

Комисија за планове града Сомбора на основу чл.63. став 5. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), чл. 5. став 2. Правилника о начину јавне презентације урбанистичког пројекта („Сл.гласник РС“,бр. 43/10) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр 64/15), с а ч и њ а в а

ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Комисија за планове Града Сомбора је на 35. седници одржаној дана 15.05.2018.год. је извршила стручну контролу **Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарској парцели број 4132 К.О. Сомбор-1 за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+1+Пк/По+П+2+Пк** (носилац израде: ЈКП "Простор" Сомбор, број пројекта 95/17 из марта 2018; инвеститор: Александар Ракоњац из Сомбора, Проте Матеје Ненадовића 8/14).

2. Седници Комисије су присуствовали:

Чланови Комисије

1. Милан Стојков, дипл.инж.арх. - председник Комисије;
2. Јене Јанковић, дипл.инж.арх. - заменик председника и члан Комисије;
3. Игор Латас, дипл.инж.грађ. - секретар и члан Комисије;
4. Едит Шод, дипл.инж.грађ. – члан
5. Софија Шумаруна, дип.инж.арх. - члан
6. Тихомир Кљајић, дипл.инж.грађ. - члан.

Остали присутни:

♦ представници *ЈКП "Простор" Сомбор*: Драгана Сиљановић-Козодеровић, дипл.инж.арх., Весна Ђорђевић Јањатовић, маст.инж.арх. и Драгана Селак, дипл.инж.грађ.

♦ представник *Градске управе Града Сомбора*:

Миодраг Петровић, начелник Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство

Стручно-оперативне и административно-техничке послове за потребе Комисије обавила је Гордана Алексић, радник Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора.

♦ представник *инвеститора*: Александар Ракоњац

♦ представници *јавности и подносиоца примедби*:

Душан Контић - председник Савета МЗ "Венац", Вељко Симин, Биљана Славнић и Предраг Курузар (сви становници улица у централном градском језгру).

Комисија за планове Града Сомбора је имала кворум да пуноважно ради и одлучује.

3. Комисија за планове Града Сомбора је у току рада односно стручне контроле Урбанистичког пројекта установила следеће:

- Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе града Сомбора је доставило Комисији за планове Града Сомбора Извештај под бр.350-24/2018-V дана 04.05.2018.год., у коме је констатовано да је на Урбанистички пројекат у току трајања јавне презентације, благовремено су достављене две примедбе, и то:

дана 27.04.2018.год. - примедба МЗ "Венац" Сомбор број 25-03/2018

дана 27.04.2018.год. - примедба и сугестија групе грађана - Вучковић Милан и други

- Да је сагласно чл. 63. став 5. Закона о планирању и изградњи, Комисија дужна да размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације, изврши стручну контролу и утврди да ли је урбанистички пројекат у супротности са планом ширег подручја, и сачини писмени извештај са предлогом о прихватању или одбијању урбанистичког пројекта.

* * *

Представник Инвеститора Александар Ракоњац је нагласио да је за израду идејног пројекта и урбанистичког пројекта изабрао стручне људе како би пројекти били израђени у складу са Законом и прописима.

Представници јавности - подносиоца примедби су истакли:

- да се будући објекат у улици Вељка Петровића бр.13. у Сомбору налази у старом језгру града и да је према претходно урађеној Студији заштите Венца под заштитом Покрајинског завода за заштиту споменика културе, те да према тој студији изглед објекта мора одговарати изворном стању.

- Студијом је предвиђено да се објекат чува у постојећем стању, што је супротно Условима издатих од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин број 03-54/2-2018 од 29.01.2018.год., где је наведено да се „дозвољава изградња стамбено-пословног објекта на кат.парц.бр.4132 К.О. Сомбор-1 у духу савремене архитектуре“.

