



ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БАГЉАШ" У ЗРЕЊАНИНУ**

ЗРЕЊАНИН, 2021



ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БАГЉАШ" У ЗРЕЊАНИНУ**

"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ" ЗРЕЊАНИН

в.д. директора:
Горан Краварушић



ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БАГЉАШ" У ЗРЕЊАНИНУ

Градска управа

начелник Одељења за урбанизам

Љиљана Пецељ Лубурић, дипл.инж.грађ.

"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ" ЗРЕЊАНИН

одговорни урбаниста:
Бранка Бајовић, дипл. пр. планер



ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БАГЉАШ" У ЗРЕЊАНИНУ**

одговорни урбаниста:

Бранка Бајовић, дипл.пр.планер

стручни тим:

Владимир Солдо, дипл.инж.саоб.
Оливера Опала, грађ, техн.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ЕЛАБОРАТА

1	УВОД	1
2	ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	1
3	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	2
4	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	4
5	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО ПОВРШИНЕ	5
6	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	6

ГРАФИЧКИ ДЕО ЕЛАБОРАТА

1 УВОД

Изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину бр. 06-83-6/21-I (Службени лист града Зрењанина бр. 6/21).

За Измену и допуну Плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину на животну средину бр. 501-75/21-IV-05-01 (Службени лист града Зрењанина бр. 6/21).

Правни основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину је Закон о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС РС, 54/13 – Решење УС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) 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 "Багљаш" у Зрењанину је Просторни план града Зрењанина (Службени лист града Зрењанина бр. 11/11 и 32/15).

2 ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Изменама и допунама Плана генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину задржава се граница дефинисана Планом генералне регулације "Багљаш" у Зрењанину (Службени лист града Зрењанина бр. 22/20 - пречишћен текст).

Грађевинско подручје које је обухваћено планом налази се у катастарској општини Зрењанин I и Зрењанин III у оквиру описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на граници КО Зр I и КО Зрењанин III, односно тачка чини тремеђу катастарских парцела 5351 (пруга Зрењанин-Киkinда), 833 КО Зрењанин III и 13850 (некатегорисани пут) КО Зрењанин I. Граница се повлачи у правцу северозапада десном међном линијом кат. парцеле бр. 5351 (пруга) све до границе КО Словачки Арадац где се ломи у правцу севера, те даље прати северну међну линију кат. пацеле 750/1 КО Зрењанин III, све до путне парцеле 5077 (пут за Елемир). Исту пресеца, те границом ГП-а спушта се до кат. парц. бр. 613 и њеном северном међном линијом преко границе канала 5021, прати северну и источну међну линију кат. парцеле 612 и спушта се до границе КО Зрењанин I. Граница се ломи у правцу истока и северном међном линијом кат. парцеле 13307 и 13313/1 спушта се до северне међне линије обилазнице (кат.п.бр. 13313/2). У овој тачки се ломи у правцу југозапада и повлачи се преко северне међне линије катастарских парцела број 13312/2, 13854/2, 13309/2, 13308/2, 13306/2, 13305/2 све до осовине пута Зрењанин-Елемир, где пресеца парцеле уздужно, по осовини, у правцу југоистока. Путне парцеле су следеће: 13853/2, 13853/4, 13853/3, 9597/1. Осовином улице Железничка, граница се спушта до пресека са осовином улице Бригадира Ристића (кат.п.бр. 9523/1) те се ломи у правцу запада пратећи осовину пута до парцеле 9418/1 (пруга Киkinда-Зрењанин-Панчево).

Граница се ломи у правцу југа и прати међну линију парцеле 9418/1 у дужини од 89м. У тој тачки се граница ломи под углом од 90° у правцу запада све до тачке у којој се спајају осовине пута др. Васе Савића и др. Тихомира Остојића. Граница даље прати осовину улице др. Тихомира Остојића у правцу југа – кат. парцеле бр. 9603/1, ул. Фрање Клуза – кат. парцела бр. 14461 све до њене јужне границе која је уједно и граница између КО Зрењанин I и КО Зрењанин III. Граница наставља осовином пута (10180 КО Зрењанин III) праволинијски дужином од 305м, где се ломи под углом од 90° у правцу запада, пратећи леву међну линију локалног пута – кат. парц. бр. 10215 КО Зрењанин III. Даље наставља северном међном линијом кат. парцеле бр. 8660/39, те се ломи под углом од 90° у правцу југа и њеном западном међном линијом спушта се до тремеће кат парцела бр. 8660/39, 8657/20 и 8657/21. Ту се ломи у азимуту од 315°, прати северну међну линију парцеле бр. 8657/20. Даље у правцу исток-запад граница прати северне међне линије кат. парцела 8657/19, 8657/18, 8657/17, 8657/16, 8657/15, 8657/14, 8657/13, 8657/12, 8657/11 и све до границе са КО Словачки Арадац. Граница се ломи у правцу севера и прати границу КО Словачки Арадац све до некатегорисаног пута 13848/1 КО Зр I. Од пута граница се повлачи левом међном линијом обилазнице односно парцеле бр. 15851, 13223/3, 15850, 13229/6, и 15849, све до надвожњака односно пруге Кикинда-Зрењанин-Панчево, где се ломи под углом од 90° у правцу северозапада и пратећи леву међну линију железничке парцеле (кат. парц. бр. 13851/1) граница се спаја са почетном тачком описа грађевинског подручја, на граници КО Зрењанин I и КО Зрењанин III.

