

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 83/18) 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 42. седници одржаној дана 28.01.2019.год. 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** (носилац израде: ЈКП "Простор" Сомбор, број пројекта 95/17 из децембра 2018; инвеститор: Александар Ракоњац из Сомбора, Проте Матеје Ненадовића 8/14),

2. Комисија за планове Града Сомбора је на 43. седници одржаној дана 12.02.2019.год. додатно размотрила усклађеност **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** (носилац израде: ЈКП "Простор" Сомбор, број пројекта 95/17 из децембра 2018; инвеститор: Александар Ракоњац из Сомбора, Проте Матеје Ненадовића 8/14) са важећом планском документацијом и ставове обрађивача по питању накнадних примедби чланова Комисије.

3. 42. Седници Комисије дана 28.01.2019.год. присуствовали су:

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 Комисије и члан
4. Едит Шод, дипл.инж.грађ. - члан
5. Тихомир Кљајић, дипл.инж.грађ. - члан
6. Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. - члан.

Остали присутни:

- ♦ представник *ЈКП "Простор" Сомбор*: Драгана Сиљановић Козодеровић, дипл.инж.арх. - одговорни урбаниста
- ♦ представници *ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад*:
 - Мина Миличић, маст.инж.арх., одговорни урбаниста
 - Далибор Јурица, дипл.инж.геод.
 - Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.
- ♦ представници јавности:
 - Гордана Бузацић из Сомбора, Вељка Птровића 15.
 - Снежана Бузацић из Сомбора, Вељка Птровића 15.
 - представник АМК "Магнет" - центар за возила д.о.о. Сомбор, Вељка Петровића 16.
 - представник "Сомбормлин" д.о.о. Сомбор

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.

4. 43. Седници Комисије дана 12.02.2019.год. присуствовали су:

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 Комисије и члан
4. Едит Шод, дипл.инж.грађ. - члан
5. Тихомир Кљајић, дипл.инж.грађ. - члан
6. Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. - члан.

Остали присутни:

♦ представник ЈКП "Простор" Сомбор: Драгана Сиљановић Козодеровић, дипл.инж.арх. - одговорни урбаниста; Страхиња Коша, дипл.инж.арх. - одговорни урбаниста; Драгана Селак, дипл.инж.грађ. и Велинка Нешић, дипл.просторни планер

♦ представници "VISA VIS Studio Design" Нови Сад: Андреа Говедарица, дипл.инж.арх. - одговорни урбаниста и Милка Баста.

♦ руководилац Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство: Драгана Репар, дипл.инж.грађ.

♦ директор Дома ученика средњих школа из Сомбора

♦ представници Српске православне црквене општине Кљајићево

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.

5. Комисија за планове Града Сомбора је у току рада, односно стручне контроле Урбанистичког пројекта на 42. седници установила следеће:

О одржаној јавној презентацији Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора је сачинило Извештај под бр.350-114/2018-V дана 23.01.2019.год., у коме је констатовано да су на Урбанистички пројекат **достављене примедбе**, и то:

- дана 18.01.2019.год. - примедба Гордане Бузацић и Снежане Бузацић, обе из Сомбора, Вељка Петровића 15.
- дана 18.01.2019.год. - примедба АМК "Магнет" - Ценар за возила д.о.о. Сомбор, Вељка Петровића 16., која је пристигла путем поште благовремено, а заведена у Писарници Градске управе Града Сомбора дана 21.01.2019.год.

- 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.

Носилац израде предметног Урбанистичког пројекта (број 95/17 из децембра 2018. године) је ЈКП "Простор" Сомбор, одговорни урбаниста Драгана Сиљановић Козодеровић, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 0766 04).

а) Примедбе поднете од стране Гордане Бузацић и Снежане Бузацић из Сомбора, Вељка Петровића 15.

"Примедба је дата на близину тераса које се налазе практично на међи ове две парцеле. Иако су оне бочно оријентисане и тиме су у складу са грађевинским прописима, стварна ситуација је далеко гора од пројектоване, јер су терасе изузетно близу терасама нашег објекта и свим осталим просторијама за боравак.

Сматрамо да ће нам постојањем ових тераса бити грубо угрожена приватност и животни простор. Како је наше двориште врло мало, будући станари ће га у целости видети и готово бити ту присутни, те ће нас угрожавати са буком, својим љубимцима, отресањем са терасе, уколико буду спремали роштиљ једино дим може да иде на нашу страну, увече ће

светлост са њихових тераса значајно реметити наш мир у читавом објекту. У прилог томе достављамо фотографије на којима се јасно виде са леве стране терасе нашег објекта, а са десне стране бели зид. Између белог зида и урушеног објекта налазе се по плану четири спорне терасе.

