

ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАЖЊА

- материјал за рани јавни увид -

I ПОВОД, ЦИЉЕВИ И ЗАДАЦИ ДРУГИХ ИЗМЕНА ПЛАНА

После доношења Плана генералне регулације Ражња ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 11/12), (у даљем тексту ПГР) и Првих измена и допуна ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 2/17) у току њихових реализација, указала се потреба да се планска решења, због промењених околности и потреба корисника, као и промена у законској регулативи, измене и допуне. Повод за Друге измене и допуне Плана је потреба за преиспитивањем намена простора на појединим локацијама, траса и регулације појединих саобраћајница, правила уређења и грађења, као и правила спровођења Плана. Осим тога, неопходно је извршити и корекцију/проширење границе Плана и границе грађевинског подручја због потребе обухватања зоне градског гробља, као и проширења локације постојеће депоније. Стога је Општина Ражањ донела Одлуку о приступању изради Других измена и допуна Плана генералне регулације Ражањ ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 8/17). Основни циљ израде је преиспитивање важећег планског решења и његовог усклађивања са могућностима реализације у складу са новим захтевима и потребама корисника простора, стањем на терену и реалним могућностима његове реализације.

Крајњи циљ израде Других измена и допуна 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:

- Проширење обухвата Плана генералне регулације у циљу реализације проширења постојећих комуналних објеката (депонија и гробље)
- 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 важећом законском регулативом и техниким прописима
- 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 Других 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 Других измена и допуна Плана генералне регулације Ражња ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 8/17)

Плански основ за израду Других измена и допуна 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).
- План генералне регулације Ражња ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 11/12)
- Прве измене и допуне Плана генералне регулације Ражња ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 2/17)

III ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Подручје Других измена и допуна налази се делимично у оквиру граница планираног грађевинског подручја у КО Ражањ (према основном Плану), на више локација а делимично се односи на зоне које се налазе ван границе Плана (према основном Плану). Другим речима биће извршено проширење границе ПГР-а за површину од око 4,10 ha, а обухват грађевинског подручја ће бити увећан за површину од око 2,79 ha.

Укупна површина обухвата постојећег Плана генералне регулације Ражња износи 237.6 ha, од чега је грађевинско подручје 167,86 ha, површине под шумама 15,23 ha, пољопривредно земљиште 54,51 ha, водно ван грађевинског земљишта 1,69 ha. Планираним Другим изменама и допунама укупна површина обухвата Плана биће 241,7 ha, од чега је грађевинско подручје 170,75 ha, површине под шумама 15,23 ha, пољопривредно земљиште 55,72ha, водно ван грађевинског земљишта 1,69 ha. Површином грађевинског подручја су обухваћене и површине јавних садржаја, саобраћајнице и површине намењене комуналној инфраструктури, становања, трговине, занатства и производње.

Предмет Измене ПГР-а су:

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 постојећем стању на катастарским парцелама бр. 1442, 1440/3, 1441/2, 1440/2, све у К.О. Ражањ постоји комунална површина – депонија. Основним ПГР и Првим изменама и допунама на наведеним парцелама је предвиђена изградња трансфер станице. Како капацитет постојеће депоније не задовољава потребе насеља, до привођења намени, односно до изградње трансфер станице, другим изменама предвидети проширење простора депоније. Предвидети проширење простора депоније на кат. парцелу бр. 1441/1 К.О.Ражањ. Овом променом проширује се граница планираног грађевинског подручја, као и граница плана Генералне регулације Ражња.

Изменом је обухваћена кат.парцела бр.1441/1 К.О. Ражањ, површине 1,0761 ха и део кат. парцеле број 1438 К.О. Ражањ, површине око 0,05 ха.

Локација 2. У постојећем стању, градско гробље се налази ван граница ПГР-а, као и ван граница грађевинског подручја утврђеног планом, у обухвату Просторног плана општине Ражањ. Изменама је потребно извршити проширење обухвата ПГР-а и грађевинског подручја, тако да буде обухваћена површина постојећег гробља и планирано проширење.

Изменом се обухватају кат.парцеле бр. 2533, 2534/1, 2534/2,2535/1, 2535/2 , 2520, 2519 и 2538 К.О. Ражањ, укупне површине 2,0476 ха, као и приступне саобраћајнице – делови кат. парцела бр. 2636 (улица Чубурска), 2527 (улица Гробљанска), 2638/1 и 2637 К.О.Ражањ. Укупна површина простора обухваћена локацијом 2 износи око 3,1ха.