- да Покрајински завод за заштиту споменика културе има двоструке аршине, јер је за овај Урбанистички пројекат издао услове, односно дозволио изградњу стамбено-пословног објекта у духу савремене архитектуре, а за друге објекте обавезују инвеститоре да се објекти уклопе у амбијенталну целину,

- да се предметни објекат који ће се градити у духу модерне архитектуре, никако не уклапа у постојећи амбијент, како због одабира материјала и архитектонских решења (лимени кровови, зелени кровови), тако и због габарита самог објекта,

- да је улица Вељка Петровића у Сомбору аутентична и да ће се изградњом овог објекта нарушити изглед улице, централног језгра и града Сомбора,

- да је улица Вељка Петровића и сада преоптерећена, сувише фреквентна и да се саобраћај и сада одвија отежано,

- да и сада нема довољно паркинг места због положаја улице у односу на центар града односно њене фреквентности, па се не може наћи паркинг место у току дана. Овом изградњом би се стање још више погоршало

- да је тротоар веома узак, а излаз из гараже је у једном делу под успоном, па такав какав је предвиђен, представља објективну опасност за пешаке (нагли излазак из гараже аутомобила на тротоар).

Миодраг Петровић, начелник Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство:

- као орган који је надлежан за доношење акта о потврђивању/одбијању урбанистичког пројекта, постављам питање да ли је планском документацијом предвиђено упуштање атмосферске канализације на улицу и да ли је Студија заштите културно-историјске целине Сомбор саставни део планске документације. Један од чланова Комисије дао је одговор да се за постојећу локацију дају посебни услови носиоца јавних овлашћења тако да без обзира на услове који су прописани планским документом услови носиоца јавних овлашћења су услови које треба разматрати у изради Урбанистичког пројекта.

**СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ ПОДНЕТИХ ПРИМЕДБИ СА ЗАКЉУЧКОМ
КОМИСИЈЕ ПО СВАКОЈ ПОДНЕТОЈ ПРИМЕДБИ И КРАТКИМ ОБРАЗЛОЖЕЊЕМ**

У току трајања јавне презентације која је трајала од 20. до 27. априла 2018.год., поднете су две благовремене примедбе:

Редни број	Датум подношења	Подносилац	Број страна
1.	27.04.2018.	МЗ "ВЕНАЦ" СОМБОР	1
2.	27.04.2018.	Група грађана - Вучковић Милан и други	5

Примедба МЗ "ВЕНАЦ" СОМБОР, бр.25-03/2018 од 27.04.2018.год.

1	Скраћени приказ примедбе: Планирани објекат у улици Вељка Петровића бр.13. није примерен, обзиром на тако велику спратност, јер или ружи амбијент уколико остане јединствен на тој локацији са таквом габаритношћу и спратношћу, или ће уколико се настави тренд такве врсте градње, претворити центар града у зону колективног становања и промењене архитектуре у односу на ону која се штити
Став обрађивача	Објекат је на регулацији уклопљен у линију Венца, а већа спратност је у дворишту, несагледиво са улице.
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

Образложење

Комисија је сагласна да је спратност и габарит објекта потребно ревидирати, односно да се спратност објекта сведе на По+П+Пк у складу са Студијом заштите културно-историјске целине Сомбор, евентуално на По+П+1+Пк, уколико Покрајински завод за заштиту споменика културе образложи одступања од предвиђених мера датих у Студији, а габарит објекта смањи у дворишном делу, где је потребно направити зелене површине, у складу са прописаним условима ПДР-а у партеру.

Примедбе Групе грађана - Вучковић Милан и други од 27.04.2018.год.

1	Скраћени приказ примедбе: Да се угрожава непокретно културно добро од великог значаја - пројектом се угрожава историјско језгро
Став обрађивача	Објекат није културно добро од великог значаја, већ објекат под заштитом. Пројекат је урађен у свему према условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе.
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Образложење

Комисија сматра да грађани нису дужни да знају разлику између објекта од ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА и објекта под ЗАШТИТОМ, али је сагласна са делом примедбе који се односи на међусобно контрадикторна мишљења која је издао Покрајински завод за заштиту споменика културе за исти објекат, односно да је Студијом заштите културно-историјске целине Сомбор израђене од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин, број Е-007 из 2007. године постојећи објекат у Вељка Петровића 13 предвиђено да се објекат чува у постојећем стању уз могућност адаптације таванског простора, а у новом мишљењу је дата сагласност за рушење и изградња вишеспратнице савременог изгледа, спратности П+2+Пк.