Како би се на лицу места уверили о стварном стању и близини објекта што се јасно види на приложеним фотографијама, молимо да се оформи комисија која ће изаћи на терен извршити мерење и донети закључак, те нам исти доставити. У прилогу 44 страна изложеног урбанистичког пројекта, те 125 страна Урбанистичког плана града Сомбора.

Такође Вас молимо да нам се достави изглед фасаде из дворишта парцеле 4133 које у урбанистичком пројекту нема.

Како нам се чини да на пројекту који је изложен на увид не постоји зид на упусту за лифт, те код тераса захтевамо да се на истим местима подигне зид у пуној висини објекта, који би обезбедио приватност нас и станара зграде.

Захтевамо да се прорачун осветљености изврши од стране акредитоване институције, која се тиме бави, а не да се спровођење анализа скида са интернета (као рецепти?!).

Молимо Вас да врло озбиљно размотрите нашу жалбу, пошто ће нам архитекта и инвеститор својим пројектом, а Ви својом дозволом одузети светлост и ваздух.

Немојте нам молимо Вас одузети и приватност."

Одговорни урбаниста је дао одговоре на прочитане примедбе:

1. Терасе имају бочни зид и не гледају ка катастарској парцели број 4133 К.О.Сомбор I
2. Прозори на зиду који гледа у парцелу број 4133 К.О.Сомбор I се налазе на 3,60м од међе, те испуњавају услов да се на удаљености која је једнака или иста од 2,50м могу отворити редовни прозори, а на удаљености мањој од 2,50м могу се отворити прозори на висини од 1,80м.
Објекат на парцели 4133 К.О.Сомбор I, који је легализован, је на удаљености мањој од 2,0м. Да ли постоје отвори према предметној парцели? Балкон који се види на фотографији, нема бочни зид, који би заклонио поглед на предметну парцелу.
3. Фасаду сам доставила грађанима на заседању Комисији, где се види да код лифта не постоје отвори, а у другој ниши постоје прозори који су удаљени од међе 3,60м.
4. Прорачун осветљења је рађен у одговарајућем програму, а само су илустрације у уводном тексту преузете са интернет сајта који је и наведен, да би грађани и сами могли да провере наводе у прорачунима. Ако ми дате која институција је акредитована за прорачун осветљења, радо ћу им дати да провере прорачун.

Снежана и Гордана Бузацић из Сомбора, Вељка Петровића 15. изнеле су следеће:

- балкони гледају укосо директно на наше двориште, а ти бочни зидови су само маске које практично не значе ништа,
- када би неко изашао на терен на лице места, видео би заправо да то заиста нема смисла ни према нама, ни према тим људима који ће ту у будућности живети,
- та будућа зграда је буквално нама усељена у двориште,
- надамо се да ће Комисија изаћи на лице места и утврдити да је будућа зграда смештена у наше двориште
- ми не прихватамо да будемо жртве свега тога и заиста нема смисла да нам у наше двориште уселите 4 или колико већ породица
- у центру града где се сви трудите да задржите неку градску средину централне зоне, не треба дозволити изградњу таквих неких "голубарника"
- ако због ничег другог, неко би на бази естетике требало да забрани ову изградњу,
- навод из УП-а са 44 стране "Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта - Не могу се предвиђати отвори стамбених просторија ако је међусобна удаљеност објекта мања од половине висине вишег објекта". Како се то сада тумачи? Да ли ми сад можемо да кажемо да он (будући инвеститор) нема право да отвори ништа, ако је његов објекта дупло виши, а јесте, од нашег објекта? Размак између нашег и будућег објекта је 2,60м. То сам ја мерила, па постоји моћност да је десетак цм више или мање.
- по том Плану испада да они имају сва могућа права, а ми који овде живимо 20 и више година и уредно све плаћамо, немамо никаква права.
- желимо да уђе у записник да ми имамо проблем што се не разумемо у регулативе свих прописа, да би зато желеле да Комисија изађе на терен да измери удаљености, да на бази тога нама неко каже каква су наша права и која су правила удаљености таквих објекта, јер то што

смо ми нашли у тексту (44. страна УП-а) је уопштено, да се направи зид дуж читавог објекта и да се то затвори. Захтевамо да и на овом делу буде зид од темеља до крова.

- такође имам и још један захтев који се односи на ово осветљење - то треба нека акредитована установа да обави.

б) Примедбе поднете од стране АМК "Магнет" - центар за возила д.о.о. Сомбор, Вељка Петровића 16.

"Поштовани, овим дописом не желим да угрозим или оспорим ничије право на градњу, желимо да укажемо на последице које ће настати уколико се настави са реализацијом овога урбанистичког плана или неког другог урбанистичког плана на наведеној локацији у улици Вељка Петровића.