3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Просторна целина "Багљаш" се налази на западној страни града, а дефинисана је границом коју чини пруга Зрењанин – Кикинда и улица др Тихомира Остојића са источне стране, а граница Генералног плана, са западне стране. Укупна површина целине је 647 ha.

Претежна намена је становање (породично и вишепородично) са пратећим садржајима: школе, здравствена амбуланта, трговине, пословања, угоститељство, услужне делатности и услужно занатства итд.), као и радне зоне у појасу уз Обилазницу око града (секундарне делатности - индустрија и производно занатство), а на улазном правцу из Новог Сада комерцијални садржаји са заштитним и утилитарним зеленилом. Општа оцена је да природне карактеристике омогућавају граду Зрењанину повољне услове за развој.

У првој половини двадесетог века почео је да се развија део градског насеља Багљаш. Део градског насеља Багљаш састоји се из новог и старог Багљаша, који су раздвојени Булеваром Вељка Влаховић. Административно је подељен на две месне заједнице, северну МЗ "Соња Маринковић" и јужну МЗ "Вељко Влаховић".

Изградња вишепородичних стамбених објеката на Багљашу почела је 1970. године и на овом простору живи око 20000 становника.

Код породичног становања заступљени су претежно слободностојећи објекти. Спратност породичних стамбених објеката је П+1+Пк. Објекти су углавном постављени на регулацији. Објекти у непрекидном низу налазе се у улицама: Косте Абрашевић, Иве Андрића, Меше Селимовића и чине битан елемент градског простора и утичу на обликовну силуету овог дела града.

Вишепородично становање се развило уз градску магистралу са спратношћу од П+2+Пк до П+12+Пк. Вишепородични објекти су постављени у отвореним блоковима,

а простор који формирају у већем броју блокова сматра се завршеним целинама. Унутар ових блокова налазе се зелене површине са дечијим игралиштима и спортским теренима. У мањем броју блокова вишепородичног становања паркирање је решено гаражама, док у већем броју блокова, отвореним паркинзима који немају довољно паркинг места у складу са нормативима.

Од пратећих делатности заступљених у оквиру намене становања, најчешће су услужне делатности, односно трговина, која се одвија претежно у објектима који су грађени као већи маркети, угоститељство и занатство.

У просторној целини VIII "Багљаш" налазе се радна зона 7 и део радне зоне 9 дефинисане Генералним планом Зрењанина 2006-2026.

Карактеристика ових радних зона је да су формиране на неизграђеним и неуређеним просторима.

На простору обухваћеним Планом постоје објекти јавних намена и функција: установе предшколског, основног и средњошколског образовања, органи управе, здравствене амбуланте, комунални објект (пијаца), верски објект.

Од инфраструктуре заступљена је саобраћајна, хидротехничка, електроенергетска инфраструктура, инфраструктура електронских комуникација, термоенергетска инфраструктура и водопривредни објект.

Зелене површине представљају део слободног простора на коме су елементи пејзажа (биљке, делови рељефа) и грађевински елементи (стазе, платои, итд) организовани по одређеном систему. Зеленило чине: парк, скверови, дрвореди, зелене површине у блоковима вишепородичног становања, зеленило објекта јавне намене, утилитарно зеленило, зеленило у блоковима породичног становања.

Планска концепција заснива се на заштити и унапређењу квалитета животне средине, применом критеријума за оцењивање квалитета животне средине. У обзир су узети следећи критеријуми: квалитет ваздуха, ниво комуналне буке, квалитет вода, индекси комуналног и индустријског отпада, загађеност земљишта, зоонозе.

На простору обухваћеним Планом, не постоје заштићена природна добра.

Од културних добара налази се под претходном заштитом: Спомен обележје "Соња Маринковић".

Простор обухваћен Планом подељен је на 5 (пет) урбанистичких целина.

Урбанистичка целина I обухвата простор који се налази источно од Багљашког канала, западно од улице др Тихомира Остојића, јужно од Булевара Вељка Влаховића (државни пут IB реда бр. 12) и северно од границе ГП Зрењанин 2006 – 2026.

Површина предметне урбанистичке целине износи око 242 ha.

Урбанистичка целина II обухвата простор који се налази источно од улице Меше Селимовића, Багљашког канала и локалитета "Плинара", а западно од Железничке улице (општински пут бр. 4 Зрењанин – Елемир) и северно од урбанистичке целине I, односно северно од Булевара Вељка Влаховића (државни пут IB реда бр. 12).

