

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, 145/14 и 83/2018) 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 40. седници одржаној дана 04.12.2018.год. извршила стручну контролу **Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу сале за венчање спратности П0+Пр+1 на кат.парцели број 3937 К.О. Сомбор-1** (носилац израде: Пројектни биро за пројектовање и инжењеринг "Епос" Апатин, Железничка бб, број пројекта УП 10/18 из октобра 2018; наручилац пројекта **Неђељко Пекез из Сомбора, Централа бб**)

2) Седници Комисије су присуствовали:

Чланови Комисије

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

Остали присутни:

- ♦ представник "Urban planning" д.о.о. Апатин: Снежана Радмановић Пејић, дипл.инж.арх.
- ♦ представници "Епос" Апатин: Сениша Миличић, дипл.инж.арх.

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.

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.350-81/2018-V од 30.11.2018.године, у коме је констатовано да на Урбанистички пројекат није достављена ниједна примедба, нити сугестија.
- Јавна презентација Урбанистичког пројекта одржана је у периоду од 16. до 23. новембра 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.

Чланови Комисије за планове изнели су своје примедбе, мишљења и сугестије, и то:

а) Јене Јанковић, члан Комисије изнео је следеће:

- неадекватан приступ решавању предметног проблема, јер у строгом центру града Сомбора није примерено да се овако нешто гради, обзиром да је објекат предложен у контексту индустријског објекта који личи на производну халу, складиште или неки пратећи економски објекат са једноводник кровом и тиме се нарушавају амбијентално естетске вредности заштићене централне зоне Града Сомбора

- пројекат није у складу са елементима заштите, за исти нису прибављени услови и сагласност установе заштите споменика културе.

- постоји и проблем у вези процента изграђености, начина паркирања, одводњавања атмосферских вода са парцеле,

- предложен начин паркирања је неприхватљив и нефункционалан, с обзиром да је предложени начин паркирања у контексту врсте опреме у два нивоа и није обезбеђен потребан простор за паркирање по условима из ПДР.

- концепт изградње оваквог објекта је у супротности са аутентичном градњом заштићеног језгра у центру града, који није у складу са правилима грађења ПДР централне зоне града Сомбора

- противим се да се овакав објекат на овој локацији појави и не може се дати позитивно мишљење н а УП због горе наведених разлога.

- Нису регулисани имовинско-правни односи на парцели инвеститора и фактичког корисника и није извршена конверзија земљишта.

б) Тихомир Кљајић, члан Комисије изнео је следеће:

- у Урбанистичком пројекту површине нису добро израчунате:

* 604м ²	- пословна сала
* 52м ²	- на спрату
* 96м ²	- постојећи објекат
* 127м ²	- подрум
<hr/>	
874м ²	УКУПНО

- површина је много већа, него што је то дато у пројекту, јер се у dwg документу може измерити површина и добију се ове вредности

- услови за заштиту од пожара, да ли може 300 људи да се евакуише на један излаз у случају пожара.

- на основу приложене геодетске документације види се да инвеститор има право само на објекту. Ви кад срушите објекат, немате право на парцели, која се води на "Прехрану у ликвидацији". Требало би пре почетка изградње урадити конверзију.

- услови Завода за заштиту споменика културе се односе на замену постојећих објеката, и из истих се уопште не види да су услови валидни за градњу трећег објекта

- услови ЈКП "Водоканал" не постоје, него је приложена потврда да је инвеститор власник прикључка на водовод и канализацију и пише да она служи за употребну дозволу и за друге сврхе се не може користити

- везано за зеленило, према правилима из ГУП-а, односно ПДР-а, треба да се обезбеди 30% зелених површина од слободних површина. Што се тиче кровног зеленила, оно је обавезно 50% у зонама где је заузетост парцеле 100%, за пословне објекте у пешачким зонама, а ово није пешачка зона. Кровно зеленило може да остане, али не може да улази у обрачун зелених површина, са њим не можете да попуните недостајући проценат зелених површина.

- на задњем листу графичких прилога, где сте приказали изглед објекта и пресеке, приказали сте само нови објекат, а претходна два која се задржавају нису приказани нигде, нису приказане ни фасаде постојећих објеката који се задржавају.

- такође, недостају паркинзи. Код ових гаража, могуће је паркирати, али таква врста паркинга је нешто за шта се не издаје грађевинска дозвола, то је уствари опрема која се доноси и постави на паркинг. Питање је како ће се инвеститор "натерати" да купи и постави овакву опрему.

- везано за обрачун површина, требало би на ситуацији да буду приказане табеле како би се из њих прегледно могле сагледати бруто и нето површине, али не само за нови објекат него за све објекте на парцели (новопланиране и постојеће који се задржавају).

