

На основу члана 52. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", број 64/15) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове по заседању одржаном 15.10.2015.године, доноси

ДИРЕКЦИЈА ЗА РАЗВОЈ И
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
"УРБОПЛАН"

ИЗВЕШТАЈ

о извршеној стручној контроли нацрта

Плана детаљне регулације блока између улица Жикица Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници

На 22. седници Комисије, одржаној дана 15.10.2015. године извршена је стручна контрола нацрта Плана детаљне регулације блока између улица Жикица Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници.

Седници Комисије присуствовали су:

- Чланови Комисије: Златомир Вукашиновић дипл.инж.грађ.(председник), Миланка Андрић грађ.инж. (заменик председника), Виолета Петровић дипл.инж.арх.(члан), Снежана Павловић дипл.пр.планер (члан), Зоран Ђелов дипл.инж.арх.(члан), Душко Вукотић дипл.инж.грађ.(члан) и Никола Поповић дипл.инж.грађ.(члан);
- Представник наручиоца урбанистичког плана: Дејан Марковић;
- Представници Одељења за планирање и изградњу: Милица Павловић, Весна Стефановић, Дијана Томић, Биљана Илић и Мирјана Матовић Марковић,
- Представници ЈП "Урбоплан" Лозница: Драгана Јовановић, Данило Марковић, Катарина Пејаковић, Јелена Полић и Љиљана Коларевић.

Драгана Јовановић је упознала Комисију са нацртом Плана детаљне регулације блока између улица Жикица Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници.

Милица Павловић је изнела став Одељења да план не садржи објашњење по коме је одређена спратност, пошто је негде спратност планираних објеката П+4, а негде П+6, није одређен статус објекта на КП 8577 и да ли су сагледане потребе школе за фискултурном салом и другим.

Зоран Ђелов је дао следеће примедбе и сугестије:

- Сва четири нацрта плана чија стручна контрола је на дневном реду ове седнице као да су радиле различите планерске куће;
- У првом делу свог излагања истакао бих неколико генералних чиљеница које су карактеристичне за готово све данашње тачке, а тичу се начина на који су четири плана детаљне регулације обрађена, под тачком 2. је ПДР блока између Улице Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића, под тачком 3. ПДР између Улица Кнеза Милоша, Владислава Броњевског, Др. Марина, Болничке и Трга Вука Караџића, под тачком 4. ПДР блока између Улица Вере Благојевић, Вује Матића, М. Борисављевића и Немањине и под тачком 5. ПДР блока Воћар, истог обрађивача Урбоплана из Лознице;
- Оно што је уочљиво је да су сва четири плана и ако од истог обрађивача урађена на потпуно концепцијски различит начин, са различитом техничком обрадом, различитим приступом. На пример План под тачком 2., у текстуалном делу, као методологију Анализе и оцене посотјећег стања бави се Геолошким карактеристикама терена, сеизмичношћу подручја, климатским карактеристикама, температуром ваздуха, влажношћу, падавинама, ветром, појавом магле, постојећом наменом и коришћењем земљишта (засебно по поглављима), што је јединствен приступ међу сва четири плана, план под тачком 3. употребљава термин Опис постојећег стања где уз опис стања на терену, описује постојећу инфраструктуру, план под тачком 4., у делу Извод из усвојеног концепта истог плана, наводи анализу постојећег стања искључиво из домена инфраструктуре без икаквог описа урбане форме, док план под тачком 5., по питању постојећег стања, се фокусира на графичку представу;
- Идентична ситуација је и по питању осталих делова текста, где су поглавља Планско решење, Правила грађења, Општа правила, Посебна правила грађења и Имплементација плана, рађена на различити начине, различитих садржја, различитих методолошких приступа;
- На пример, када је у питању поглавље Правила грађења и Општа правила грађења, план под тачком 2., у делу Правила грађења по посебним поглављима прво наводи постојеће стање инфраструктура, затим планирано стање инфраструктура, те у делу Општа правила грађења уз Увод дефинише посебно Намену, Правила грађења за блокове, правила грађења за парцеле, Правила грађења за објекте, Приступ објекту, Паркирање,