Локација 3. У зони III – радна зона, просторна целина III-2, извршити промену намене постојећег некатегорисаног пута у планирану саобраћајницу, којом се спаја улица Иве Андрић са државни путем IIА реда бр.158.

Изменом је обухваћена кат. парцела бр. 2023/2 К.О. Ражањ, површине 2,16 ара, као и делови суседних кат. парцела бр.2025, 2024/1, 2023/1, 2028/3, 2027, 2026 и 2028/1 К.О.Ражањ, тако да укупна површина простора обухваћена локацијом 3 износи око 0,6 ха.

Локација 4. У зони I – зона ужег градског језгра, на кат парцели бр. 2085 К.О.Ражањ, основним планом предвиђено је становање средње густине. Изменом предвидети зеленило на предметној парцели , као површину јавне намене.

Изменом је обухваћена кат .парцела бр.2085 К.О. Ражањ, површине 0,0239 ха.

Локација 5. У зони III-1 – радна зона, постојећа регулација Косовске улице не задовољава законом прописану ширину. Извршити измену регулације улице Косовске уз поштовање постојеће изграђености и стања на терену.

Изменом је обухваћена кат. парцела бр.2487 К.О. Ражањ, површине 0,0896 ха, као и кат.парцеле бр. 2500, 2501, 2502, 2503, 2504 К.О. Ражањ. Укупна површина простора износи око 0,15 ха.

Локација 6. У зони III – радна зона, просторна целина III-2, у постојећем стању, на две локације се налазе објекти и површине у функцији и за потребе одржавања државних путева – путне базе. Изменама предвидети нову локацију базе за одржавање путева (у зони IV – зона заштитног зеленила петље ауто-пута).

Изменом су обухваћене кат. парцеле бр.1782, 1783 и 1778 К.О. Ражањ, у просторној целини III-2 површине око 0,57 ха, и кат.парцеле бр. 1772/1, 1773, 1774, 1776 и део 2633/1 у зони IV, укупне површине око 1,17 ха.

Локација 7. Изменама и допунама Плана извршити корекцију регулације дела Ражањске реке у складу са урађеном техничком документацијом. Изменом су обухваћене катастарске парцеле бр. 2630, 1690, 2311, 2297 К.О. Ражањ и 1891 К.О. Варош.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

План генералне регулације Ражња ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 11/12) и Прве измене и допуне ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 2/17) су урађени на основу Просторног плана општине Ражањ ("Службени лист Општине Ражањ", 4/2012) који је важећи план вишег реда и за предметне Друге измене и допуне ПГР-а.

3. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА ПГР-А

Локација 1. Предлаже се проширење границе плана и границе грађевинског подручја због потребе проширења постојеће површине са наменом комуналне услуге – депонија/трансфер станица.

Граница плана се проширује тако да обухвата и целу кат. парцелу број 1441/1 К.О. Ражањ површине 1,0761 ха и део кат. парцеле број 1438 К.О. Ражањ (јавна некатегорисана саобраћајница) површине око 0,05 ха. Укупна површина за коју се проширује граница Плана у овом делу износи око 1,1 ха.

За проширење комуналних површина – предлаже се део парцеле 1441/1 К.О. Ражањ површине од око 0,33 ха, део парцеле (површине око 0,69 ха) ће имати намену пољопривредно земљиште а остали део парцеле служи за проширење јавне саобраћајне површине.

У зони депоније се предлаже и кориговање регулације јавне саобраћајнице тако да проширење постојеће саобраћајнице не захвата делове парцела број 1437, 1436/8, 1436/9, 1436/11, 1380 и 1379 К.О. Ражањ, већ ће проширење бити на рачун парцела са наменом комуналне делатности (кат. парцеле број 1442, 1440/3, 1441/2 и 1441/1 К.О. Ражањ).

4

Проширењем површине постојеће депоније и променом регулације јавне саобраћајнице повећава се и површина планираног грађевинског подручја за око 0,42 ha.

Локација 2. Предлаже се проширење обухвата Плана тако да границом буду обухваћене и катастарске парцеле број бр. 2533, 2534/1, 2534/2, 2535/1, 2535/2, 2520, 2519 и 2538 К.О. Ражањ, укупне површине 2,0476 ha, као и приступне саобраћајнице – делови кат. парцела бр. 2636 (улица Чубурска), 2527 (улица Гробљанска), 2638/1 и 2637 К.О.Ражањ. Укупна површина простора обухваћена локацијом 2 износи око 3,1ha.