2	Скраћени приказ примедбе: Да се угрожава културно наслеђе
Став обрађивача	Пројекат је урађен у свему према условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Образложење

Комисија уважава мишљење групе грађана да ће изградња оваквих и сличних објеката на месту аутентичних објеката нарушити културно-историјску целину, идентитет и културно-историјску вредност ужег центра Сомбора.

3	Скраћени приказ примедбе: Да се угрожава развој града
Став обрађивача	Напротив, савремена зграда урађена по највишим стандардима не може бити угрожавање развоја града, с обзиром на стање садашњег објекта.
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

Образложење

Изградњом предметног објекта, угрожава се туристички потенцијал града Сомбора.

4	Скраћени приказ примедбе: Да се изглед објекта не уклапа у амбијенталну целину улице
Став обрађивача	Објекат је према условима П333СК у духу савремене архитектуре. Објекат је уклопљен висином и примењеним материјалима са објектом са десне стране.
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Образложење

У сагласности са већ прихваћеном примедбом и образложењем МЗ "Венац" Сомбор, Комисија сматра да се изглед објекта не уклапа у амбијенталну целину улице и да ће свакако утицати на нарушавање културно-историјске целине, њен идентитет и културно-историјску вредност ужег центра Сомбора.

НАПОМЕНА: Не стоји став обрађивача да је објекат уклопљен висином и примењеним материјалима са објектом са десне стране, јер је објекат у дворишту знатно веће висине, а по питању спратности и уз регулацију објекат који је предмет овог Извештаја је спратности По+П+1+Пк, а објекат помињани са десне стране је спратности П+Пк.

Комисија је мишљења да у овом случају треба помирити мишљење осталих корисника простора и жељу инвеститора, и још једном сагледати да се са овог становишта објекат архитектонски преобликује.

5	Скраћени приказ примедбе: Да постоји опасност од пожара великих размера, обзиром да у целом кварту нема хидранта за воду
Став обрађивача	У Венцу постоје хидранти, по ободу, најближи је на углу Венца и Вере Гуцуње и на углу Златне греде. МУП, Сектор за ванредне ситуације, је дао сагласност на противпожарни пројекат.
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Образложење

Информација која је саставни део документационе основе Урбанистичког пројекта издата од стране МУП - Сектор за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације Сомбор 09/29 бр.217-411/18-1 од 15.01.2018.год. упућује на инвестициону документацију на основу које ће се тек разматрати подобност објекта у смислу пожарне безбедности. То значи да се у овом тренутку не може са сигурношћу тврдити да ли се изградњом овог објекта угрожава пожарна безбедност суседних објеката на шта претпостављамо да се односи примедба. МУП није могао да да позитивно мишљење на пројекат заштите од пожара, јер исти није ни рађен. Пројекат се ради у фази ПЗИ и доставља МУП-у на сагласност.

НАПОМЕНА: Став обрађивача да је исходована сагласност на противпожарни пројекат, не стоји.

6	Скраћени приказ примедбе: Пренасељеност улице уколико дође до изградње планираног објекта у улици Вељка Петровића бр.13. у смислу да су постојећи ресурси комуналне инфраструктуре недовољни да прихвате изградњу једног таквог објекта са 160 нових становника улице
Став обрађивача	Тренутна густина становања у Венцу је далеко испод просека за централне зоне. У улици Вељка Петровића живи јако мало људи, те ова зграда неће знатно подићи просечну густину у Венцу.
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Образложење

Потребно је упутити носиоцима јавних овлашћења који су издали техничке информације за израду Урбанистичког пројекта да се још једном изјасне о постојећим и планираним капацитетима, како би се јасно сагледале могућности изградње оваквог једног објекта, са посебним освртом да ли ће се изградњом овог објекта исцрпети постојећи капацитети за улицу Вељка Петровића, ради сагледавања целине простора.

