

20.05-2013

DCC

## **Pregled Plana generalne regulacije za Babušnicu (komisija 22.05.2013)**

Nacrt plana je uradio stručni tim JP Zavod za urbanizam Niš iz Niša sa 14 visoko obrazovanih stručnjaka (3 arhitekata, 5 građevinskih, elektro inženjer, mašinski inženjer, inženjer geodezije, pejzažni inženjer, geograf i pravnik) i prikazao ga u elaboratu u elektronskoj formi.

Tim je povoljno komponovan i iskusan, a preduzeće spada u nekoliko najprestižnijih urbanističkih zavoda u Srbiji.

Kompaktni disk sadrži tri osnovna direktorijuma (Tekst plana, Grafički prilozi plana i Dokumentaciona osnova). Tekstualni deo nacrtu plana (na ukupno 72 strane) dat je u tri glavna dela sa 50 posebna podpoglavlja. Glavni, "Planski deo", sadrži sva potrebna i propisana poglavlja, Pravila uređenja i Pravila građenja organizovana po zonama i namenama površina određenim u tekstu i legendi. Grafički deo sadrži 13 listova u pogodnim razmerama (sve neophodno). Saobraćajnice su detaljno obrađene, a definiše ih i 741 koordinatno definisana tačka. Dokumentacija sadrži potrebne dokumente u skladu sa pravilima, uključujući i Izveštaj o strateškoj proceni uticaja..

Plan obuhvata čitavo i celovito područje naselja Babušnica, kao i međuprostor sa prigradskim delovima naselja iz 5 katastarskih opština, na 608,8 hektara, i odnosi se na oko 4600 stanovnika (samo 8,9 stanovnika na hektar građevinskog područja), a područje je, sa gledišta propisa, uklopljeno u širi prostor preko, dovoljno citiranih, Prostornog plana opštine, Regionalnog prostornog plana za područje Nišavskog, Topličkog i Pirotskog upravnog okruga, kao i Prostornog plana Republike Srbije.

Ovde smo prinuđeni na komentar koji se više tiče pomenutih prostornih planova nego ovog plana generalne regulacije, ali ako se prati šta je konkretno uticalo na rešenja u ovom planu, naći će se dve konkretne stvari: *treba saobraćajna obilaznica i treba dom za starije osobe*. Sve ostalo su zatečene stvari geografskog metoda ili opšta mesta planerske metodologije i tehnike, pa treba pokušavati da se u novoj generaciji prostornih planova dobije više relevantnih odredbi o prostoru nego što je to sada slučaj. Što se tiče male, a planirane, gustine na građevinskom području, to je karakteristika

svih urbanističkih planova od 2003. godine, pa je to pitanje za šire stručno razmatranje, a ne za samo ovaj plan i izveštaj.

Primedba koja bi mogla da pretstavlja sadržajni nedostatak u odnosu na ispunjenje zakonskih zahteva se odnosi na ne raščišćen odnos dve važne linije u planu: sprovođenje i obavezan stepen komunalne opremljenosti parcela i zgrada.

U odredbama o sprovođenju (poglavlje 9.), sve vrste i površine za stanovanje i stanovanje sa poslovanjem (bez obzira na veličine, gustine i karakter) se sprovode neposredno lokacijskom dozvolom.

U poglavlju 10.1.3. se određuje da je za stanovanje nužno obezbediti samo pristup. To je negde opravdano i moguće ali sigurno ne za sve i svuda. Nasuprot tome, za sve druge namene se traže „priklučci na sve infrastrukturne mreže“.

1. Ovaj odnos treba bolje razraditi, jer ako se za stanovanje može tolerisati samo obezbeđenje pristupa (za zgrade u središtu i zgrade sa više stanova ne bi trebalo), onda je opravdano da i neki oblici proizvodnje i delatnosti takođe dobiju ovako olakšan tretman.

2. U vezi sa ovim primećujemo i da način tretmana otpadnih voda na parcelama do kojih nije još (i dugo neće biti) izgrađena kanalizacija nemaju nikakvo alternativno ili planski određeno rešenje (individualne prečistače sa drenažom, nepropusne jame sa službom za odnošenje i dr.)

Zbog ovih, naizgled sitnih nedostataka koji ostavljaju nerešene stvari u lokalnom sprovođenju, mislimo da ovo treba doraditi na pažljiv način, koji neće zahtevati ponovni javni uvid.

**Pregledom prethodnih elemenata iz Nacrta plana generalne regulacije naselja Babušnica nismo uočili elemente (osim pomenutog) koji su u suprotnosti ili značajnom neskladu sa važećim planovima širih prostornih celina, odnosno sa važećim zakonom i podzakonskim aktima, i mišljenja smo da je moguć dalji postupak njegovog donošenja, uz minimalne dopune.**



Mogućim poboljšanjima za rešenja koja formalno jesu u skladu sa zakonom pa nije opravdano davati oficijelne primedbe (od kojih neka ne bi zahtevala novi javni uvid, a neka bi) smatramo nekoliko rešenja pomenutih u nastavku.

A.) U glavnom delu ulice Živojina Nikolića nova regulaciona linija se pomera za oko 2 metra na štetu javne površine na severnoj strani, a oko jedan metar na južnoj. Bez obzira što je obezbeđen profil javnog dela 3.5+6+3.5, nije opravdano smanjivati širine javnih regulacija u centru (to je nenadoknativa vrednost), da bi se dobila prava regulacija u čitavom bloku (a, ne mora se ni oduzimati od privatnih parcela gde nije potrebno).

B.) U stambenim blokovima su građevinske linije uglavnom dobro prikazane odvojeno od regulacionih linija, osim u najvećim praznim blokovima i u centru, gde bi, s obzirom na neposredno sprovođenje, to bilo najpotrebnije. Ovako bi bilo moguće graditi nove velike zgrade bliže kolovozu nego što je to bilo u urbanističkom nasleđu Babušnice, a to nije opravdan urbanistički stav. Ukoliko se ne želi uznemiravanje onih nekoliko postojećih kuća koje bi mogle biti ugrožene novom linijom, bolje je za njih definisati izuzetak. Ovde treba opisati u pravilima nekojiko varijacija očekivanih slučajeva i pomoći dobro a lako sprovođenje

C.) Nismo u čitavom planu videli predviđen i označen nijedan javni parking. To uvek znači nered sa vozilima u centru i kod javnih namena, pa mislimo da bi trebalo preispitati taj stav.

D.) Prestiž malog grada mnogo zavisi od lepog i efektnog uređenja njegovog centra. Glavna ulica sa pešačkim delom je već odavno redovno rešenje u naseljima koja drže do sebe. Ako je to baš nedostižno na glavnoj osi, možda se može zamisliti razvoj jedne alternativne pešačke veze između dva nova parka, sa pešačkim mostom, malo severnije. Takođe, koristilo bi označiti drvorede, naročito u centru.

Beograd. 11. maj 20013