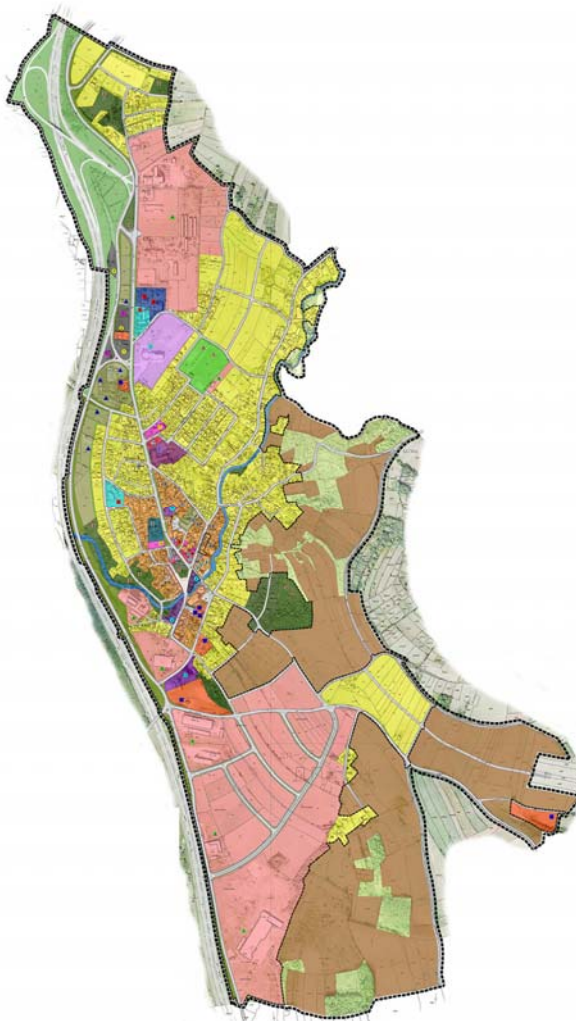


ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАЖЊА

РАНИ ЈАВНИ УВИД



Општинска Управа Општине Ражањ



**Југословенски институт за урбанизам и становање,
ЈУГИНУС ДОО**

Београд 2016. год.

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАЖЊА
Материјал за рани јавни увид



Наручилац : Општинска Управа Општине Ражањ

Обрађивач : Југословенски институт за урбанизам и становање,
ЈУГИНУС ДОО
Београд, Андрићев венац 2/II
Директорка: Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.

Руководилац израде: Марија Станковић, дипл. инж. арх.
одговорни урбаниста

Радни тим: Марија Станковић, дипл. инж. арх.
Валентина Јанковић дипл. инж. арх.
Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.
Милена Вуловић, дипл. инж. грађ.
Мр Гвозден Милошевић, дипл.инж.ел.
Војин Марковић, дипл.инж.грађ.

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАЖЊА
Материјал за рани јавни увид

САДРЖАЈ:

Текстуални део

I ПОВОД, ЦИЉЕВИ И ЗАДАЦИ ИЗМЕНА ПЛАНА

II ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗМЕНЕ ПЛАНА

III ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПЛАНА

1. опис граница измена и допуна и опис постојећег стања
2. краћи извод из планских докумената вишег реда
3. предлог измена и допуна планских решења пгр-а
4. очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Графички део

I ИЗМЕНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПГР-А

Графички прилози:

- | | | |
|---|---|--------|
| 1 | планирана намена површина са границом грађевинског подручја | 1:2500 |
| | прилози појединачних измена | 1:1000 |
| 2 | Саобраћајно решење | 1:2500 |

Документација

ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИЈЕ РАЖАЊ (Сл. лист Општине РАЖАЊ бр. 07/14) са пописом потребних измена и допунама Пројектног задатка.

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАЖЊА

- материјал за рани јавни увид -

I ПОВОД, ЦИЉЕВИ И ЗАДАЦИ ИЗМЕНА ПЛАНА

После доношења Плана генералне регулације Ражња ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 11/12), (у даљем тексту ПГР) и у току његове реализације указала се потреба да се планска решења, због промењених околности и потреба корисника, као и промена у законској регулативи, измене и допуне. Повод за измене Плана је потреба за преиспитивањем намена простора на појединим локацијама, траса и регулације појединих саобраћајница, правила уређења и грађења, као и правила спровођења Плана. Стога је Општина Ражањ донела Одлуку о приступању изради Прве измене и допуне Плана генералне регулације Ражањ ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 4/15), која је дефинисала циљеве планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја:

1. усклађивање планираних намена, површина и урбанистичких параметара са реалним потребама становника, пословних и привредних објеката;
2. активирање и реконструкција постојећих објеката и комплекса;
3. организација пратећих комерцијалних садржаја и
4. интеграција различитих садржаја, уколико се међусобно не угрожавају.