Поменути катастарска парцела се налази на броју 4232 К.О. Сомбор-1, у улици Вељка Петровића 13., а АМК "Магнет ЦВ д.о.о. Сомбор, на катастарској парцели 4161 К.О. Сомбор 1., на броју 16.

Поред чињеница на које су указали представници јавности и подносиоци примедби: председник Савета МЗ "Венац" и група грађана становника овог дела града Сомбора, а на 35. седници Комисије за планове града Сомбора одржаној 15.05.2018.год. желим да укажем и на то да ће само извођење радова у процесу изградње угрозити нормалан живот становника улице тако долазак и одлазак у ОШ "Никола Вукићевић" и многих предузећа која се ту налазе.

Једно од предузећа је АМК Магнет ЦВ д.о.о. Сомбор чији сам директор, а у оквиру којег се налази: Ауто школа, Центар за атесте возила, Центар за технички преглед возила, Сервис клима у возилима, Радионица за уградњу и сервис уређаја за ТНГ, Продавница ауто делова као и Управна зграда предузећа. Сви они су директно зависни од могућности проходности у улици у којој се горе наведена парцела налази, те и од тога што се иста налази тачно преко пута парцеле на којој се налазимо и радимо сви ми у АМК Магнет ЦВ д.о.о. Сомбор.

Било какви грађевински радови на самом објекту и око поменутог објекта на броју 13. угрозиће пословање АМК Магнета ЦВ доо Сомбор и створити огромне губитке Привредном друштву, тако да ће доћи у питање пословање истог.

Молимо Вас да максимално озбиљно схватите нашу забринутост, јер ће се изградњом објекта затворити приступ корисницима наших услуга на дужи период. Из тога даље произилази да ћемо морати затворити наш објекат, те да ће тако без посла остати 12 радника стално запослених у предузећу.

Овај закључак је оправдан, јер смо ми као предузеће директно зависни од броја заинтересованих лица за наше услуге, а тај број ће се свести на нулу ако не буде приступа нешим просторијама.

Код нас важи правило Задовољан корисник наших услуга је онај коме је омогућен несметан приступ и квалитетно одрађен посао. За овај други разлог су се побринули наши запослени са око 95 година рада и пословања, што самостално, што у оквиру АМСС, а да би даље радили и постојали, потребна нам је Ваша помоћ.

Још једном Вас молимо да нашу забринутост схватите озбиљно, јер за нас важи правило: да се комитент који се једном окрене и оде у друго привредно друштво тешко враћа.

Међутим, ако се изгради поменути објекат, број становника улице Вељка Петровића ће се повећати за 80%, као и број аутомобила, тако да је поновно угрожен рад Привредног друштва АМК Магнет ЦВ доо Сомбор, стога ако дозволите изградњу овако пројектованог објекта, молим вас да изнађете најповољнију локацију за дислоцирање процеса рада АМК Магнет ЦВ доо Сомбор који се налази у улици Вељка Петровића 16."

Представник АМК Магнет ЦВ доо Сомбор изнео је укратко примедбу и поставио питање "Да ли се овај план разликује од претходног који је већ био на Комисији прошле године?"

Одговорни урбаниста је дао одговоре на прочитане примедбе:

1. Број возила која ће улазити и излазити из зграде је максимално 25. Станари изађу и уђу једном дневно, у просеку.
Број возила која улазе у Магнет је вишеструко већи, а делатност (центар за технички преглед возила, сервис клима у возилима, радионица за уградњу и сервис уређаја за ТНГ, продавница делова и Управна зграда) прави много већи промет возила и загађење у улици Вељка Петровића.
2. Организација градилишта није у нашој надлежности, те Вам не могу дати одговор на ову примедбу.
Потом је отворена дискусија.

Софија Шумаруна, члан Комисије:

Мишљења сам да не можемо пустити овај Урбанистички пројекат, из више разлога:

- изграђеност на парцели, која је виша од оне која је дозвољена Планом,
- изграђеност на парцели је 95% а можда и више
- дозвољена изграђеност је 70%, и иста подразумева, изграђеност и под објектом и осталим површинама које су у функцији објекта (тротоари, паркинзи, итд.)
- светларник где су формиран балкони није пројектован у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, јер се објекат налази на граници са суседном парцелом; светларник се третира као отвор,
- пројектант није успео да нађе заједнички језик са инвеститором да би се тај објекат пројектовао на хуманији начин
- не могу дати позитивно мишљење и сугеришем да се план детаљне регулације преиспита - усвојен је 2009 године, а од тада је дошло до измене Закона о планирању и изградњи неколико пута

Тихомир Кљајић, члан Комисије:

