суседној парцели који је изграђен на заједничкој међи. Уколико на објекту који је изграђен на међи на суседној парцели постоје отвори за дневно осветљење, као и у свим осталим случајевима, изградња на међи могућа је уз сагласност власника суседне парцеле.

Изградња објеката на удаљењу мањем од планом прописаног могућа је у основном габариту постојећег објекта који се уклања. У свим осталим случајевима изградња на удаљењу мањем од планом прописаног могућа је уз сагласност власника суседне парцеле."

Стране 52, 56 и 62 у поднаслову *Највећи дозвољени индекс заузетости*, други став се мења и гласи: "На грађевинским парцелама у улицама Краља Александра I Карађорђевића, Гимназијска, Пупинова, Светосавска, Јеврејска (непарна страна и парна страна између Улица Гимназијска и Сарајлијина) и у блоку између улица Краља Александра I Карађорђевића, Светозара Марковића и Гимназијска и Трга др Зорана Ђинђића, највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, уз обезбеђивање свих противпожарних услова."

Стране 52 - у поднаслову *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели*, други и трећи став се мењају и гласе:

"Помоћни објекти

Објекти у функцији главног објекта који се граде на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни објекат: гараже, оставе и др. Оставе и други помоћни објекти граде се у делу парцеле иза главног објекта. Висина венца је мах. 4 m. Површина помоћног објекта не може бити већа од површине главног објекта на парцели. Гараже за путничка возила могу бити и у оквиру главног објекта (у подрумској, сутеренској и приземној етажи).

Надстрешнице

Терасе улазних простора, летње терасе, надстрешнице за путничка возила и сл. Висина венца је мах. 4 m. Граде се на удаљењу од min. 0,6 m од граница грађевинске парцеле. Површина надстрешница урачунава се у заузетост парцеле."

Стране 53 и 63 – текст испод поднаслово *Грађевински елементи објекта* се мења и гласи:

"Испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл) нису дозвољени грађевински елементи на уличним фасадама објеката уколико прелазе регулациону линију.

Уколико постоје просторне могућности, на уличним фасадама објеката оријентисаних ка регулацији Булевара Милутина Миланковића и реке Бегеј дозвољени су испади на објекту који прелазе регулациону линију мах. 1,2 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта.

Венци и стрехе могу прећи грађевинску тј. регулациону линију мах. 0,5 m на деловима објеката који су виши од 3 m.

Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у габарит објекта.

Дозвољена је изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 20 cm и ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод

коте тротоара - подрумске етажне, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то: стопе темеља и подрумски зидови 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,5 m.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката:

- Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља и обезбеђење суседног објекта. На бочним фасадама не смеју се остављати отвори за дневно осветљење, светларници или вентилациони отвори;
- На фасадама објеката који су на удаљењу мањем од 2,4 m од граница суседних парцела, могу се предвидети отвори санитарних просторија, остава, кухиња, фиксни светларници за осветљење степеништог простора и отвори просторија помоћних објеката, са парпетом min. 1,8 m од готовог пода објекта. Уз сагласност суседа отвори се могу постављати и на другим просторијама, са парпетом min. 1,8 m од готовог пода објекта;
- Отвори на фасадама не могу се постављати на регулационој линији према површинама јавне намене за јавне објекте и парцелама на којима је планирана изградња јавних паркинг гаража;
- Стопе темеља и хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;
- Спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљену мањем од 2,4 m од граница суседних парцела."

Страна 54 - текст испод поднаслова *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 саобраћајних површина 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 54 - поднаслови и текстови испод поднаслова *Услови и начин обезбеђења простора за паркирање* и *Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру*, мењају се и гласе:

"Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката 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 - 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.

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.

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).

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

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

Страна 56 - у поднаслову *Услови за формирање грађевинске парцеле*, додаје се став: "На постојећим грађевинским парцелама у Улици краља Александра I Карађорђевића које су мање од услова прописаних планом, дозвољена је изградња објеката са више од три стамбене јединице."