Став обрађивача да неће бити знатно подигнута просечна густина на Венцу је истинита, али је основно питање колико ће се подићи густина насељености у улици Вељка Петровића.

7	Скраћени приказ примедбе: Угрожавање животне средине - отежано или немогућност да се на адекватан начин врши одвожење тврдог отпада из тако великог објекта на скученом простору, па је могуће изазивање заразе окупљањем животиња луталица
Став обрађивача	Објекат је планиран по најсавременијим стандардима, са одговарајућим бројем контејнера на сопственој парцели са адекватним простором за смештај истих. Значи неће бити контејнера на улици.
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Образложење

У УП су обрађене мере заштите животне средине (поглавље 8). Чињеница је да се о прикупљању чврстог отпада није затражила информација од локалног ЈКП "Чистоћа" Сомбор, те се не може са сигурношћу сагледати степен угрожености животне средине, јер није обрађен потребан капацитет контејнера и приступ истим у односу на могућности одношења смећа од стране ЈКП "Чистоћа", односно не може се са сигурношћу рећи да постоји усаглашеност потреба за прањем посуда и могућности ЈКП "Чистоћа" у смислу учесталости...

НАПОМЕНА: Не спори се став обрађивача да је објекат планиран са одговарајућим бројем контејнера на сопственој парцели и адекватним простором за смештај истих, али се још једном подвлачи чињеница да није исходована информација од ЈКП "Чистоћа" за коју сматрамо да је било потребно исходовати.

8	Скраћени приказ примедбе: Угрожавање здравља грађана у улици због смећа и издувних гасова
Став обрађивача	Испоштовани су сви стандарди за изградњу стамбених вишепородичних објеката.
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА ЈЕ НЕОСНОВАНА

Образложење

Разумљива је забринутост грађана да ће повећањем обима саобраћаја у улици Вељка Петровића доћи до повећања нивоа загађења ваздуха, а ово поготово уколико би изградња оваквих објеката била одобрена и у наставку, што се у овом тренутку не може сагледати и из ког разлога ће Комисија у свом коначном изјашњењу имати увид и у овај сегмент. У овом тренутку не постоје мерења загађености ваздуха у улици Вељка Петровића, те не постоји могућност дефинисања степена угрожености здравља у садашњем тренутку и предвиђања након изградње предметног објекта. Објекат не спада ни у једну од листа за које је потребно изградити Студију заштите животне средине, те из тог разлога се сматра да је примедба неоснована.

НАПОМЕНА: Не спори се став обрађивача да су испоштовани прописи који се односе на изградњу стамбених вишепородичних објеката.

9	Скраћени приказ примедбе: Непостојање одговарајуће инфраструктуре
Став обрађивача	Сва инфраструктура постоји. Сви захтеви за техничке информације о постојећој инфраструктури су послати са детаљно описаним садржајем зграде (27 станова, 2 пословна простора, подземна гаража) и сви су одговорили да постоје капацитети за прикључење и дали услове за исте.
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Образложење

Одговор је већ дат кроз образложење на примедбу под ред.бр.6., који гласи:

"Потребно је упутити носиоцима јавних овлашћења који су издали техничке информације за израду Урбанистичког пројекта да се још једном изјасне о постојећим и планираним капацитетима, како би се јасно сагледале могућности изградње оваквог једног објекта, са посебним освртом да ли ће се изградњом овог објекта исцрпети постојећи капацитети за улицу Вељка Петровића, ради сагледавања целине простора."

НАПОМЕНА: Не спори се став обрађивача да су за потребе израде УП прибављени услови и подаци о простору од имаоца јавних овлашћења који управљају њиме. У прилогу урбанистичког пројекта налази се комплетна документациона основа из које се може видети да на предметном локалитету постоје услови за прикључење планираног објекта на постојећу инфраструктуру.