Основни циљ израде Измене ПГР-а је стварање планског основа за грађење у складу са новонасталим променама и потребама а ради обезбеђења могућности за оптималан просторни развој Ражња.

У складу са тим, задаци су:

- пренамена простора у складу са новонасталим потребама, омогућавање реализације нових планираних намена у оквиру површина јавних и осталих намена
- ново регулисање саобраћајница у складу са условима за државне путеве и регулационом и грађевинском линијом и
- допуњавање правила грађења у складу са конкретним условима на појединим локацијама и зонама
- усклађивање текста плана са актуелном законском регулативом.

II ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗМЕНЕ ПЛАНА

Правни основ за израду Измена ПГР-а је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/12-УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 64/15
- Одлука о приступању изради Измене Плана генералне регулације Ражња ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 4/15)

1

Плански основ за израду Измена ПГР-а су:

- Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020.године (Сл. гласник РС број 88/10),
- Просторни план општине РАЖАЊ ("Службени лист Општине РАЖАЊ", 4/2012).

III ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Подручје измена и допуна налази се у оквиру граница планраног грађевинског подручја у КО Ражањ на више локација.

Укупна површина обухвата постојећег Плана генералне регулације Ражња износи 237.6 ха, од чега је грађевинско подручје 167,86 ха, површине под шумама 15,23 ха, пољопривредно земљиште 54,51 ха, водно ван грађевинског земљишта 1,69 ха. Површином грађевинског подручја су обухваћене и површине јавних садржаја, саобраћајнице и површине намењене комуналној инфраструктури, становања, трговине, занатства и производње.

Предмет Измене ПГР-а је:

1. текстуални део;
2. графички део, у зонама појединих локација и зона за које се утврђују измене ПГР-а.

1. ОПИС ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА И ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација 1 .У зони II – општа стамбена зона , просторна целина II-1, у постојећем стању се налазе Дом здравља и стара болница а други део парцеле има намену дечја и социјална заштита, који је планиран за Дом за старе. Изменама предвидети да постојећи објекат - старе болнице (који. није у функцији,) промени намену у комунални објекат- Ватрогасни дом.

Изменом је обухваћена је катастарска парцела бр 1755 К.О.Ражањ површине око 113,51 ара

Локација 2 .У зони I – уже градско језгро, простор има планирану намену комунални објекат - Ватрогасни дом и Јавно комунално предузеће. Изменом су обухваћене кат.парцеле бр. 2445 и 2443 К.О.Ражањ , површине 7,86 ари.

Локација 3 .У зони I – уже градско језгро, обухвата простор новопланиране улице која повезује ул.Косовску са Тргом Свети Сава, Изменом је потребно ускладити са положајем изграђеног моста преко Ражањске. Изменом су обухваћене катастарске парцеле бр. 2166/1, кп.бр.2169, кп.бр.2168, кп.бр.2170, кп.бр.2171, део кп.бр.2632/1, кп.бр.2167/2, део кп.бр.2630 (река), део кп.бр.2161,2486 , 2488, део кат.парцеле 2487 (улица Косовска) и кп.бр 2470 све КО Ражањ.Укупна површина простора који се обухвата изменом износи 247,19 ари.

Локација 4. У зони II – општа стамбена зона, обухвата површину кат .парцела бр.1849,1848/8,1848/6,1848/4,1848/3, 1822/1 и 1697 све К.О. Ражањ. Укупна површина простора износи 183,75 ари. Потребно је планирану ширину регулације улице поред спортских терена ускладити са могућностима на терену.

Локација 5. У зони II – општа стамбена зона , обухвата кат .парцеле бр. 1804 и²

делове кат.парцела бр.1802, 1803, 1915К.О. Ражањ укупна површина простора оријентационо износи 8,75 ара. Планирану ширину регулације улице између Дома културе и Шумске управе која повезује улицу Новоражањску (Партизанску) са улицом Вука Караџића, ускладити са изведеном ситуацијом на терену

Локација 6. У зони I – уже градско језгро обухвата намену управа, администрација у делу иза зграде старе општине. Изменом је обухваћена кат .парцела бр.1995 К.О. Ражањ , површине 2,05 ара а потребно је предвидети паркинг простор..