Страна 56 - у поднаслову *Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле*:

– После првог става додаје се став: "На Булевару Милутина Миланковића и у Улици Обала пионира - између Јеврејске улице и Трга др Зорана Ђинђића (уз поштовање појаса радно - инспекционе стазе), грађевинска линија је на 0 - 5 m од регулационе линије.

Уз израду урбанистичког пројекта могућа је већа удаљеност грађевинске од регулационе линије."

– У првој, трећој и четвртој алинеји другог става уместо "min. 3 m" пише се "min. 3,5 m"

– Додају се ставови:

"Изградња објеката на међи, осим у улицама у којима је прописана изградња објеката у низу и у улицама у којима је највећи дозвољени индекс заузетости је 100 %, могућа је у основном габариту постојећег објекта изграђеног на међи који се уклања, односно основном габариту постојећег објекта на суседној парцели који је изграђен на заједничкој међи. Уколико на објекту који је изграђен на међи на суседној парцели

постоје отвори за дневно осветљење, као и у свим осталим случајевима, изградња на међи могућа је уз сагласност власника суседне парцеле.

Изградња објеката на удаљењу мањем од планом прописаног могућа је у основном габариту постојећег објекта који се уклања."

Страна 57 – текст испод поднаслова *Најмања међусобна удаљеност објеката*, мења се и гласи:

"Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката на парцели 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. Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним фасадама не садрже отворе са парапетом нижим од 1,8 m.

Међусобна удаљеност главних и других објеката на парцели је min. 3,5 m.

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

Страна 57 - у поднаслову *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели*, први, други и трећи став се мењају и гласе:

"Изградња других објеката на парцели може се дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта.

Гараже

Висина венца је max. 4 m. Граде се на удаљењу од min. 1,5 m од граница грађевинске парцеле. Гараже могу бити и у оквиру главног објекта (у подрумској, сутеренској и приземној етажи).

Надстрешнице

Терасе улазних простора, летње терасе, надстрешнице за путничка возила и сл. Висина венца је max. 4 m. Граде се на удаљењу од min. 1,5 m од граница грађевинске парцеле. Површина надстрешница урачунава се у заузетост парцеле."

Спортски терени

Граде се у делу парцеле иза главног објекта. Могу бити непокривени или наткривени и њихова површина не урачунава се у максимални индекс заузетости парцеле."

Страна 57 – текст испод поднаслова *Грађевински елементи објекта* се мења и гласи:

"Испади на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл) нису дозвољени грађевински елементи на уличним фасадама објеката уколико прелазе регулациону линију.

Уколико постоје просторне могућности, на уличним фасадама објеката оријентисаних ка регулацији Булевара Милутина Миланковића и реке Бегеј дозвољени су испади на објекту који прелазе регулациону линију max. 1,2 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта.

Венци и стрехе могу прећи грађевинску тј. регулациону линију max. 0,5 m на деловима објекта који су виши од 3 m.

Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у габарит објекта.

Дозвољена је изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 20 cm и ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то: стопе темеља и подрумски зидови 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,5 m.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката:

- Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља и обезбеђење суседног објекта. На бочним фасадама не смеју се остављати отвори за дневно осветљење, светларници или вентилациони отвори;
- На фасадама објеката који су на удаљењу мањем од 3,5 m од граница суседних парцела, могу се предвидети отвори санитарних просторија, остава, кухиња, фиксни светларници за осветљење ступеништог простора и отвори просторија помоћних објеката, са парапетом min. 1,8 m од готовог пода објекта. Уз сагласност суседа отвори се могу постављати и на другим просторијама, са парапетом min. 1,8 m од готовог пода објекта;
- Отвори на фасадама не могу се постављати на регулационој линији према површинама јавне намене за јавне објекте и парцелама на којима је планирана изградња јавних паркинг гаража;
- Стопе темеља и хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;
- Спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљену мањем од 3,5 m од граница суседних парцела."