- проблем је што на попречним пресецима који су дати није приказана ниједна темељна стопа и тврдим да све темељне стопе са ископима за исте излазе на суседне парцеле, осим ако цео објекат није темељен на плочи. Приказани ископи са уличне и задње стране излазе из парцеле инвеститора.
- комплетна парцела се копа до 3,5 метара дубине и то непосредно уз постојеће суседне објекте. Како ће се радови изводити, а да се суседни објекти не угрозе, није ми јасно, а вероватно и инвеститор није упознат са истим проблемом.
- зелена површина која је приказана у пројекту је "саксијска трава", испод зелених површина је "кровна" плоча од подземне гараже која излази из габарита стамбено пословног објекта и налази се и испод већег дела дворишта,
- величина гараже је такође проблематична; (то је и прошли пут била примедба); оваква гаража спада у средње гараже, и по важећим прописима мора да има рампу са две саобраћајне траке или две једносмерне рампе, улаз и излаз. Решење достављено на преглед је са само једном саобраћајном траком и поред образложења пројектанта сматрам да је неприхватљиво.
- Обзиром да је објекат постављен у "непрекинути низ" (на међну линију) према важећим правилима из плана нису дозвољени никакви отвори ка суседној парцели на чијој се међи објекат налази.

Сматрам да је овакав објекат предимензионисан и непримерен за предметну локацију и предлажем да се УП не прихвати.

Јене Јанковић, члан Комисије:

Апсолутно сам против оваквог решења из више разлога:

- носилац јавног овлашћења даје услове да ће дати услове у поступку издавања Локацијских услова ЦЕОП-а (мисли се овде на Покрајински завод за заштиту споменика културе) где се каже да ће услови о мерама техничке заштите за израду пројектно-техничке документације самог објекта бити утврђени у поступку обједињене процедуре, што је апсурдно, јер се локацијски услови издају на бази Плана детаљне регулације и предметног Урбанистичког пројекта у складу са чланом 57. став 4. важећег Закона о планирању и изградњи; предметни услови треба да су дефинисани за израду овог УП, јер се ради о заштићеном делу градског центра.
- предложено идејно решење није у складу са важећим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, посебно што се односи на међусобне удаљености дневних боравака (у конкретном случају око 3,5 м уместо мин. 2 x 6 м) – станови су нефункционални, тешко употребљиви за живот и „клаустрофобични“ – оријентација станова, дневних боравака не може бити на „неке“ светларнике које не задовољавају мин. просторне услове коришћења хуманог живљења;
- Нису задовољене естетско-амбијенталне вредности централне зоне Града Сомбора, висина кровног венца дворишног тракта требала је бити до макс. висине уличног тракта, на дворишном тракту је кров са мин нагибом - фактички раван кров са непримереним покривачем у централној зони града.
- У складу са ПДР требало је применити коси кров - уобичајених карактеристика централне зоне града Сомбора, на дворишном тракту је кров са мин нагибом - фактички раван кров са непримереним покривачем у централној зони града.

- сматрам да овај пројекат није у складу са Планским документом, тако да предлажем да Комисија закључком одбије потврђивање истог.

Едит Шод, члан Комисије:

- на терасу према суседној парцели (према кат.парц.бр.4129 К.О.Сомбор-1) потребно је предвидети зид. На граници парцеле се не може поставити отворена тераса.
- на основу чл.11. Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, собе могу имати фасадне отворе искључиво оријентисане према унутрашњем дворишту, уколико растојање између трактова објекта износи најмање 6,0m. Увучени део према суседну парцелу 4133 К.О.Сомбор-1 не може се сматрати унутрашњем делу дворишта с тиме на том делу не може се поставити фасадни отвор собе
- нису приказане све фасаде у пројекту

Игор Латас, члан Комисије:

Везано за атмосферску канализацију, водовод и канализацију, у пројекту је стављен упојни бунар са пумпом; или је упојни бунар или је резервоар који има пумпу. Сва атмосферска вода иде на сепаратор, а у принципу не треба сва вода да иде на сепаратор, јер може део воде са зауљених површина да иде на сепаратор, и димензионисати га тако да део воде са кровова не иде на сепаратор. Не треба димензионисати сепаратор на те вишкове вода.

Такође су стављени шахтови, а при томе је испод гаража, што треба дефинисати. Водомерни шахт ни канализациони шахт не могу да иду тамо где је испод гаража.

Председник Комисије је утврдио да је потребно на првој следећој седници Комисије за планове додатно размотрити усклађеност 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 са важећом планском документацијом и ставове обрађивача по питању накнадних примедби чланова Комисије, а због доношења коначне одлуке и предлога надлежном органу о прихватању или одбијању Урбанистичког пројекта.