Обликовање фасаде, Ограђивање парцела, Зелене површине, Кретање лица са посебним потребама, Објекти без одобрења за изградњу, Постојећи објекти, док план под тачком 3., у тематски истом делу Правила грађења, за разлику од претходног плана, бави се само планираним стањем инфраструктуре (саобраћајне, водовода и канализације, електроенергетике, телекомуникације, топлификације и гасификације), док у делу Општа правила за изградњу објекта (претходни план за идентично поглавље има другачији назив - Општа правила грађења) уз општи део има и поглавља која претходни план нема и то: Посебна правила за вишепородично становање, Урбанистички параметри за блокове..(овај стручни део у плану под тачком 2. представља посебну тематску целину не део Општих правила), Електроенергетска инфраструктура, Хидротехничка инфраструктура, Гасна инфраструктура, Услови уређивања слободних и зелених површина на парцели (план под тачком 2. користи термин Зелене површине), Правила за реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, Инжењерско геолошки услови, Заштита од елементарних непогода, Мере заштите од пожара, Мере заштите од поплава, Заштита од удара грома, Заштита од земљотреса, Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (план под тачком 2. користи термин Кретање лица са посебним потребама), Услови за одношење отпада, Заштита градитељског наслеђа, Мере за постизање енергетске ефикасности објеката, Приказ постојећих и оставарених урбанистичких параметара и капацитета, Карактеристичне зоне и целине, док план под тачком 4. има потпуно другачији приступ истим тематским областима и то тако што у делу Правила грађења прво се бави Општим правилима за изградњу објеката (идентичну тематику претходна два плана препознају са различитим називима : план под тачком 2. Општа правила грађења, док план под тачком 3. Општа правила за изградњу објекта) , дакле три плана исте куће три различита назива за идентичан појам, те се уводи нови стручни појам у посебном поглављу Обликовање фасаде, која претходна два плана не садрже у овој тематској области, као и Интервенције на постојећим објектима и блоковима, план под тачком 5. у делу Правила грађења, обрађује на посебан, различит начин у односу на претходна три плана и то тако што у делу Општа правила грађења даје дефиниције Грађевинске парцеле, Грађевинске линије, Спратности објекта, Обликовање фасаде, Намене објекта, Паркирање, Уређење слободних површина, Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама (у овом делу претходна три плана дефинишу за исту тему три различита назива и то:Кретање лица са посебним потребама, Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, Услови за несметано кретање инвалидних лица, те за разлику од плана под тачком 4. овај појам категоришу у посебно поглавље).

- Дакле четири плана детаљне регулације, истог обрађивача, четири различита назива за исти појам.
- Даље план под тачком 5. за разлику од претходних планских решења, има табеларни приступ у делу Правила грађења, где поред осталог дефинише и Услове за изградњу других објеката на парцели, где се поред осталог посебно табеларно приказују услови за објекте у зависности од положаја на катастарској парцели.
- Различит приступ, у деловима конфузан (на пример план под тачком 3. у засебном поглављу Прелазне и завршне одредбе на страни 49. нема никаквог текста) са поглављима и тематским областима који поједини планови поседују, док поједини не (неки примери и конкретно наведени) иако су све те тематске области од једнаког значаја, те би требало да се нађу у свим планским решењима, карактеристичан је и за остала планска поглавља.

Сматрам да би било добро да сви ови планови имају јединствен или бар сличан методолошки приступ, уз коришћење уједначене стручне терминологије, с обзиром да сви долазе из исте куће, те би тај методолошки приступ требало да буду карактеристика и обележје Урбоплана као обрађивача.

На начин који се то ради сада, не улазећи у квалитет сваког плана понаособ, долази до велике конфузије за онога који врши преглед таквих планова, а поготово за она лица која ће сутра да исти примењују.

Моја препорука ишла би у правцу стварања матрице, за сваку врсту плана понаособ, коју би обрађивач употребљавао приликом сваке обраде у зависности од врсте плана (ПДР, ПГР....).

Такође имам велику примедбу на техничку обраду планова. Приступ обрађивача да одштампа само најнеопходније тј. два до три најбитнија графичка прилога, а да целокупан остали материјал, достави на компакт дисковима, за мене је потпуно прихватљив, али материјал који ми је достављен у дигиталном облику на преглед (текстуални прилози и графички прилози) не задовољавају минимум неопходних техничких стандарда.

Ту првенствено мислим на употребу три до четири различите врсте фонтова, са повременим убацивањем латиничних поглавља. Сав текст треба да буде у ћириличном писму, са јединственом врстом фонта, коју обрађивач плана сматра да треба да буде.

На пример Текстуални део плана под тачком 2. по питању саме врсте текста и писма изгледа овако:

- До стране број 10 текст је у једној врсти фонта,
- Табела на страни број 10 до стране број 12 друга врста фонта,
- Страна број 13 опет прва врста фонта до табеле на страни број 15 која је у трећој врсти фонта,
- Од стране број 16 до стране број 17 опет је у употреби прва врста фонта,

- На страни број 18 опет је у употреби друга врста фонта, да би се такође на истој страни користила прва врста фонта,
- На страни број 19 наизменична употреба првог и друге врсте фонта,
- Такође на страни број 21 наизменична употреба прве и друге врсте фонта, као и на страни 31 и 33,
- На страни број 41 у употреби је четврта врста фонта,
- Такође се и у графичким прилозима смењују различите врсте фонта, са повременом употребом латиничног писма.

