

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 ) 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 38. седници одржаној дана 11.09.2018.год. је извршила стручну контролу **Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+2+Пк и гараже на катастарским парцелама број 7619 и 7621 К.О. Сомбор-1** (носилац израде: Друштво за пројектовање, консалтинг и инжењеринг "Urban planning" д.о.о. Апатин, број пројекта 21/18 из августа 2018; наручилац пројекта **"MODERN HOME INVESTMENT & CONSULTING SAFE" ДОО из Кљајићева, улица Милоша Кљајића бр. 13).**

**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. Едит Шод, дипл.инж.грађ. – члан
4. Софија Шумаруна, дип.инж.арх. - члан
5. Тихомир Кљајић, дипл.инж.грађ. - члан.

#### **Остали присутни:**

♦ представник "Urban planning" д.о.о. Апатин: Снежана Радмановић Пејић, дипл.инж.арх.  
♦ представник "Сапутник-М" П.Ј. "Меридијанпројект" д.о.о. Сомбор - Сектор за урбанизам и просторно планирање: Бранка Радуловић, дипл.инж.арх.

♦ представник Градске управе Града Сомбора:

Миодраг Петровић, дипл.инж.грађ. - 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.

#### **Одсутни:**

1. Игор Латас, дипл.инж.грађ. - секретар и члан Комисије - оправдано одсутан

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 о одржаној јавној презентацији Урбанистичког пројекта бр.350-61/2018-V од 07.09.2018.године, у коме је констатовано да на Урбанистички пројекат није достављена ниједна примедба, нити сугестија.
- Јавна презентација Урбанистичког пројекта одржана је у периоду од 24. до 31. августа 2018.год.

- да је сагласно чл. 63. став 5. Закона о планирању и изградњи, Комисија дужна да размотри све примебе 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.

Одговорни урбаниста је презентовао Урбанистички пројекат.

На затвореном делу седнице, вођена је дискусија.

Констатовано је да је Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство упутило Комисији за планове града Сомбора допис са запажањима везано за сва три урбанистичка пројекта која су на Дневном реду ове 38. седнице Комисије.

У допису се, везано за Урбанистички пројекат инвеститора "MODERN HOME INVESTMENT & CONSULTING SAFE" ДОО из Кљајићева, улица Милоша Кљајића бр. 13., наводи следеће:

*"Сматрамо да планирани стамбено-пословни објекат није пројектован као објекат у непрекинутом низу, будући да је од суседних парцела у већем делу габарита одмакнут више од 1м.*

*Дискутабилно је и да ли је то један објекат или два објекта спојена зглобном везом која, осим у делу крова, чине независне функционалне и грађевинске целине.*

*Планирани објекат је пројектован спратности П+3 са пуном спратном висином на последњој етажи у целом габариту, што није у складу са планским документом.*

*Помоћни објекат није урађен у складу са правилима грађења која су дата Генералним планом града Сомбора за мешовито становање, јер је Планом предвиђено да сви помоћни објекти буду приземни са обавезном изградом косог крова. Планирани помоћни објекат нема кос кров, већ је приземна етажа третирана као кровна тераса објекта, што се коси са напред наведеним. Ако би се објекат планирао као приземни са косим кровом, изгубило би се 20 паркинг места на парцели.*

*Преиспитати да ли растер плоче на паркингу улазе у састав зелених површина.*

*Сматрамо да је неопходно напоменути да се на предметној локацији на којој је до сада живело две породице у породичним стамбеним кућама, планира изградња вишепородичног стамбеног објекта са 42 стамбене јединице."*

Чланови Комисије дали су следеће примедбе, мишљење и сугестије, и то:

а) Едит Шод, члан Комисије

- на стр. 24 "Упоредни табеларни приказ урбанистичких параметара у оквиру локације" погрешно је наведена дозвољена спратност објекта. Према планском документу спратност стамбено-пословног објекта у мешовитој зони је максимално П+2+Пк,а уместо тога је наведено П+4+Пк,

- спратност помоћног објекта-гараже није у складу са планским документом. У зони мешовитог становања дозвољена је изградња помоћног објекта-гараже под условом да је максимална спратност гараже П+0 и да је обавезна изградња косог крова. На основу тога, кров полуукопане гараже не може користити за паркирање и да с тим помоћни објекат изгуби одређени број паркинг места. Из тога следи да за предвиђени број станова и локала није обезбеђен довољан број паркинг места.

НАПОМЕНА: Улица Штросмајерова је досада била једна лепа, мирна улица у близини центра града са породичним стамбеним објектима. Овом изградњом би се нарушила цела концепција постојећег породичног становања, који би требало да остане у овом делу града.

Предлажем да се у будућности нови плански документи:

- прецизније и детаљније дефинишу правила грађења вишепородичног стамбеног објекта у оквиру породичног становања, или да не дају могућност изградње сличних објеката у тој зони, односно

- да се дефинише максимална величина грађевинске парцеле у таквим блоковима, или да се смањи заузетост и изграђеност кад се гради вишепородични објекат.