Локација 7. у зони II – општа стамбена зона, има намену комунални објекат –робна пијаца, кат .парцела бр.2402 К.О. Ражањ , површине 25,33 ара Изменом предвидети паркинг простор и зграду управе ЈКП „Комуналца,, .

Локација 8. У зони I – уже градско језгро, постојећа локација заштићеног културног добра „Моравка“, у складити са решењем Републичког завода за заштиту споменика културе, да се дозвољава премештање културног добра на кат. парцели бр.бр.2397/1К.О.Ражањ.

Локација 9. обухвата кат .парцела бр.1442 К.О. Ражањ , површине 18,30 ара Планом генералне регулације Ражањ предвиђена је за трансфер станицу и изменом проширити локацију депоније.

Локација 10. У зони III – радна зона - индустријска зона „Север“, кат .парцела бр.1758/11К.О.Ражањ, површине 42,88ара предвидети простор са наменом рециклажног центра.

Локација 11. Је у зони II – општа стамбена зона , катастарске парцеле бр. 2114, 2115,2116,2118/4,и делови к.п.бр., 2118/3 (пут), 2119, 2120 (пут), 2126 све КО Ражањ, површина простора износи 35,90 ари. Изменом уцртати положај постројења за пречишћавање отпадних вода.

Локација 12. Обухвата катастарска парцеле бр. 1729/2 К.О.Ражањ и делови околних парцела бр.1729/1 ,1723, 1722, 1724/2 и 1720 КО Ражањ. Укупна површина простора оријентационо износи 11,5 ари у постојећем стању пољопривредно земљиште а изменом је потребно променити трасу саобраћајнице.

Локација 13. У зони II – општа стамбена зона , на простору који је планиран за угоститељство – мотел, у складу са постојећим стањем издвојити део парцеле за паркинг простор на катастарским парцелама бр.1845/1, 1845/2 и 1845/3 К.О.Ражањ.

Локација 14. У просторној целини III-1 , радна зона „Југ“, за к.п.бр.2395 и 2397 К.О.Ражањ, простор предвиђен за сточну пијацу поделити према одобреном Пројекту парцелације.

Локација 15. У зони I – уже градско језгро, на кат.парцели 2158/2 и 2158/1, предвидети наставак улице, тако да се обезбеди приступ кат. парцелама 2163 и 2164К.О.Ражањ. Укупна површина простора износи 9,87 ара.

Локација 16. катастарска парцеле бр. 2458 КО Ражањ површина простора износи 8,14 ара планирати за изградњу паркинг простора.

Локација 17. катастарска парцеле бр. 1992 КО Ражањ површине 0.70ари планирати за изградњу паркинга

Локација 18. На катастарској парцели бр. 2187/2 КО Ражањ у постојећем стању налази се објекат „Моравке“ који је планиран за пресељење а на предметној локацији планирати паркинг простор.

Локација 19. Обухвата површину планирану за паркинг простор на катастарским парцелема бр. 1999, 2000 и 2001 КО Ражањ површине 0.93ари планирати за изградњу паркинга.

Локација 20. На катастарској парцели бр. 1617 КО Ражањ налази се постојећи антенски стуб.

Локација 21. Катастарске парцеле бр.2482, 2481, 2480, 2479, 2478 и 2477 К.О Ражањ, планиране за комерцијалне садржаје, услуге и трговину.

Локација 22. Катастарска парцела 2161 К.О. Ражањ, по намени планирана за парковске површине.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

План генералне регуације Ражња("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 11/12) је урађен на основу Просторног плана општине Ражањ ("Службени лист Општине Ражањ", 4/2012) који је важећи план вишег реда и за предметне Измене и допуне ПГР-а.

3. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА ПГР-А

Измена 1 .У зони II – општа стамбена зона , просторна целина II-1, на простору који је планиран за више намена: здравство, Дом здравља стара болница а други део парцеле има намену дечја и социјална заштита променити намену у комунални објекат- Ватрогасни дом у складу са одобреним Пројектом препарцелације израђеним је од стране ЈУГИНУС-а 12.02. 2015године

Измена 2 .У зони I – уже градско језгро , простор који има намену комунални објекат Ватрогасни дом и Јавно комунално предузеће , предвидети за општу комуналну намену.