Површина предметне урбанистичке целине износи око 133 ha.

Урбанистичка целина III обухвата простор који се налази источно и северно од границе ГП Зрењанин 2006 – 2026, западно у односу на урбанистичке целине I и II, а јужно у односу на општински пут бр. 7 Зрењанин – Арадац – река Тиса.

Површина предметне урбанистичке целине износи око 40 ha.

Урбанистичка целина IV обухвата простор који се налази источно од границе ГП Зрењанин 2006 – 2026, западно у односу на урбанистичку целину II, јужно у односу на једноколосечну неелектрифицирану железничку пругу бр. 46, а северно у односу на урбанистичку целину III.

Површина предметне урбанистичке целине износи око 119 ha.

Урбанистичка целина V обухвата простор који се налази источно и северно од границе ГП Зрењанин 2006 – 2026, западно у односу на урбанистичку целину II, а јужно у односу на урбанистичку целину IV.

Површина предметне урбанистичке целине износи око 113 ha и припада намени радне зоне и утилитарно зеленило.

4 ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Општи циљеви израда Измена и допуна плана се односе на:

- преиспитивање регулационих линија улица и површина јавне намене,
- преиспитивање и усклађивање планираних намена површина и дефинисаних урбанистичких параметара,
- стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја,
- преиспитивање правила уређења и грађења,
- преиспитивање мера за спровођење Плана.

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

Измена и допуна плана односе се на:

- омогућавање изградње објеката за смештај и прераду секундарних сировина, чврстог опасног и електронског отпада у радним зонама,
- дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објеката у оквиру површина за спорт и рекреацију,
- промена намене површина парцела кат. бр. 14577/214 и 14577/213 КО Зрењанин I из намене зона породичног становања у намену површине за јавне намене - улице,
- промена намене површина парцела кат. бр. 13185/4 КО Зрењанин I из намене радне зоне у намену површине за јавне намене - улице,
- исправка регулационе линије реонског центра "Багљаш",
- исправка регулационе ширине Улице Богдана Теодосина (парцела кат. бр. 15587/1 КО Зрењанин I),
- исправка регулационе ширине Улице 9. јануара (парцела кат. бр. 9600 КО Зрењанин I),

- дефинисање земљишта за редовну употребу објеката,
- преиспитавање намене блока између улица: народног хероја Милана Станивуковића, Жабалске и др Тихомира Остојића (предметни блок налази се у 2 намене: зона породичног и зона вишепородичног становања),
- усаглашавање правила уређења за инфраструктуру друмског саобраћаја са Уредбом о критеријумима за категоризацију јавних путева.

5 ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО ПОВРШИНЕ

БИЛАНС ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Р.БР.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
површине за јавне намене					
1.	јавни објекти	5,3	0,82	5,8	0,90
2.	комунални објекти	0,86	0,13	0,86	0,13
3.	спорт и рекреација	2,83	0,44	2,83	0,44
4.	јавно зеленило	2,3	0,36	2,3	0,36
5.	заштитно зеленило	10,65	1,64	13,47	2,08
6.	водни објекат - „Багљашки канал“	5,69	0,88	5,69	0,88
7.	друмски саобраћај	114,16	17,64	122,56	18,95
8.	железнички саобраћај	13,95	2,16	13,89	2,13
површине за остале намене					
9.	вишепородично становање са заједничким блоковским површинама	25,30	3,91	26,77	4,16
10.	породично становање	173,95	26,89	172,84	26,71
11.	радне зоне	192,15	29,70	177,96	27,50
12.	верски објекат-Православна црква	0,3	0,05	0,29	0,04
13.	спорт и рекреација	1,7	0,26	1,7	0,26
14.	утилитарно зеленило	97,86	15,12	100,04	15,46
	УКУПНО	647	100	647	100

Р.БР.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕ (ha)	%	ПОВРШИНА ПЛАНИРАНО (ha)	%
1.	површине за јавне намене	155,74	24,01	167,4	25,87
2.	површине за остале намене	491,26	75,99	479,6	74,13
	УКУПНО	647	100	647	100

6 ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планских решења су:

- обезбеђење услова за просторно уређење и изградњу,
- уређење неизграђених површина,
- рационално коришћење грађевинског земљишта,
- јасније дефинисање претежне намене простора како би се омогућила реализација инвестиција и пројеката,
- боља саобраћајна повезаност делова насеља,
- оптимално организовање припремања и уређивања земљишта неопходном инфраструктуром,
- планирање развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема и развој локалних прописа, спроводећи едукативне, економске и техничко – технолошке мере, које ће нас довести до здравог животног окружења,
- стварање могућности отуђења катастарских парцела из јавне својине.

Обезбеђењем неопходних услова за реализацију Измена и допуна плана, испуниће се очекивани ефекти планирања, а то је убрзани привредни развој града Зрењанина и региона.

Материјал за рани јавни увид треба да представи основе будућег развоја како би сви заинтересовани имали могућност, али и обавезу да дају своје предлоге и сугестије.