* * *

Надаље је председник Комисије констатовао да је дана 15.05.2018.год. у Писарници Градске управе за Примљен допис - примедба Удружења грађана за очување културно-историјског наслеђа и одрживи развој "Мој Сомбор", заведен под бројем 06-117/2018-V, упућен главном градском урбанисти.

Наведена примедба није благовремена, обзиром да није достављена у току трајања јавне презентације Урбанистичког пројекта, односно у периоду од 20. до 27. априла 2018.год. али је прочитана од стране председника Комисије.

Потом је Комисија на затвореном делу седнице, изнела и следеће примедбе, ставове, сугестије и мишљења:

Едит Шод:

- за 27 станова и 2 локала површине од 180м², обезбеђено је само 29 паркинг места, што значи да за пословни простор недостаје 1 паркинг место
- није искотирана ширина колског улаза, нити се у текстуалном делу наводи тачна ширина
- није искотирано ни паркинг место, ни гаражно место
- проценат зелених површина - потребно је дати површину под зеленилом без предвиђене озелењене површине у подруму, и посебно изразити зелену површину у дворишту и на крову.

Софија Шумаруна:

- потребно је нагласити да је Комисија за планове надлежна да изврши стручну контролу Урбанистичког пројекта, да утврди да ли је исти у супротности са планом ширег подручја и да ли је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.64/2015)
- да је потребно да се приликом израде планских докумената и јавност укључи у процес израде
- упућене примедбе указују да је потребно покренути иницијативу да се шири простор (за цео Венац) урбанистички уреди. Као и да је донети ПДР за Венац на снази и да су испоштовани урбанистички параметри из Плана.
- било би добро да се објекат можда мало смањи и евентуално коригује његов архитектонски израз, како би био уклопљен бар уличним изгледом са карактером простора.
- у највећој мери су испоштовани услови Покрајинског завода за заштиту споменика културе
- вертикална регулација уличног дела објекта треба да је композиционо усаглашена са вертикалном регулацијом суседних објеката, реперних објеката у низу. Усагласити уколико је могуће, односно прибавити сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе на УП.
- површине под зеленилом не испуњавају услов из ГП који је утврдио 30% - у УП је наведено 13,40%
- да се габаритно смањи објекат,
- да се обликује изглед објекта и уклопи у амбијенталну целину.

Тихомир Кљајић:

- недостаје једно паркинг место
- На основу достављене документације на конкретној локацији се гради 27 стамбених јединица и преко 140 м² пословног простора што захтева према ПДР-у 30 паркинг места.
- неусаглашеност нумеричких података
- У документацији достављеној члановима Комисије нису усклађени нумерички подаци везани за проценте зелених површина (у делу 4.Нумерички показатељи и рекапитулацији стварених површина). Сматрам да „зеленило у подруму“ и „зеленило на крову“ не би требало да улази у билансе јер се исто не налази у делу „слободних површина“ како је прописано ПДР-ом
- дрвеће
- Према условима за садњу дрвећа „на удељености 4,5-7м од објеката“ сматрам да није могуће посадити ни једно дрво на слободним површинама парцеле.
- атм.канализација - неусклађеност услова ЈКП "Простор" и Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове
 - не може се упојни бунар градити у подруму
 - геомеханички елаборат мора да се ради
- Решење одводње атмосферских вода са упојним бунаром у подземној гаражи је неприхватљиво. Обавеза пројектанта је да поступи по условима надлежног Одељења Градске управе и прикључи се на улични колектор. Такође је се приликом пројектовања оваквог објекта мора изградити и геомеханички елаборат који ће дефинисати поред носивости темељног тла и меродавни ниво подземних вода.
- саобраћајно решење, нема „одвајања саобраћајних токова“
- Објекат се гради у једносмерној улици и нема могућности градње додатне траке за „одвајање саобраћајних токова“
- величина гараже, рампе
- Гаража средње величине мора да има две улазне рампе или једну двосмерну.
- закључак на крају УП?

