

На основу члана 49. Закона о планирању и изградњи (" Сл.гласник РС " број 72/09,81/09,64/10-УС,24/11,121/12,42/13-УС,50/13-УС,98/13-УС,132/14,145/14),у складу са одредбама члана 52. Правилника о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (" Сл. гласник РС" бр.64/15) и на основу члана 3. и 16. Пословника о раду Комисија за планове општине Рума на 10. седници одржаној дана 06. 03. 2018. године након спроведене стручне контроле Нацрта Плана генералне регулације насељеног места Буђановци ,саставила је

ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА БУЂАНОВЦИ

Седница Комисије за планове општине Рума одржана је у просторијама ЈУП " План " у Руми, улица 27.октобар 7а , дана 06.03.2018 .године са почетком у 13,00 часова.

Седници су присуствовали чланови Комисије за планове, и то :

- Слободан Станић,дипл.инж.машинства, члан-председавајући,
- Зоран Неговановић,дипл.инж.електротехнике, члан,
- Вера Стојанац, дипл.инж.грађевине, члан,
- Зоран Кордић,дипл.инж.саобраћаја, члан,
- Татијана Бурсаћ, дипл.инж.архитектуре, члан,
- Милена Веселиновић, дипл.правник , секретар и записничар.

Седници су поред чланова Комисије за планове , присуствовали и :

- Милка Павловић,дипл.инж.одговорни урбаниста и директор,Тања Ковачевић, дипл.инж.архитектуре-мастер и Марија Зеџ, дипл.инж.саобраћаја-мастер испред обрађивача Јавног урбанистичког предузећа "План" Рума .
- Славица Матић, дипл.просторни планер саветник из Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума,

Комисији за планове достављен је Нацрт Плана генералне регулације насељеног места Буђановци (у даљем тексту : Нацрт плана) израђен од стране Јавног урбанистичког предузећа " План" Рума .

Наручилац Плана генералне регулације за насељено место Буђановци је Општина Рума. Изради плана приступило се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Буђановци (" Сл.лист општина Срема" број 6/17).

Надлежно одељење општинске управе спровело је рани јавни увид у материјал за израду Плана генералне регулације насељеног места Буђановци о чему је саставило Извештај дана 31.03.2017. године .

Рани јавни увид спроведен је у периоду од 14.03.2017. до 29.03.2017.године године и у току трајања раног јавног увида није достављена ни једна примедба или сугестија .

Комисија за планове општине Рума на 1. седници одржаној дана 25.4.2017. године прихватила је Извештај о обављеном раном јавном увиду у материјал за израду Плана генералне регулације насеља Буђановци.

На предлог председавајућег Тања Ковачевић испред обрађивача образложила је Нацрт плана .На почетку излагања она је нагласила да је Нацрт плана израђен према Одлуци о изради , смерницама из материјала за рани јавни увид ,према анализи и оцени постојећег стања, програмским циљевима Месне заједнице и прибављеним условима и сагласностима имаоца јавних овлашћења.

У полазним основама за израду плана наведен је опис границе грађевинског подручја насеља које обухвата 250,44 ha грађевинског земљишта у границама грађевинског подручја насеља и грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља које чине радна зона и парцела намењена за сточно гробље , површине од 5,68 ha .

Утврђена је и описана граница и наведен попис парцела у обухвату плана.

Наведене су све карактеристике насељеног места Буђановци .Насеље се налази у јужном делу општине Рума . Од центра општине је удаљено 10 км са којим је повезано општинским путем ОП1 и једноколосечном пругом Рума-Шабац.

У насељу према попису становника из 2011.године има 1504 становника што представља пад становника у односу на предходни попис из 2002.године (1757 становника).

Простор у насељу се користи већином у складу са наменом која је утврђена Урбанистичким планом Месне заједнице Буђановци („Службени лист општина Срема „ број 4/89,23/03).

Кроз оцену постојећег стања наглашен је повољан положај насеља у односу на општинске центре Руму и Пећинце што погодује развоју насеља.Међутим, привреда насеља је првенствено базирана на пољопривредној производњи са малим откупним капацитетима.

У планском делу Нацрта плана кроз Правила уређења утврђена је подела грађевинског подручја на целине ,блокове и зоне према преовлађујућим наменама простора.