6. Комисија за планове Града Сомбора је на 43. седници додатно размотрила Урбанистички пројекат и установила следеће:

Председник Комисије је напоменуо да је било потребно да се додатно размотри усклађеност овог Урбанистичког пројекта са важећом планском документацијом и ставова обрађивача по питању накнадних примедби чланова Комисије, па је због тога ова тачка поново на Дневном реду.

Ставови обрађивача по примедбама чланова Комисије изнетим на 42. седници Комисије за планове одржане 28.01.2019.год.:

Одговори на примедбе Софије Шумаруне:

1. Објекат је коефицијентима у свему у складу са ПДР Венца, што сте и констатовали у претходном Извештају са претходне Комисије одржане 15.05.2018.
(НАПОМЕНА Комисије: наведени Извештај односи се на 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, носиоца израде: ЈКП "Простор" Сомбор, број пројекта 95/17 из марта 2018; инвеститора Александра Ракоњца из Сомбора, Проте Матеје Ненадовића 8/14, који је био разматран на 35. седници Комисије)
2. У ПДР Венац манипулативне површине не улазе у коефицијент заузетости
3. Ниша је унутрашње двориште, а не светларник (који је ограђен са четири стране зидом), димензија је 3,6м x 7,68м и може се сматрати унутрашњим двориштем. У Правилнику у члану бр.11 растојање мора бити минимално 6м, а овде је 7,68м.
4. Примедба се тиче пројектовања, а не урбанистичког пројекта. У сарадњи са пројектантом, пројекат је претрпео бројне измене у току израде УП.
5. Слажем се са сугестијом и апелујем на Градску управу да донесе Одлуку о изради ПГР Венца, чија је израда била обавезна још по Закону о планирању из 2009. План је дошао до фазе Концепта, који је усвојен 2013., а онда заустављен од стране Градске управе. Урбанизам није добио дозволу од Града нити пројектни задатак да би наставио са

Нацртом Плана. Због временске разлике у односу на доношење Закона и претходне одлуке о изради ПГР Венца, нових измена Закона који више не предвиђају израду Концепта и ликвидације ЈП „Урбанизма“, потребно је донети нову Одлуку о изради ПГР-01 Венца што хитније, док још можемо спречити тоталну девастацију заштићеног градског језгра!

Одговори на примедбе Тихомира Кљајића:

1. Попречни пресеци су дали врсту темеља (плоча). Објект нигде темељном плочом не улази у суседне парцеле нити прелази РЛ (0,15-0,5м може да уђе у РЛ темељ у зависности од дубине)
2. Елаборат о заштити суседних објеката је саставни део пројектне документације и у њему се дефинишу начини и средства за санацију и обезбеђење стабилности суседних објеката, односно начин подбетонирања темеља. То није предмет УП-а.
3. Зелена површина изнад сваке подземне гараже јесте зелени кров, који је ПДР Венац дозволио и дао као могућност у озелењавању парцеле. То није саксијска трава, већ постоји екстензивни, интезивни и полуинтезивни зелени кров. Овде ће се радити о екстензивном и полуинтезивном зеленом крову (траве, ниско растиње и жбуње). На једном делу је право зеленило на тлу и ту се предвиђа садња дрвета.
4. На пројекат противпожарне заштите је дата сагласност од МУП-а. У коначном извештају са претходне Комисије није се појавила та примедба.

Одговори на примедбе Јене Јанковића:

1. УП није део обједињене процедуре нити ЦЕОП-а
2. Покрајински завод за заштиту споменика културе је дао довољно услова за израду УП. У напомени је само наглашено да се они не могу користити за издавање Локацијских услова, јер су они део обједињене процедуре и издају се на основу Идејног решења, а не на основу Урбанистичког пројекта
3. У Правилнику у члану бр.11 растојање мора бити минимално 6м, а овде је 7,68м.
4. Кров није раван на дворишном тракту, већ је лим нагиба 4° из разлога да се што више смањи забатни зид према комшијама на парцели 4133К.О.Сомбор I. Да смо ишли са бибер црепом нагиба 30°, добили би 16,53м висок зид уместо садашњих 11,42м.

Одговори на примедбе Едит Шод:

1. Зид је предвиђен, али га можемо продужити до краја терасе.
2. Ниша је унутрашње двориште, а не светларник (који је ограђен са четири стране зидом), димензија је 3,6м x 7,68м и може се сматрати унутрашњим двориштем. У Правилнику у члану бр.11 растојање мора бити минимално 6м, а овде је 7,68м.
3. На претходној Комисији смо донели недостајућу фасаду према парцели број 4133 К.О.Сомбор I

Одговори на примедбе Игор Латас:

1. Брише се упојни бунар и сва атмосферска вода иде према Вашим условима у зацевљену уличну атмосферску канализацију, а запрљана преко сепаратора исто према улици.
2. Исправићемо, то јест избрисати шахтове и ставити водомере у водомерном ормарићу зиду у ајнфорту, а предвидети ревизиони комад на канализацији у подземној гаражи, пре прикључења на улични колектор отпадних вода.