Измена 3 .У зони I – уже градско језгро новопланирану улицу која повезује ул.Косовску са Тргом Свети Сава , ускладити са положајем изграђеног моста преко Ражањске реке и дефинисати је према Пројекту парцелације ,који је урађен за потребе експропријације земљишта Израђен од „Андзор еџинџинг,, децембра 2014. године.

Завршетак новопланиране улице (део испред Трга) решити планирањем паркинг простора са окретницом.

Измена 4. планирану ширину регулације улице поред спортских терена ускладити са могућностима на терену као и планирану улицу изнад спортских терена ускладити са изведеним стањем, у складу са потврђеним Пројектом препарцелације за потребе формирање парцеле планиране улице поред

спортских терена израђеним од стране „Andzor engineering,“ децембра 2014.године.

Измена 5., планирану ширину регулације улице између Дома културе и Шумске управе која повезује улицу Новоражањску (Партизанску) са улицом Вука Караџића, ускладити са изведеном ситуацијом на терену и у складу са законским прописима .

Измена 6. на простору који има намену управа и администрација, у делу иза зграде старе општине (на месту где је лоциран објекат у коме су смештени простори ЈКП „Комуналац,,) предвидети паркинг простор .

Измена 7. на простору који у ПГР Ражња има намену комунални објекат –робна пијаца, предвидети паркинг простор и зграду управе ЈКП „Комуналац“ .

Измена 8. Објекат „Моравка,, који је -заштићено културно добро, лоциране на кат.парцели бр. бр.2187/2 К.О. Ражањ планирати на простору „Етно-дворишта, на кат.парцели бр. бр.2397/1К.О. Ражањ, у складу са решењем Републичког завода за заштиту споменика културе, бр.4/1341 од 11.06.2015 године, којим се дозвољава премештање културног добра „Моравка“ на локацију „Етно дворишта,“ и ускладити са потврђеним Урбанистичким пројектом „Етно дворишта“.

Измена 9. Предвидети проширење простора постојеће депоније, који је Планом генералне регулације Ражањ планиран за трансфер станицу , тако да се обухвати и кат.парцела бр. 1442 К.О.Ражањ. Овом променом уједно се проширује се граница планираног грађевинског подручја.

Измена 10. У индустријској зони „Север“ на кат.парцели бр.1758/11 К.О.Ражањ , планирати простор са наменом рециклажног центра (дворишта) са простором за компостирање.

Измена 11. Планирати намену постројења за пречишћавање отпадних вода, у складу усвојеном Планом детаљне регулације постројења за пречишћавање отпадних вода и приводне инфраструктуре („Службени лист општине Ражањ“ бр. 6 /2014)и према Пројекту препарцелације за к.п.бр.2114, 2115, 2116, 2118/3, 2118/4, 2119, 2120, 2124 и 2126 К.О.Ражањ (за потребе експропријације и формирања парцеле постројења за пречишћавање отпадних вода и парцеле приступне колско-пешачке саобраћајнице) који је израђен од стране „Инфоплана,, д.о.о 2015.године.

Измена 12. Дислоцирати планирану саобраћајницу са освртом на постојећу парцелацију узимајући неопходну прописану ширину саобраћајнице.

Измена 13. на простору који је планиран за угоститељство – мотел , издвојити део парцеле за јавни паркинг простор, у складу са постојећим стањем и потврђеним Пројектом препарцелације катастарске парцеле бр.1845/1, 1845/2 и 1845/3К.О.Ражањ , израђен од стране „Урбанпро”2014године. .

Измена 14. У радној зони „Југ“, простор планиран за сточну пијацу усагласити са потврђеним Пројектом парцелације за к.п.бр.2395 и 2397 К.О.Ражањ, („Инфоплан“д.о.о године 2014.)

Измена 15. Планирани паркинг простора (иза стамбених зграда лоцираних поред Трга) пренаменити тако да се предвиди наставак улице, који ће да се

обезбеди приступ кат. парцелама 2163 и 2164К.О.Ражањ.

Измена 16. У зони II – општа стамбена зона, кат. парцелу парцелу бр. 2458 К.О.Ражањ, планирати за површину јавне намене и изградњу паркинг простора .

Измена 17. Локацију, која је у ПГР Ражња била предвиђена за јавни објекат културе – Музеј, потребно је пренаменити у паркинг простор који будући да излази на две саобраћајнице може бити изведен на два нивоа.

Измена 18. На локацији објекта „Моравке“ који је планиран за пресељење према Урбанистичком пројекту „Етно дворишта“ предвидети мању паркинг површину у складу са просторним могућностима.