Проширење границе ПГР-а се предлаже да би се њоме обухватило градско гробље које се у постојећем стању налази на парцелама број 2533, 2534/1, 2534/2, 2535/1, 2535/2 и 2538 К.О. Ражањ. Предлаже се проширење гробља на део парцеле бр. 2519 и део парцеле број 2520 (обе на К.О.Ражањ) укупне површине од око 0,13 ha. Предлаже се да намена на преосталим деловима парцела број 2519 и 2520 буде као у постојећем стању – пољопривредно земљиште.

Проширењем границе Плана због обухватања градског гробља и њему приступних саобраћајница предвиђа се и повећање планираног грађевинског подручја за око 2,58 ha.

Локација 3. У зони III – радна зона, у просторној целини III-2, планирана је промена намене постојећег некатегорисаног пута (на катастарској парцели број 2023/2 К.О. Ражањ) у планирану саобраћајницу. Због постојеће изграђености, предлаже се ширина регулације планиране саобраћајнице од минимум 8,5 m (двосмерни коловоз најмање ширине 5,5m и обострани тротоари ширине по 1,5 m). Планирана регулација ће бити остварена на рачун делова суседних парцела бр.2025, 2024/1, 2023/1, 2028/3, 2027, 2026 и 2028/1 К.О.Ражањ.

Овом изменом је планирано и повезивање нове саобраћајнице са државним путем II А реда бр. 158 на оријентационој стационажи km 125+965.

Локација 4. У зони I – зона ужег градског језгра, на кат парцели бр. 2085 К.О.Ражањ, планирана је површина јавне намене – путно зеленило, површине 0,0239 ha

Локација 5. Овим Изменама и допунама, у просторној целини III-1 – радна зона, планирана је корекција регулације Косовске улице уз максимално поштовање стања на терену. Предлаже се уређење колско-пешачке саобраћајнице ширине 3,5m којом ће бити омогућен саобраћајни приступ изграђеним објектима у Косовској улици.

Изменом је обухваћена кат. парцела бр.2487 К.О. Ражањ, као и кат.парцеле бр. 2500, 2501, 2502, 2503, 2504 К.О. Ражањ.

Локација 6. У зони III – радна зона, у просторној целини III-2, предлаже се промена намене површина на парцели 1783 (у постојећем стању, на овој парцели се налазе објекти у функцији одржавања државних путева) у површину намењену производним делатностима, услугама, „чистој производњи“. Предлаже се промена планиране намене и на суседној катастарској парцели (број 1782 К.О. Ражањ), такође у намену производне делатности, услуге, „чиста производња“.

Овим изменама је планирана промена планиране намене на катастарској парцели број 1778 К.О.Ражањ у намену „саобраћајни објекти – бензинска станица). Основним планом, ова парцела је била планирана као путна база.

Нова локација путне базе – површине и објеката за одржавање државних путева, планирана је на катастарским парцелама бр. 1772/1, 1773, 1774, 1776 и делу парцеле 2633/1, све у К.О. Ражањ, у зони IV – зони заштитног зеленила и у коридору државних путева IA реда број А1 и IIA реда број 158. Нова локација је планирана у складу са урађеном техничком документацијом нове путне базе,

Локација 7. У складу са урађеном техничком документацијом овим Изменама и допунама извршена је корекција регулације дела Ражањске реке у дужини од 375,26m. Димензије регулације су исте као и на деоници која је претходно одрађена и уграђена у основни план, тј.ширина дна корита је 4,0m док се косине изводе у нагибу 1:1,5 а висина регулисаног корита износи 1.8 m.

Изменом су обухваћене катастарске парцеле бр. 2630, 1690, 2311, 2297 К.О. Ражањ (у обухвату ПГР-а) и 1891 К.О. Варош (ван обухвата ПГР-а).

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Овим Изменама и допунама, уз основни План и Прве измене и допуне, омогућава се изградња објеката и инфраструктуре у оквиру појединих локација и зона, уређује земљиште и врши заштита животне средине кроз правила уређења и изградње.

Другим 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.

ПРИЛОГ:

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ДРУГИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАЖАЊА (Сл. лист Општине РАЖАЊ бр. 08/17) са пописом потребних измена и допуна Плана.

Графички прилози:

1. ПРЕГЛЕДНА КАРТА СА ОЗНАКАМА ЗОНА ДРУГИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПГР-а
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ГРАНИЦОМ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА Р=1:2500