У насељу преовлађује зона породичног становања , остале зоне су зона централних садржаја, радна зона, зона спорта и рекреације, гробље,парк, заштитно зеленило, зона комуналних садржаја -пречистач отпадних вода , комплекс железничке станице,радна зона у атару и сточно гробље.

У овом поглављу су утврђени урбанистички услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене за васпитање,образовање,здравствену заштиту,спорт и рекреацију,културу, месну управу, затим за парк,заштитно зеленило,улично зеленило и саобраћајну инфраструктуру .

Прописани су коридори и капацитети саобраћајне, енергетске и комуналне инфраструктуре .

Прописани су општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа,заштите природних добара, заштите животне средине ,живота и здравља људи.

Прописани су услови и мере заштите инфраструктуре и објеката посебне намене ,затим услови којим се јавне површине чине приступачним особама са инвалидитетом. Утврђене су мере енергетске ефикасности изградње објеката.

Прописана су правила за примену и спровођење плана и дате смернице за израду урбанистичког пројекта за објекте спорта и рекреације,објекте васпитања и образовања,здравствену станицу,пречистач отпадних вода,гробље и бензинску/гасну станицу.

Правила грађења садрже правила за врсте и намене објеката које се могу градити у појединим зонама.

Утврђена су правила за парцелацију , препарцелацију и образовање грађевинске парцеле.Прописан је положај објеката у односу на регулацију и границе парцеле, затим највећи индекси заузетости и индекси изграђености по зонама.Прописана је спратност објеката , архитектонски и други услови за изградњу објеката .

Ови услови се нису значајно мењали у односу на услове изградње из предходног планског документа-Урбанистичког плана Месне заједнице Буђановци осим што су усклађени и допуњени према важећим прописима и успостављеној зони забране изградње (заштитна зона полигона Никинци) .

Саставни део Нацрта плана су графички прилози израђени на десет листова, и то :

Извод из Просторног плана Општине Рума

1. Реферална карта број 1 - Намена површина
2. Реферална карта број 2 - Мрежа насеља и инфраструктурни системи

Постојеће стање

3. Постојећа намена површина
4. Постојеће стање-изграђено и неизграђено грађевинско земљиште

Нацрт плана

5. Планирана намена површина
6. Површине и објекти јавне намене
7. Регулација и нивелација површина јавне намене и саобраћај
8. План инфраструктуре
9. Заштита животне средине, природних и културних добара
10. Смернице за спровођење плана.

По излагању обрађивача на предлог председавајућег комисије за планове отворена је расправа .

Зоран Кордић је на почетку свог излагања исказао резерву у вези лиценце одговорног урбанисте као носиоца израде плана генералне регулације али обзиром да је обрађивач инжењер архитектонске струке није уложио начелну примедбу.

Татијана Бурсаћ је у својој дискусији указала на неке недостатке у Нацрту плана који се односе на површине јавне намене. Конкретно је предложила да се поред ознаке објекта намењених васпитању и образовању означе и комплекси за те садржаје. Ставила је примедбу на графичке прилоге у којима нису назначене постојеће и планиране регулационе линије за различите садржаје јавних намена (саобраћајнице и комплекси образовања, здравства). Исправити на графици – непрекидана линија на графици раздваја површине јавне од површина осталих намена.

Нагласила је да у грађевинском подручју канали немају својство мелиорационих канала и да је потребно дефинисати статус канала унутар регулације саобраћајница.

Она сматра да је потребно исправити део текста Нацрта плана који се односи на објекте и површине јавне намене из разлога што план треба да садржи јасна опредељења везана за локације односно комплексе намењене објектима јавне намене и предлаже брисање формулације да се накнадно може утврдити локација за амбуланту, објекте културе, образовања и васпитања. Без измене плана није могуће одредити нову локацију за објекат јавне намене.

Предложила је измену текстуалног дела ради дефинисања правила за пречистач отпадних вода из разлога што генерални пројекат није основ за одређивање правила за изградњу пречистача.

Исто тако је предложила допуну табеле биланса површина (недостају комунални садржаји и парковске површине).

Она сматра да се кроз Нацрт плана требају одредити објекти или целине под заштитом и стога је предложила да се допуне подаци за објекте који уживају предходну заштиту са временским ограничењем заштите.

Татијана Бурсаћ је поставила питање обрађивачу везано за прописану минималну површину парцеле од 300м² у зони централних садржаја и зони становања, она сматра да је та површина мала за сеоско насеље. Услови изградње за јавне објекте не постоје у делу плана са условима, већ у делу разраде урбанистичким пројектом.