Измена 19. Планирана површина за паркинг простор у ПГР Ражња превазилази потребе непосредне локације те је потребно пренаменити у становање са мањом паркинг површину у складу са могућностима реализације.

Измена 20. Постојећи антенски стуб је потребно планирати (обележити) у графичким прилозима и анализирати његов утицај на околну зону.

Измена 21. На парцелама је потребно извршити пренамену површина у комуналне објекте – бувљу пијацу.

Измена 22. Део к. парцеле 2161 К.О. Ражањ планирати као грађевинско земљиште, намене –производне делатности.

Измена 25. у текстуалном делу Плана, у поглављу Правила грађења, потребно је предвидети да је минимална површина парцеле за слободностојећи објекат 400м²

Измена 26. у текстуалном делу Плана, у поглављу Спровођење плана, преформулисати став тако да је потребна израда Урбанистичким пројектом локације које имају површину већу од 5ха.

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Овим планом омогућава се изградња објеката и инфраструктуре у оквиру појединих Измена и зона, уређује земљиште и врши заштита животне средине кроз правила уређења и изградње.

Изменама и допунама ПГР-а које се предлажу омогућиће се реализација планских решења у складу са новонасталим потребама градског подручја Општине.

Оптимална планска решења омогућиће ефикасније инфраструктурно (саобраћајно) повезивање појединих зона и потеза у оквиру градског подручја.

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАЖАЊА

ПРИЛОГ:

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИЈЕ РАЖАЊ (Сл. лист Општине РАЖАЊ бр. 07/14) са пописом потребних измена и допунама Пројектног задатка.

ИЗМЕНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПГР-А

У графичком делу ПГР-а, уносе се следеће Измене:

Измена 1	У зони II – општа стамбена зона , просторна целина II-1 планирати да постојећи објекат - старе болнице промени намену у комунални објекат- Ватрогасни дом.
Измена 2	У зони I – уже градско језгро , простор који има намену комунални објекат Ватрогасни дом и Јавно комунално предузеће , предвидети за општу комуналну намену
Измена 3	У зони I – уже градско језгро новопланирану улицу која повезује ул.Косовску са Тргом Свети Сава , ускладити са положајем изграђеног моста преко Ражањске реке
Измена 4	Планирану ширину регулације улице поред спортских терена ускладити са могућностима на терену а планирану улицу изнад спортских терена ускладити са изведеном
Измена 5	Планирану ширину регулације улице између Дома културе и Шумске управе, ускладити са изведеном ситуацијом на терену
Измена 6	на простору објекта у коме су смештени додатни садржаји ЈКП Комуналац“ предвидети паркинг простор
Измена 7	на локацији комунални објекат –робна пијаца, предвидети паркинг простор и зграду управе ЈКП „Комуналац“
Измена 8	Објекат „Моравка,, који је -заштићено културно добро планирати на простору „Етно-дворишта“
Измена 9	Предвидети проширење простора постојеће депоније- планирана трансфер станица
Измена 10	У индустријској зони „Север“, планирати рециклажни центар (дворишта) са простором за компостирање.
Измена 11	Планирати намену постројења за пречишћавање отпадних вода, у складу усвојеном Планом детаљне регулације
Измена 12.	Дислоцирати планирану саобраћајницу
Измена 13.	на простору који је планиран за угоститељство – хотел , издвојити део парцеле за јавни паркинг простор
Измена 14.	У радној зони „Југ“, простор планиран за сточну пијацу усагласити са Пројектом парцелације
Измена 15.	Планирани паркинг простора пренаменити тако да се предвиди наставак улице,
Измена 16.	Планирати површину јавне намене - паркинг простор
Измена 17	На кп. 1992 К.О. Ражањ планирати паркинг са денивелацијом
Измена 18	На постојећој локацији „Моравке“ на кп. 1992 К.О. Ражањ планирати 8 паркинг места
Измена 19	Смањити паркинг у центру насеља, да буде само на кп.1999 К.О. Ражањ, а део где је био планиран паркинг планира се као парковска површина
Измена 20	Одредити позицију антенског стуба на кп. 1617 К.О. Ражањ
Измена 21	Кп. Пренаменити као површине планиране за комуналне објекте
Измена 22	Део кп. 2161 К.О. Ражањ планирати као грађевинско земљиште, намене – производне делатности.

које су извршене у појединим графичким прилозима, и то:

**1 ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ГРАНИЦОМ ГРАЂЕВИНСКОГ
ПОДРУЧЈА 1:2500**

2 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ 1:2500