Моје мишљење је да је објекат, и поред тога што „задовољава“ све параметре прописане ПДР-ом, предимензионисан за конкретну локацију. Сви параметри су достигнути до максимума, а неки вероватно и преко максимума (паркинзи и зеленило).

Јене Јанковић:

- овакав објекат и архитектура нису примерени за град Сомбор, односно потребно је исти ускладити са Студијом Покрајинског завода за заштиту споменика културе
- простор је девестиран, с обзиром на преизграђеност и нефункционалност просторне организације парцеле
- проценат зеленила - није у складу са планским одредбама, 1/3 слободних површина није остварена

Игор Латас:

Увидом у предлог записника са 35. седнице Комисије за планове града Сомбора сматрам да је потребно да се пре коначног закључка размотри следеће и сазове нова седница:

Материјал који је достављен електронским путем комисији пре седнице, није исти као и материјал који је достављен у штампаном облику на седницу комисије. Из тог разлога сматрам да је потребно да се комисији достави коначан материјал, који је донет на седницу.

Верзије се разликују у наслову:

Наслов електронске верзије који је достављен комисији:

„ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 4132 К.О. СОМБОР I ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНО–ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+4/ П+0“

Наслов штампане верзије који је достављен на седницу комисије:

„ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 4132 К.О. СОМБОР I ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО–ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П₀ + П + 1 + П_к / П₀ + П + 2 + П_к“

У садржају Урбанистичког пројекта у електронској верзији графички прилози почињу од 63 стране, а у штампаној верзији почињу од 67 стране.

У електронској верзији недостаје једна лиценца одговорног урбанисте – Драгане Селак, која је убачена у штампану верзију.

У електронској верзији код „прорачуна осветљења“ дат је само први пасус, док код штампане верзије постоји још једна страница са позицијама сенке и описом, а на приказу 3д модела у електронској верзији недостаје текст, док га у штампаној верзији има.

Из горе наведеног разлога, предлажем да се закаже нова седница комисије, с тим да се члановима комисије достави коначан Урбанистички пројекат.

У дискусији која се развила међу члановима Комисије у поступку одлучивања, истакнуто је да је у Плану детаљне регулације централне зоне "Венац" у Сомбору који је израђен од стране ЈП "Урбанизам" Сомбор наведено да се "на свакој грађевинској парцели мора обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина. **У изузетним случајевима**, озелењавање може да се изврши и на крову, ако за то не постоји могућност на парцели" (дато у поглављу "Правила грађења - Мешовито становање" у Условима заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове).

Не прихвата се опција подруског и кровног озелењавања на уштрб 30% озелењавања у партеру, обзиром да се изградња овог објекта ни по чему не може сматрати изузетним случајем, јер уколико би он био јединствен, имали бисмо дефинитивно нарушену амбијенталну средину, а уколико би представљао почетак развоја колективног становања, представљао би само један од таквих објеката.

У даљем, разматрана су поглавља ПДР централне зоне "Венац" у Сомбору у којима је назначено да је **најзначајнији развијајући фактор** да се на основу Студије заштите културно-историјске целине Сомбор створи основ за "Проглашавање просторно културно-историјске целине "Историјско језгро Сомбора - Венац за културно добро од великог значаја, **чиме би Венац додатно добио на туристичком значају**". Из горе наведеног разлога посебно се истиче значај да је потребно "Заштиту културних вредности Венаца, дати кроз Студију заштите културно историјске целине Сомбор, урађене од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе" (ПДР-у централне зоне "Венац" у Сомбору у поглављу "2. Правила уређења - 2.1. Просторна организација и подела функционалне целине (зоне) на страни 7).

Утврђено је да је Студијом заштите културно-историјске целине Сомбор израђене од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин, број 03-134/11-2005 од 27.07.2007. године, објекат у улици Вељка Петровића број 13. у Сомбору приземни стамбени објекат грађен од опеке, малтерисан и бојен, са кровним покривачем од бибер црепа, предвиђен да се чува у постојећем стању уз могућност адаптације таванског простора.