После Комисије одржане 15.05.2018. добили смо Извештај о стручној контроли урбанистичког пројекта са закључком:

1. да спратност целог објекта буде По+П+Пк, усаглашен са Студијом заштите културно-историјске целине Сомбор
2. да се габарит објекта смањи у дворишном делу, где је потребно направити 30% зелених површина, у складу са прописаним условима ПДР.
3. да се дефинише број паркинг места у складу са условима да је једно паркинг место опредељено за 1 стан или 70м² нето пословних простора.
4. Да Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство упути захтеве носиоцима јавних овлашћења који су издали тех.информације за израду УП захтев за образложење датих услова
5. Да Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство упути ПЗЗЗСК захтев за образложење датих услова

Градско веће Града Сомбора донело је Решење број 350-66/2018-III од 26.07.2018, уручено инвеститору 07.09.2018., а Обрађивачу у октобру 2018.

(НАПОМЕНА Комисије: наведено Решење односи се на приговор на Обавештење Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство којим је одбијен 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, носиоца израде: ЈКП "Простор" Сомбор, број пројекта 95/17 из марта 2018; инвеститора Александра Ракоњца из Сомбора, Проте Матеје Ненадовића 8/14, који је био разматран на 35. седници Комисије)

У Решењу стоји у закључку:

1. Да је потребно обезбедити 30% зелених повшина у складу са прописаним условима ПДР Венца И то у партерном делу, а не на крову зграде или у подруму.
2. Да је потребно обезбедити довољан број паркинг места у складу са условима да је једно паркинг место опредељено за 1 стан или 70м² нето пословног простора.
3. Да је потребно да спратност буде усаглашена са важећим Планским документом ПДР централне зоне "Венац" у Сомбору (Сл.лист града Сомбора бр. 3/2009) и мерама техничке заштите ПЗЗЗСК Петроварадин

После тог Решења, уприличен је састанак на коме је присуствовао начелник Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство, Миодраг Петровић, представник инвеститора Мирко Ракоњац и обрађивач УП, Драгана Сиљановић Козодеровић из ЈКП "Простор". На том састанку је дошло до договора између инвеститора и Градске управе И договорено да се објекат у дворишном делу смањи за једну етажу, то јест да буде По+П+2 и да се зеленило мора предвидети у партеру. Смањењем етаже, смањен је број станова, тако да је број паркинг места довољан на парцели.

Потом је отворена дискусија чланова Комисије, и то:

а) Софија Шумаруна:

Уважавајући одговоре одговорног урбанисте који гласе:

1. *Објекат је коефицијентима у свему у складу са ПДР Венца, што сте и констатовали у претходном Извештају са претходне Комисије одржане 15.05.2018.*
2. *У ПДР Венац манипулативне површине не улазе у коефицијент заузетости*
3. *Ниша је унутрашње двориште, а не светларник (који је ограда са четири стране зидом), димензија је 3,6м x 7,68м и може се сматрати унутрашњим двориштем. У Правилнику у члану бр.11 растојање мора бити минимално 6м, а овде је 7,68м.*
4. *Примедба се тиче пројектовања, а не урбанистичког пројекта. У сарадњи са пројектантом, пројекат је претрпео бројне измене у току израде УП.*
5. *Слажем се са сугестијом и апелујем на Градску управу да донесе Одлуку о изради ПГР Венца, чија је израда била обавезна још по Закону о планирању из 2009. План је дошао до фазе Концепта, који је усвојен 2013., а онда заустављен од стране Градске управе. Урбанизам није добио дозволу од Града нити пројектни задатак да би наставио са Нацртом Плана. Због временске разлике у односу на доношење Закона и претходне одлуке о изради ПГР Венца, нових измена Закона који више не предвиђају израду Концепта и ликвидације ЈП „Урбанизма“, потребно је донети нову Одлуку о изради ПГР-01 Венца што хитније, док још можемо спречити тоталну девастацију заштићеног градског језгра!"*

још једном сам извршила увид у ПДР централне зоне Венац у Сомбору, и Информацију о локацији издату за потребе израде урбанистичког пројекта и дајем следеће мишљење:

Информација о локацији број 353-53/2016-V од 27.02.2017.године:

Правила грађења:

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

- Растојање основног габарита објекта и суседне парцеле за објекат непрекинутим низу је 0,00
- Приликом дефинисања услова за реконструкцију не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија

- Индекс заузетости (однос габарита хоризонталне пројекције планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима) грађевинске парцеле намењене за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта је максимално 0,7 (70%), а индекс изграђености - однос бруто развијене грађевинске површине (*збир површина свих надземних етажа објекта мерених у нивоу подова свих делова објекта - планираног објекта и укупне површине парцеле*) и укупне површине грађевинске парцеле.