Страна 59 – текст поднаслова *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 саобраћајних површина 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 59 - поднаслови и текстови испод поднаслова *Услови и начин обезбеђења простора за паркирање* и *Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру*, мењају се и гласе:

"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 приступа-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 једна стамбена јединица - 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).

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

Страна 61 – у поднаслову *Услови за формирање грађевинске парцеле*, у првој алинеји другог става уместо "350 m²" пише се "300 m²".

Страна 62 - у поднаслову *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели*, други, трећи и четврти став се мењају и гласе:

Гараже

Висина венца је мах. 4 m. Гараже могу бити и у оквиру главног објекта (у подрумској, сутеренској и приземној етажи).

Надстрешнице

Терасе улазних простора, летње терасе, надстрешнице за путничка возила и сл. Висина венца је мах. 4 m. Граде се на удаљењу од min. 0,6 m од граница грађевинске парцеле. Површина надстрешница урачунава се у заузетост парцеле.

Магацини пословних објеката

Граде се у делу парцеле иза главног објекта. Висина венца је мах. 5 m."

Страна 64 – текст испод поднаслова *Саобраћајне површине у оквиру парцеле* мења се и гласи:

"У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине min. 1,2 m,
- манипулативне саобраћајне површине ширине min. 2,4 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 саобраћајних површина 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 64 - поднаслови и текстови испод поднаслова *Услови и начин обезбеђења простора за паркирање* и *Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру*, мењају се и гласе:

"Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

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

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката које 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.

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.

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).

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

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

Страна 67 - у наслову 7.7 *Посебни услови*, после 13-ог става додају се ставови:

- "• На постојећим грађевинским парцелама 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."
- На једној грађевинској парцели могуће је озаконити већи број стамбених објеката, као и стамбене објекте са већим бројем стамбених јединица од планом прописаних услова."

Стране 67 и 68 - у наслову 9 *ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА*:

– Први став се мења и гласи:

- "• Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је укопана min. 0,5 m испод коте терена. За стамбену и пословну намену етажа мора имати отворе за дневно осветљење и услове за прикључење на мрежу фекалне канализације. Најмања светла висина етаже је 2,2 m, у стамбеним просторијама 2,4 m."

– У петом ставу додаје 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."

– Шести и седми став се мењају и гласе:

- "• Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова, с назидком висине max. 1,6 m (мерено од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора и кровних баца. У поткровним етажама које су оријентисане према регулационој линији улице/трга кровне баце нису дозвољене. Кровне баце су вертикални испади из равни косог крова у оквиру којих се могу предвидети отвори за дневно осветљење и излази на балкон или лођу. Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа од висинске коте слемена крова.

Под поткровљем се подразумева и етажа на два нивоа - дуплекс станови. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља (степениште у оквиру стана), формирају је кровне равни, нема назидак и не могу се предвидети кровне баце. Мансардни кровови (кровови са преломљеним кровним равнима) нису дозвољени на крововима објеката оријентисаних према регулационој линији улице/трга."

– Осми став се мења и гласи:

- "• Повучена спратна етажа (Пс) је последња етажа повучена од фасадних равни објекта оријентисаних према регулационој линији улице/трга min. 1,8 m, не урачунавајући ширину испада на објекту.

Простор између фасадне равни објекта и фасадне равни повучене спратне етажне 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.

Назидак повучене етажне висине max. 1 m и мора бити у оквиру прописане максималне дозвољене висине објекта. Нагиб кровних равни је max. 8°."

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: НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА СА ЗАШТИТОМ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

КАРТЕ БР. 4 И 5:

1. Исправка регулационе линије: Булевар Милутина Миланковића - блок између улица Иве Лоле Рибара и Обилићеве;
2. Исправка регулационе линије: парцеле кат. бр. 5806/2, 5806/3, 5807/1 и 5807/4 КО Зрењанин I (Улица Обала пионира);
3. Исправка намене површина: део парцеле кат. бр. 4877 КО Зрењанин I (верски комплекс у Светосавској улици), намена површина - верски објекти.

КАРТА БР 8:

Усаглашавање са условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин (објекти и зоне заштите).