

ПРИМЕДБА БР. 1

1. ПРЕДМЕТ ПРИГОВОРА (делови плана/парцеле):

Планирани обим и интензите изградње вишепородичног становања у оквиру блока 3-9-7 „Стара касарна“, посебно у стамбено-пословним блоковима (К1-К4 и блок П). као и укупан број планираних стамбених јединица.

2. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Планирани обим изградње вишепородичних стамбених објеката у оквиру предметног плана није у складу са реалним демографским и тржишним кретањима на територији општине Рума.

У претходних десет година на територији општине изграђено је више хиљада нових станова, док је истовремено дошло до пала броја становника за око 10%. Овај дисбаланс указује на постојање значајног вишка стамбеног фонда у односу на стварне потребе становништва.

Даље повећање понуде кроз интензивну изградњу вишепородичног становања може довести до:

- додатне урбанистичке пренасељености без реалне потребе.
- оптерећења постојеће инфраструктуре (саобраћај. паркирање. комуналии системи).
- смањења квалитета живота у насељу.
- ризика од појаве великог ороја празних или недовољно коришћених стамбених јединица.

Имајући у виду да је и самим планом предвиђена „већа концентрација вишепородичног становања“, сматрам да предложени обим није адекватно уравнотежен у односу на реалне потребе и дугорочни развој општине.

3. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНЕ;

Предлаже се да се планирани број стамбених јединица у оквиру вишепородичног становања смањи за најмање две трећине у односу на предложено решење.

Такође, предлаже се:

- повећање удела породичног становања.
- повећање зелених и јавних површина.
- фазна реализација изградње уз праћење реалних демографских и тржишних показатеља.

Оваквим приступом обезбедила би се одрживија урбанизација, бољи квалитет живота и усклађеност са стварним потребама становништва.

ОДГОВОР:

Примедба се одбија.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Обухват ПДР-а је ПГР-ом предвиђен као секундарни градски центар где су планирани следећи садржаји: становање (породично и вишепородично), пословање, јавни објекти и други јавни садржаји, зелене површине, саобраћајне и друге комуналне површине, и као такав захтева већу густину насељености. Према плану Генералне регулације Рума за овај простор дате су смернице где је **максимална дозвољена спратност вишепородичних објеката, у блоковима вишепородичног становања, је од П+2+ПС до П+4+ПС, максимална висина 21,0m, док је у зони високих објеката могућа и виша спратност, али не више од + 3 спратне етаже изузев реперног објекта (куле) чија ће висина и спратност бити дефинисана планом детаљне регулације** што је овим планом и испоштовано.

ПРИМЕДБА БР. 2

1. ПРЕДМЕТ ПРИГОВОРА (делови плана/парцеле):

Планирана изградња високог објекта („кула“) висине до 80 метара у оквиру блока П, у обухвату Плана детаљне регулације „Стара касарна“.

2. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Планирани објекат висине до 80 метара представља значајно одступање од постојеће урбане матрице и морфологије насеља у Руми, које карактерише претежно ниска и средња спратност.

Изградња оваквог објекта би:

- нарушила визуелни идентитет града и постојеће амбијенталне вредности.
- створила несразмеру у односу на околно становање,
- негативно утицала на визуелну осунчаност и квалитет живота у непосредном окружењу.

Поред урбанистичких аспеката, посебно је спорна безбедност оваквог објекта. Постоји основана сумња да локалне службе (пре свега ватрогасно-спасилачке јединице) немају техничке и оперативне капацитете за ефикасну интервенцију на објектима ове висине.

Иако је у плану наведена обавеза прибављања сагласности надлежних институција за високе објекте, сматрам да то није довољно, јер:

- Не гарантује реалну оперативну способност локалних служби.
- не решава проблем усклађености са карактером насеља,
- Не узима у обзир специфичности мањег града као што је Рума.

3. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНЕ:

Предлаже се:

- брисање могућности изградње објекта висине до 80 метара из плана, или
- значајно смањење максималне дозвољене висине (у складу са постојећим урбаним контекстом, нпр. до П+4 или слично).

Такође, предлаже се да се висина објекта усклади са карактером насеља и реалним инфрасруктурним и безбедносним капацитетима локалне заједнице.

ОДГОВОР:

Примедба се одбија.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Планом генералне регулације Рума предвиђа се могућност изградње куле у овом блоку: ``максимална дозвољена спратност вишепородичних објеката, у блоковима вишепородичног становања, је од П+2+ПС до П+4+ПС, максимална висина 21,0m, док је у зони високих објеката могућа и виша спратност, али не више од + 3 спратне етаже **изузев реперног објекта (куле) чија ће висина и спратност бити дефинисана планом детаљне регулације**`` што је овим планом и испоштовано.

Мишљење о могућности изградње планираног објекта у односу на капацитет локалних служби и комуналне инфраструктуре даће имаоци јавних овлашћења.

ПРИМЕДБА БР. 3

1. ПРЕДМЕТ ПРИГОВОРА (делови плана/парцеле):

Недовољно планирање јавних садржаја, конкретно непланирање изградње основне школе у оквиру Плана детаљне регулације „Стара касарна“.

2. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Планом је предвиђена изградња значајног броја стамбених јединица, укључујући и вишепородично становање, што ће неминовно довести до повећања броја становника, а посебно деце школског узраста.

Међутим, у оквиру планског решења није предвиђена изградња основне школе, што представља озбиљан недостатак са становишта функционалности и одрживости насеља.

Подручје које гравитира овој локацији (простор од Железничке станице до центра града) већ сада нема довољно доступну основну школу на адекватној удаљености, те би додатно оптерећење постојећих школа довело до:

- пренатрпаности капацитета постојећих образовних установа.
- смањења квалитета наставе.
- повећања свакодневних миграција ученика и саобраћајног оптерећења.
- смањења безбедности деце услед већих удаљености до школе.

Иако је у плану предвиђена изградња предшколске установе, то није довољно да одговори на потребе становништва у дужем временском периоду, јер недостаје кључни сегмент образовне инфраструктуре – основна школа.

Савремени урбанистички принципи подразумевају да се у новим стамбеним зонама планира комплетна друштвена инфраструктура, укључујући основно образовање, како би се обезбедили услови за квалитетан и самодовољан живот у насељу.

3. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНЕ:

Предлаже се:

- да се у оквиру обухвата плана резервише и дефинише локација за изградњу основне школе, или
- да се план допуни анализом потреба за школским капацитетима и у складу са тим предвиди изградња школе у оквиру или у непосредној близини обухвата плана.

На овај начин би се обезбедила усклађеност планиране стамбене изградње са капацитетима јавне инфраструктуре и омогућио одржив развој насеља.

ОДГОВОР:

Примедба се одбија.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Анализом постојећег стања школског система у Руми и обзиром да у Руми постоји 16 школа од чега је 12 основних школа са изводјеним одељењима у околним местима и 4 средње школе дошли смо до закључка да је у овом тренутку у оваквом блоку потребнија предшколска установа.

ПРИМЕДБА БР. 4

Прегледом Елабората Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7 Стара касарна" у Руми утврдили смо да су наше парцеле потпуно искључене из плана, иако се блок 3-5-12 на ком се налазе наше парцеле, граничи се са блоком 3-9-7, предметом Елабората,

Као што се види на плану, у питању су парцеле на градском грађевинском земљишту, већина неизграђена из разлога непостојања могућности прикључења на путну инфраструктуру.

Планом детаљне регулације за Блокове 3-5-8, 3-5-9 и делове Блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 15/19) из 2019. године, парцела 4353/3 (4353/1 у поменутом ПДР-у) која је јавна својина, предвиђена је препалцелација у 6 грађевинских парцела са могућношћу изградње објекта породичног становања макс. П+1+Пк, са прикључењима на саобраћајницу на парцели 12863 која је тренутно категорисана као градско грађевинско земљиште, са начином коришћења земљишта њива прве класе у јавној својини, а на терену као импровизовани насуту пут ка паркингу власника парцеле 12870.

У Елаборату парцела 12863 није учртана како је предвиђено ПДР-ом из 2019., те користимо прилику за покретање иницијативе да се за наше парцеле:

- 12957, 4357, 4359, 12960, 4363, 4365, 4366, 4369, 4371 и 4373
обезбеди директно прикључење на саобраћајницу минималне потребне ширине 3 м.

Како је елаборатом предвиђено да се блоку 3-9-7 приступа из више праваца (Владимира Назора, Партизанска, Железничка), сматрамо да би овим ПДР-ом требале бити обухваћене наше парцеле.

Уз претпоставку да ће у скороје време доћи и до нових Планова детаљне регулације за блокове 3-5-8, 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15, јер се стање на терену не поклапа са стањем у Елаборату (нпр. 4354 и 4355 у Елаборату су у јавно доступним подацима (ГеоСрбија и Катастар-јавни увид) су спојене и сада чине једну парцелу 12597; парцела 4342/1 не постоји, као ни 4344/1 и 4343, односно оне чине 4352/1, итд.), нарочито дела који се тиче баш саобраћајница, очекујемо да ћете, као одговорна локална управа изаћи у сусрет и дуго занемареним грађанима, односно власницима и носиоцима права коришћења парцела у Железничкој улици.

Графички приказ овог дела се налази у прилогу, као и наш предлог за прикључење на саобраћајницу, који је наравно аматерски, али чврсто смо убеђени да ће стручна лица Јавног предузећа Урбанизам и изградња Рума, заједно са Одељењем за урбанизам и грађење Општинске управе и Комисијом за планове СО Рума, пронаћи право решење на обострано задовољство и корист.

Молимо да нас обавестите о даљим корацима са наше стране, односно шта је потребно за покретање ове иницијативе

Унапред захвални, становници и власници парцела дела Железничке улице (списак у прилогу).

ОДГОВОР:

Примедба се одбија.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Предложене парцеле нису у овиру обухвата израде ПДР-а

Одговорни урбаниста:

ВЛАДИМИР ПАВЛОВИЋ, дипл. инж. арх.