Моја сугестија ишла би у правцу формирања јединствене стручне матрице коју би обрађивач користио, са карактеристичном методологијом, приступом, техничком обрадом, која би била у потпуности јасна.

Као пример донео сам један нацрт плана и једну анализу високих обејеката, две различите куће, која поред добре техничке обраде поседује и адекватну стручну методологију, који је један од могућих многобројних примера.

Све горе наведено односило би се на уопштену оцену по питању већине планова који су на овој комисији на дневном реду.

Пимедбе које су конкретно везане за планско решење:

- План нема адекватну стручну обраду.
- По питању ПДР блока између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића, уочено је следеће: у текстуалном делу као Анализа и оцене посотјећег стања бави се Геолошким карактеристикама терена, сеизмичношћу подручја, климатским карактеристикама, температуром ваздуха, влажношћу, падавинама ветром, појавом магле, постојећом наменом и коришћењем земљишта. Нејасно је због чега обрађивач наводи карактеристике које важе за целокупну територију града Лознице. Обухват плана у конкретном случају представља блок релативно мале површине у готово самом центру града, нејасно је какав утицај на исти, има чињеница која важи за целокупну територију Лознице у погледу геологије, сеизмологије, климе, магле, ветра.... Ако је већ одлучено да се бави овим чињеницама, онда би требало наводити чињенице које су карактеристичне за плански обухват.
- У исто време по питању саме урбанистичке анализе у смислу урбане структуре, анализе не постоји готово никакав текстуални извор, и ако је он од великог значаја за начин будућег планирања, због тога одговорни урбаниста нема објашњење, на постављено питање зашто се одлучио конкретно за спратност П+4. Планирана волуметрија треба да произађе из добро анализираних постојећег стања.
- Сам текст обилује подацима правилима који су преузети из других докумената, али не постоји никакав стручни приступ који би на јасан начин препознао карактеристике простора и дао адекватан предлог за даљу планску разраду тог простора. На пример карактеристично за блок који се обрађује је да су габарити објекта издуженог правоугаоног облика, краћом страном окренути ка јавној површини, што је последица облика парцела, што би све требало да утиче на будућу физичку структуру.
- Нејасан је став обрађивача да парцелама сличних површина и облика додели различиту могућност заузетости, то што је један грађанин уложио приговор, те њему дата већа искоришћеност парцеле (како је усмено одговорено), не треба да буде стручан разлог, већ треба да постоји адекватно образложење утемељено у урбанистичкој струци.
- Такође је нејасно због чега је предвиђена изузетно неуједначена удаљеност од задње границе парцеле.

Снежана Павловић је дала следеће примедбе и сугестије на нацрт Плана:

- Дефинисати посебна правила уређења и грађења за комплекс Економске школе: проверити да ли су испуњени наведени нормативи; дефинисати услове за реконструкцију и доградњу постојећих и изградњу нових објеката (фискултурна сала и др.); дефинисати услове за део објекта школе који се налази на међи која се мења ради регулације улице или на други начин дефинисати регулацију улице;
- Ускладити текст и графику у погледу детаљне намене површина;
- Исправити техничке грешке у тексту: брисати могућност изградње септичких јама у тачкама 1.6 и 5.; навести нови правилник којим се дефинише приступ особама са инвалидитетом...и сл.

Виолета Петровић је дала следеће примедбе и сугестије на нацрт Плана:

- План није дао одговор шта се дешава са постојећим објектима који се налазе ван зоне изградње;
- Правила за постојеће објекте нису јасна, морају се недвосмислено дефинисати, јер је ово претежно изграђено подручје;

- Пошто је објекат Економске школе "Вредан" објекат, мада није заштићен, код реконструкције треба консултовати Завод за заштиту споменика културе.
- Зону градње/реконструкције дати као површину на парцели, а не у границама постојећег објекта Економске школе;
- У плану стоји да се ради препацелација ради успостављања регулационе линије, које су то парцеле у питању?;
- Дефиниције парцелације и препарцелације су обрнуте;
- Шта се дешава са 1,0 м објекта Економске школе који се налази испред регулационе линије, мислим да регулациону линију треба прилагодити објекту.

Златомир Вукашиновић је дао следеће примедбе и сугестије на нацрт Плана:

- План треба да одговоре у вези постојеће инфраструктуре,
- Запажа се да се у овом блоку сви објекти бране са улице.

Љиљана Коларевић је одговорила да уколико блок има само један објекат већи од 15 м мора да се брани и изнутра.

Катарина Пејаковић је обавестила Комисију да ЈП "Србија путеви" нису дали услове на План.

Комисија је поводом стручне контроле нацрта Плана донела једногласно следећи

З а к љ у ч а к

Обрађивач плана, након што поступи по примедбама и сугестијама Комисије, треба да достави поново Нацрт плана на стручну контролу Комисији.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Златомир Вукашиновић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА



Милица Павловић