

20.05.2013

1267

Комисија за контролу усклађености генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације седишта јединице локалне самоуправе и урбанистичког плана који се израђује у обухвату ППППН унутар граница проглашеног или заштићеног природног добра

Мишљење на План генералне регулације Бабушнице

Обрађивач плана: ЈП Завод за урбанизам Ниш

Одговорни урбаниста: др Милица МАКСИЋ, дипл.инж.арх.

Након увида у План генералне регулације Бабушнице, као и документацију приложену уз План, констатовано је следеће:

Опште констатације:

План генералне регулације Бабушнице, у највећем делу, израђен је у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11 и 121/12), одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/10, 69/10 и 16/11), смерницама и решењима планских докумената ширег подручја и другим прописима. Међутим, уочени су извесни недостаци и потребна су одређена појашњења.

Графички прилози Плана генералне регулације израђени су и систематизовани у складу са Законом и Правилником.

Посебне примедбе:

1. У складу са чл. 31. Закона о планирању и изградњи и чл. 23. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената правилима грађења која су прописана у ППР дефинишу се или највећи дозвољени индекс изграђености или заузетости, па је у складу са тим потребно одредити се за један параметар.
2. У поглављу 3. Претежна намена земљишта по зонама и целинама, у делу који се односи на Верске објекте, наведено је следеће: "Осим одређене локације за верски објект, верски објекти могу се градити и на другим, за то погодним локацијама које нису графички прецизиране у Плану у стамбеним зонама као допунска намена, уз услов израде урбанистичког пројекта" (стр. 21). С тим у вези, ову обавезу унети и у поглавље 9. Спровођење плана, део 9.2. Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат, односно расписује конкурс.
3. На стр. 42, у поглављу 10.2. Правила грађења, предвиђена је могућност примене Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 50/11) од стране надлежне управе за планирање и изградњу, уколико приликом спровођења Плана недостају неки елементи и подаци у правилима грађења. Ово би требало брисати, јер би овакав став могао да доведе до непрецизности у спровођењу планског документа.
4. План у поглављу 10.1.3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама/зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, садржи одређење да је за стамбене објекте у зони становања

умерених густина и зони становања ниских густина, за издавање локацијске и грађевинске дозволе обавезно обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, а за остале врсте изградње, осим обезбеђења приступног пута, неопходно је обезбеђење прикључака на све инфраструктурне мреже. Препорука је да се изврши допуна минималног степена опремљености, а имајући у виду различите потребе (нпр. у пословној и радној зони за за индустријске објекте требало би обезбедити предтретман отпадних вода и сакупљање и евакуацију индустријског отпада, итд.).

5. За делове територије који су у обухвату Плана генералне регулације, а ван граница грађевинског подручја (пољопривредно земљиште) навести да важе услови из Просторног плана општине Бабушница.

Препоруке:

6. У делу који се бави саобраћајном инфраструктуром, разматрано је паркирање само на сопственој парцели (паркинг простори који се обезбеђују у оквиру грађевинске парцеле). Размотрити потребу за изградњом јавних паркинга (на локацијама уз јавне намене), као и за увођење бициклистичких стаза.

Након поступања по наведеним примедбама, предлаже се давање сагласности на План генералне регулације и упућивање у даљи поступак прописан законом.

Оливера Шкољевић, д.и.а.