Урбанистички пројекат није израђен у складу са **Планом детаљне регулације централне зоне „Венац“ у Сомбору** („Сл.лист града Сомбора“, број 3/2009), и издатом Информацијом о локацији број 353-53/2016-V од 27.02.2017.године у следећем:

- За објекте који се формирају у непрекинутом низу и који се постављају на граници са суседном парцелом, према условима из Плана детаљне регулације нема формирања отвора на том зиду – према суседу – ни нише!
- Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ број 22/2015) у делу „Положај објекта на парцели“ - у члану 23. став 1 тачка 1 утврђено је правило сходно којем **објекти који се на грађевинској парцели постављају у непрекинутом низу, додирују обе бочне линије грађевинске парцеле.** Урбанистичким пројектом планирани објекат на парцели 4132 КО Сомбор 1 улица Вељка Петровића број 13 додирује и задњу (трећу) линију грађевинске парцеле те сходно Правилнику представља **полуатријумски објекат.** Планом детаљне регулације није дата могућност изградње полуатријумских објеката у зони мешовитог становања.
- Претходно речено имплицира да крило објекта мора бити мање површине и на ПДР прописаној удаљености од треће линије грађевинске парцеле.
- Према Плану заузете парцеле под зеленилом треба да буде 30% од остатка парцеле. Ако је индекс заузетости под објектом 70% то значи да **максимална површина под објектом на парцели од 1059,0 m² износи 741,3 m².** У УП је наведена бруто површина приземне етаже 719,00 m². Обзиром да се под објектом пројектује подземна гаража **којој је конструкција горње плоче** према датом пресеку из идејног решења **изведена на коти 89,52** - што представља коту терена у једном делу парцеле и уједно највишу тачку терена према КТП, док су остале нивелете испод ове коте (89,01; 89,13; 89,02;89,24; 89,09; 88,98; 89,14; 88,95; 89,02...) **изграђеност на парцели је много већа од Планом дозвољене.** При томе на свим графичким приказима у Урбанистичком пројекту приказане су коте терена из КТП не узимајући у обзир промене због извођења наведене конструкције – горње плоче подземне гараже – која се изводи изнад терена и представља изграђену површину. У овом случају иако је реч о делу објекта под земљом, исти није у потпуности под земљом, те је изграђеност парцеле 100%.
- Оваквим приступом нису испоштована правила утврђена планским документом у погледу индекса заузетости парцеле а тиме и процента под зеленилом, као ни правило да се на крилу објекта постављеном на линији грађевинске парцеле према суседу не формирају отвори.
- Покрајински завод за заштиту споменика културе је у издатим условима за предузимање мера техничке заштите за израду УП број 03-54/2-2018 од 29.01.2018.године, између осталог навео и следеће: „Испоштовати одреднице важећег планског документа уз анализу урбанистичких параметара, посебно индекса заузетости и изграђености парцеле, дозвољене међусобне удаљености објеката, дозвољене спратности и висине објеката и услова заштите суседних објеката.“

Имајући у виду претходно наведено, мишљења сам да Урбанистички пројекат није урађен у складу са Планом детаљне регулације централне зоне Венац и предлажем да се исти одбије.

Такође упућујем и следећу сугестију:

Предлажем пројектанту и одговорном урбанисти да размотре могућност постављања објекта на парцели тако да се крило планираног објекта постави на границу грађевинских парцела број 4132 и 4129 КО Сомбор 1 обзиром да је постојећи објекат на парцели 4129 целом својом дужином постављен дуж ове границе. На тај начин се ствара слободан простор између парцела 4132 и 4133 који се обликовно односно урбанистичко архитектурски може уредити на адекватнији начин. Тим пре што су у току јавне презентације стигле примедбе власника са парцеле 4129 на предметни урбанистички пројекат које је ова Комисија у највећој мери и прихватила уважавајући Планом прописана правила грађења и заштиту суседних објеката.

б) Тихомир Кљајић:

- зелена површина која је приказана у пројекту је "саксијска трава", испод зелених површина је "кровна" плоча од подземне гараже која излази из габарита стамбено пословног објекта и налази се и испод већег дела дворишта, сматрам да је овим заузетост парцеле већа од дозвољене.