в) Едит Шод, члан Комисије изнео је следеће:

- Није приложена званична Информација о локацији од стране Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство. Приложен документ не може сматрати званичном (без печата и потписа).
- Потребно исходovati Услове и мере техничке заштите од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин, техничку информацију и услове прикључења на јавни водовод и канализацију отпадних вода од стране ЈКП „Водоканал” Сомбор и услове за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор. Приложени документ од стране ЈКП „Водоканал” је потврда за издавање употребне дозволе и у друге сврхе се не може користити
- Предметни Урбанистички пројекат није у складу са правилима грађења планског документа, План детаљне регулације централне зоне-Венац у Сомбору. На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта (стамбени) и једног пословног објекта или два пословна објекта. Урбанистичком пројектом на парцели је предвиђена 3 пословних објекта; на регулациону линију постоји 2 пословних објекта док планирани објекат (сала за венчање) би било трећи објекат у дну парцеле
- За предметну намену није обезбеђен довољан број паркинг места. На основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС”, бр.22/2015) потребан број паркинг места за угоститељски објекат – једно паркинг место на користан простор за осам столица. У овом случају за предметне објекте (постојећи и планиран) у оквиру сопствене парцеле потребно обезбедити 39 паркинг места. Од тога предвиђено само 12 паркинг место.
- На грађевинској парцели, на основу планског документа, мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина. На самој парцели предвиђено је само 7м² зелене површине, што не испуњава напред наведене прописане услове.
- Није дефинисан начина прикључења на кумуналну и другу инфраструктуру (водовод, канализација, електроинсталација, ТТ, гасовод)
- Урбанистички пројекат треба да разрађује целу парцелу, а не само планирани објекат. Потребно разрадити и постојеће објекте.
- На више места у пројекту има техничких грешака што би требало исправити

г) Софија Шумаруна, члан Комисије је дала следеће мишљење:

- Није испоштован услов из планског документа према којем постоји обавеза постављања објекта на регулациону линију, обзиром да се грађевинска и регулациона линија поклапају;
- Према условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе дате су мере за реконструкцију постојећих објекта а не и за изградњу новог објекта – значи нису прибављени услови за конкретну изградњу
 - нису прибављени услови прикључења на инфраструктуру – „Водоканал“
 - на парцели није испоштован услов за паркирање у складу са планираном наменом – недовољан број паркинг места
 - није задовољен услов процентуалног заузећа зелених површина.
 - објекат архитектонски уклопити у окружење
 - мишљења сам да се не може дати позитивно мишљење на Урбанистички пројекат из наведених разлога.

На посебно постављена питања председника и чланова Комисије, обрађивач пројекта је дао следећа појашњења:

- објекат је пројектован на једну воду према јужној страни, лежећим олуком долази се до вертикала и спаја се на прикључак постојеће атмосферске канализације
- систем паркирања је следећи: сам простор је пројектован за 12 паркинг места, и то системом пузли, у Урбанистичком пројекту постоји фотографија како то изгледа. На овај начин је обезбеђено 12 паркинг места. За пословни простор се рачуна 70м² = 1 паркинг место
- код површина у УП-у је могуће да се поткрала нека грешка, иначе уместо 604 треба да буде 586м²
- што се тиче противпожарних услова, ту сам нарочиту пажњу посветио, с обзиром да је предња фасада стаклена. Нема никаквих противпожарних услова, јер је пројекат противпожарне заштите већ готов. Пројектоваће се и унутрашња хидрантска мрежа,

- разлог зашто у графичким прилозима у Autocad-у на објекту постоје врата према цркви, а у *.pdf формату не постоје, је што су та врата вероватно остала, јер сам ја врата уцртао због противпожарне заштите, а на крају је инспектор противпожарне заштите рекао да нема потребе да та врата остану, тако да се из тих разлога поткрала грешка. Објекат капацитета преко 302 места, треба да има два излаза за случај евакуације.

- што се тиче паркирања, одобрена је оваква врста паркирања и кад дође до употребне дозволе ако Комисија утврди да не достаје ова опрема, може да се не изда употребна дозвола

Након изнетих примедби, мишљења и сугестија, једногласно је донет следећи:

ЗАКЉУЧАК

НЕ ПРИХВАТА СЕ Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу сале за венчање спратности П0+Пр+1 на кат.парцели број 3937 К.О. Сомбор-1 (носилац израде: Пројектни биро за пројектовање и инжењеринг "Епос" Апатин, Железничка бб, број пројекта УП 10/18 из октобра 2018; наручилац пројекта **Неђељко Пекез из Сомбора, Централа бб**), због горе наведених примедби, мишљења и сугестија датих од стране чланова Комисије за планове.

4) Комисија је једногласно утврдила да **Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу сале за венчање спратности П0+Пр+1 на кат.парцели број 3937 К.О. Сомбор-1** (носилац израде: Пројектни биро за пројектовање и инжењеринг "Епос" Апатин, Железничка бб, број пројекта УП 10/18 из октобра 2018; наручилац пројекта **Неђељко Пекез из Сомбора, Централа бб**), **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 у супротности са Планом детаљне регулације централне зоне - Венац у Сомбору („Сл.лист града Сомбора“, бр.3/2009), исти треба ускладити 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. "Епос" Апатин, Железничка бб
3. А р х и в и



ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Милан Стојков, дипл.инж.арх.