Утврђено је да су Услови за предузимање мера техничке заштите за израду предметног Урбанистичког пројекта, издати од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин број 03-54/2-2018 од 29.01.2018.год., где је наведено да се „дозвољава изградња стамбено-пословног објекта на кат.парц.бр.4132 К.О. Сомбор-1 у духу савремене архитектуре“, у супротности са наводом из ПДР-а да је заштиту културних вредности Венаца, требало дати кроз Студију заштите културно историјске целине Сомбор.

Од посебног значаја је и то што је Решењем о мерама техничке заштите за Програм за израду урбанистичког плана блока 1 - Централне зоне у Сомбору (у поступку израде сада важећег ПДР-а), издатим од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе под бројем 03-324/2-2008 дана 16.09.2008.год., наведено да је једини основ за израду урбанистичких планова у централној зони у Сомбору Студија заштите културно-историјске целине Сомбор.

Из наведеног произилази да би требало тумачити да је Студија саставни део Плана детаљне регулације централне зоне "Венац" у Сомбору ("Сл. лист града Сомбора", бр.3/2009).

* * *

Након исцрпне дискусије у којој су учествовали сви присутни, једногласно је донет следећи:

ЗАКЉУЧАК

1. УСКЛАДИТИ Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарској парцели број 4132 К.О. Сомбор-1 за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+1+Пк/По+П+2+Пк (носилац израде: ЈКП "Простор" Сомбор, број пројекта 95/17 из марта 2018; инвеститор: Александар Ракоњац из Сомбора, Проте Матеје Ненадовића 8/14), на следећи начин:

- да спратност целог објекта буде По+П+Пк, усаглашен са Студијом заштите културно-историјске целине Сомбор

- да се габарит објекта смањи у дворишном делу, где је потребно направити 30% зелених површина, у складу са прописаним условима ПДР,

- да се дефинише број паркинг места у складу са условима да је једно паркинг место опредељено за 1 стан или 70м² нето пословног простора

- да Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство упути захтеве носиоцима јавних овлашћења који су издали техничке информације за израду Урбанистичког пројекта да образложи издате информације тако што ће се изјаснити о постојећим и планираним капацитетима, како би се јасно сагледале могућности изградње оваквог једног објекта, са посебним освртом да ли ће се изградњом овог објекта исцрпети постојећи капацитети за улицу Вељка Петровића, ради сагледавања целине простора.

- да Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство упути Покрајинском заводу за заштиту споменика културе захтев за образложење датих услова за предузимање мера техничке заштите за израду предметног Урбанистичког пројекта, број 03-54/2-2018 од 29.01.2018.год. као и разлог одступања датих услова у односу на Студију заштите културно-историјске целине Сомбор

Након што Обрађивач усклади Урбанистички пројекат са примедбама Комисије за планове, исти је потребно поново доставити на одлучивање.

2. План детаљне регулације "Венац" у Сомбору потребно је изменити и то у делу који се односи на мешовито становање.

4. Комисија за планове Града Сомбора је детаљно проучила Урбанистички пројекат, извршила стручну контролу и једногласно утврдила да **Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарској парцели број 4132 К.О. Сомбор-1 за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+1+Пк/По+П+2+Пк** (носилац израде: ЈКП "Простор" Сомбор, број пројекта 95/17 из марта 2018; инвеститор: Александар Ракоњац из Сомбора, Проте Матеје Ненадовића 8/14), **садржи све елементе утврђене чл. 74. Правилника** о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр.64/15), али да исти треба да се усклади са примедбама и сугестијама Комисије и поново достави Урбанистички пројекат на одлучивање, те се даје предлог да, надлежни орган **ОДБИЈЕ** Урбанистички пројекат.

Након поступања обрађивача УП-а по примедбама, потребно је Урбанистички пројекат поново доставити на стручну контролу Комисији за планове града Сомбора ради утврђивања да ли је обрађивач поступио по примедбама Комисије.

ДОСТАВИТИ:

1. Одељењу за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство
2. ЈКП "Простор" Сомбор
3. А р х и в и



ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Милан Стојков, дипл.инж.арх.