Зоран Кордић је кроз своју дискусију указао на потребу да се поједини изрази у Нацрту плана термилошки ускладе са важећим прописима, конкретно израз „локални пут“ замени изразом „општински пут“, те да се допуни категоризација железничке пруге према важећој уредби, а израз „индустријски колосек“ усклади према уредби. Он сматра да је за пречистач отпадних вода адекватнији израз „пречистач употребљених вода „.Предложио је допуну текстуалног дела подацима за јужну обилазницу која је назначена на графичким прилозима.

Предложио је да се у тачки 4.7. Примена и спровођење плана ,у подтачки 4.7.1.Планови детаљне регуације брише израз „и у случају промене намене површина„ , а да се додају одредбе за изградњу индустријског колосека за који је потребна израда плана детаљне регулације.

Предложио је да се на графичком листу назначи траса бицикличке стазе у коридору општинског пута.

Сугерисао је да се израз атарски пут у грађевинском подручју замени изразом приступни пут или пешачко/ колска стаза.

Затим да се израз „бензинска станица „ замени изразом „ станица за снабдевање горивом „ за коју је потребно одредити ниво урбанистичке разраде , а исто тако сугерисао је да се у текстуалном делу утврде критеријуми за одређивање локације за станицу за снабдевање горивом без да се на графици означи локација.

Комисија за планове након завршене расправе, односно спроведене стручне контроле , једногласно је донела

ЗАКЉУЧАК

1. Нацрт Плана генералне регулације насељеног места Буђановци израђен у складу у складу са смерницама из Просторног плана Општине Рума до 2025. године (" Сл.лист општина Срема" бр.7/15) и Одлуком о изради Плана генералне регулације насељеног места Буђановци (" Сл.лист општина Срема" број 6 /17).

2. Даје се позитивно мишљење на Нацрт Плана генералне регулације насељеног места Буђановци , уз обавезу обрађивача да изврши исправке у текстуалном делу и на графичким прилозима Нацрта плана, и то :

- да се уз ознаке објеката намењених васпитању и образовању означи и комплекси за те садржаје;
- да се исправи на графици – испрекидана линија која раздваја површине јавне од површина осталих намена;
- да се измени део текста који се односи на објекте и површине јавне намене и избрише формулација да се накнадно може утврдити локација за амбуланту, објекте културе, образовања и васпитања;
- да се услови изградње за јавне објекте ставе у део текста са условима изградње;
- да се планом одреде објекти или целине под заштитом и да се допуне подаци за објекте који уживају предходну заштиту са временским ограничењем заштите;
- да се допуни Табела 3.1. Биланс површина (недостају комунални садржаји и парковске површине);
- да се измени текстуални део за дефинисање правила за пречистач отпадних вода из разлога што генерални пројекат није основ за одређивање правила за изградњу пречистача;
- да се поједини изрази термилошки ускладе са важећим прописима, конкретно израз „локални пут“ замени изразом „општински пут“, да се допуни категоризација железничке пруге према важећој уредби, израз „индустријски

колосек“ усклади према уредби, а да се за пречистач отпадних вода користи израз „пречистач употребљених вода „;

- да се допуни текстуални део подацима за јужну обилазницу ;
- да се израз атарски пут у грађевинском подручју замени изразом приступни пут или пешачко/ колска стаза;
- да се у тачки 4.7.1.Планови детаљне регуације брише израз „и у случају промене намене површина„ , а да се додају одредбе за изградњу индустријског колосека за који је потребна израда плана детаљне регулације;
- да се израз „бензинска станица „ замени изразом „ станица за снабдевање горивом „ за коју је потребно одредити ниво урбанистичке разраде и да се у текстуалном делу утврде критеријуми за одређивање локације за станицу за снабдевање горивом без да се на графици означи локација;
- да се на графичком листу назначи траса бициклистичке стазе у коридору општинског пута;
- да се на графичким прилозима назначе постојеће и планиране регулационе линије за различите садржаје јавних намена.

3. Нацрт плана након исправке према смерницама из тачке 2.овог Извештаја доставиће се надлежном одељењу општинске управе ради спровођења поступка јавног увида.

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

Милена Веселиновић

ПРЕДСЕДАВАЈУЋИ КОМИСИЈЕ

Слободан Станић