б) Јене Јанковић, члан Комисије

Предлог идејног решења је у супротности са чланом 11. Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015)

- у десном унутрашњем тракту објекта у стамбеној јединици растојање и оријентација истог **са фасадним отвором** је око 1,80 м од суседног стана: "Собе могу имати фасадне отворе искључиво оријентисане према унутрашњем дворишту, уколико растојање између трактова објекта износи најмање 6,0 м."

- Планирани објекат спратности П+3 са пуном спратном висином је у супротности са планским документом.

- Планирани помоћни објекат – гаража је у супротности са планским документом (спратност, коси кров).

в) Софија Шумаруна, члан Комисије

- У УП, у идејном решењу објекта нису дати сви изгледи. Поставља се питање величине отвора према суседним парцелама обзиром да је објекат удаљен свега 1,00 м од истих.

- Генералним планом Града Сомбора дозвољена спратност објеката у низу је П+2+Пк. Идејно решење је урађено за објекат спратности П+3+Т и то треба исправити.

- По мом мишљењу сутеренска етажа гараже представља интересантно решавање паркирања на парцели и сматрам га прихватљивим уз препоруку да се испоштује правило из ГП Града Сомбора да се изведе коси кров (надстрешница благог нагиба 10° може представљати коси кров).

г) Милан Стојков, председник Комисије

- у УП-у је наведена спратност П+2+Пк, а у суштини објекат је спратности П+3

- помоћни објекат-гаража - по Генералном плану гаража је максималне спратности П+0 са обавезном изградњом косог крова

- зглобна веза између објеката - упитно је да ли су то два објекта или један

- објекат је габаритно предимензионисан, те се у складу са чланом 6. тачка 18. Одлуке о главном урбанисти ("Сл.лист града Сомбора", бр.2/2015 и 8/2018) предлаже смањење волумена (габарита) објекта.

д) Тихомир Кљајић, члан Комисије

- Помоћни објекат, гаража, и то нарочито њен сутеренски део спада у гараже средње величине (400-1500m<sup>2</sup> корисне површине) и као таква, према ПРАВИЛНИКУ О ТЕХНИЧКИМ ЗАХТЕВИМА ЗА ЗАШТИТУ ГАРАЖА ЗА ПУТНИЧКЕ АУТОМОБИЛЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005) мора да има:

- Члан 15

Прилаз за ватрогасна возила ширине 3,50 метара за једносмерну улицу, односно 5,50 метара за двосмерну улицу, при чему мора бити омогућено кретање ватрогасних возила само унапред.

- Члан 16

Број потребних улаза, односно излаза из гараже одређује се зависно од корисне површине гараже, и то за:

2) средње гараже - један улаз, односно излаз и рампа с две возне траке, или два улаза, односно излаза и рампа с по једном возном траком;

- Члан 19

Ако се улазна, односно излазна возна трака користи као евакуациони излаз, мора се изградити пешачка стаза широка најмање 0,80 метара. Пешачка стаза се гради у облику тротоара или у нивоу коловоза са заштитном оградом (метални стубићи пречника 0,10 метара, висине најмање 0,30 метара, на растојању од 1,10 метара).

*На основу поменутих недостатака, сматрам да тип гараже није планиран у складу са правилником, као ни у складу са ГУП-ом, и да је потребно решење ускладити са истим.*

- Одводња атмосферских вода је решена на сопственој парцели употребом упојног бунара. Обзиром на минималне зелене површине и велику заузетост парцеле и положај упојног бунара сматрам да решење није задовољавајуће. Упојни бунар, обзиром на висок ниво подземних вода у кишном периоду и близину темеља објеката може да додатно раскваси темељно тло и утиче негативно на носивост темељног тла. Нејасно је како ће упојни бунар прихватити воду са силазне рампе и из сутерена гараже.

Осталих посебних примедби, сугестија или мишљења на Урбанистички пројекат није било.

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

### ЗАКЉУЧАК

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+2+Пк и гараже на катастарским парцелама број 7619 и 7621 К.О. Сомбор-1 (носилац израде: Друштво за пројектовање, консалтинг и инжењеринг "Urban planning" д.о.о. Апатин, број пројекта 21/18 из августа 2018; наручилац пројекта "MODERN HOME INVESTMENT & CONSULTING SAFE" ДОО из Кљајићева, улица Милоша Кљајића бр. 13) није у складу са Генералним планом Града Сомбора и исти се одбија на основу датих примедби чланова Комисије.

Потом се приступило гласању.

4) Комисија је једногласно утврдила да **Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+2+Пк и гараже на катастарским парцелама број 7619 и 7621 К.О. Сомбор-1** (носилац израде: Друштво за пројектовање, консалтинг и инжењеринг "Urban planning" д.о.о. Апатин, број пројекта 21/18 из августа 2018; наручилац пројекта "MODERN HOME INVESTMENT & CONSULTING SAFE" ДОО из Кљајићева, улица Милоша Кљајића бр. 13), **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 је исти у супротности са Генералним планом града Сомбора („Сл.лист општине Сомбор“, бр.5/2007), те даје предлог да надлежни орган, ОДБИЈЕ Урбанистички пројекат.**

ДОСТАВИТИ:

1. Одељењу за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство
2. "Urban planning" д.о.о. Апатин
3. А р х и в и



**ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ**  
Милан Стојков, дипл.инж.арх.