- величина гараже је такође проблематична; (то је и прошли пут била примедба); оваква гаража спада у средње гараже, и по важећим прописима мора да има рампу са две саобраћајне траке или две једносмерне рампе, улаз и излаз. Решење достављено на преглед је са само једном саобраћајном траком и поред образложења пројектанта сматрам да је неприхватљиво.

- Обзиром да је објекат постављен у "непрекинути низ" (на међну линију) према важећим правилима из плана нису дозвољени никакви отвори ка суседној парцели на чијој се међи објекат налази.

- САГЛАСАН САМ СА ПРИМЕДБАМА КОЈЕ ЈЕ ИЗНЕЛА СОФИЈА ШУМАРУНА

Сматрам да је овакав објекат предимензионисан и непримерен за предметну локацију и предлажем да се УП одбије.

в) Јене Јанковић:

Након поновног увида и сагледавања правила грађења важећег ПДР – а дајем следеће мишљење:

Урбанистички пројекат није израђен у складу са Планом детаљне регулације централне зоне „Венац“ у Сомбору („Сл.лист града Сомбора“, број 3/2009) у следећем:

- Према условима из Плана детаљне регулације предложени објекат је формиран у непрекинутом низу, правилима грађења нису дозвољена формирања отвора према суседу – нише (светларника или дела унутрашњег дворишта);
- Индекс заузетости парцеле је 1,0 (100%), уместо макс. 0,7 – што је Планом дозвољено, с обзиром да је део објекта (подземна гаража) под земљом односно делом изнад земље, (констатовано приказаним висинским котама из КТП на парцели и нивелетама делова пројектованог објекта) самим тим нису задовољени услови обезбеђења зеленила која треба да буде 30% од остатка парцеле;
- Мишљења сам да је потребно иновирати услове Покрајинског завода за заштиту споменика културе бр. 03-54/2-2018 од 29.01.2018.године, (рок важности истих је годину дана од дана издавања) јер не садрже довољно елемената услова о мерама техничке заштите за израду пројектно техничке документације предметног објекта - условима је наведено да ће се дати конкретни услови у поступку издавања Локацијских услова ЦЕОП-а;

На основу горе наведених мишљења сам да предметни Урбанистички пројекат није урађен у складу са ПДР централне зоне „Венац“ и предлажем да се исти одбије.

Подржавам дату сугестију разматрања могућности постављања објекта на парцели тако да се крило планираног објекта постави на границу грађевинских парцела број 4132 и 4129 КО Сомбор 1 у циљу квалитетнијег архитектонско-урбанистичког уређења уз уважавања планом прописаних правила грађења.

г) Едит Шод:

Остајем при ставу и мишљењу изнетом на 42. седници која је одржана 28.01.2019.год.:

"- на терасу према суседној парцели (према кат.парц.бр.4129 К.О.Сомбор-1) потребно је предвидети зид. На граници парцеле се не може поставити отворена тераса.

- на основу чл.11. Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, собе могу имати фасадне отворе искључиво оријентисане према унутрашњем дворишту, уколико растојање између трактова објекта износи најмање 6,0m. Увучени део према суседну парцелу 4133 К.О.Сомбор-1 не може се сматрати унутрашњем делу дворишта с тиме на том делу не може се поставити фасадни отвор собе

- нису приказане све фасаде у пројекту"

На затвореном делу седнице још једном су прочитане примедбе грађана.

* * *

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

У току трајања јавне презентације Урбанистичког пројекта која је трајала од 11. до 18. јануара 2019.год., поднете су две благовремене примедбе:

Редни број	Датум подношења	Подносилац	Број страна
1.	18.01.2019.	Гордана Бузацић и Снежана Бузацић из Сомбора	6
2.	18.01.2019.	АМК "Магнет" Центар за возила доо Сомбор	2

Примедба Гордане Бузацић и Снежане Бузацић од 18.01.2019.год.

1	<p>Скраћени приказ примедбе: <u>Терасе, прозори, нише</u> Близина тераса које се налазе практично на међи ове две парцеле. Иако су оне бочно оријентисане и тиме су у складу са грађевинским прописима, стварна ситуација је далеко гора од пројектоване, јер су терасе изузетно близу терасама нашег објекта и свим осталим просторијама за боравак. Постојањем ових тераса биће нам грубо угрожена приватност и животни простор. Како је наше двориште врло мало, будући станари ће га у целости видети и готово бити ту присутни, те ће нас угрожавати са буком, својим љубимцима, отресењем са терасе, уколико буду спремали роштиљ једино дим може да иде на нашу страну, увече ће светлост са њихових тераса значајно реметити наш мир у читавом објекту. Да се достави изглед фасаде из дворишта парцеле 4133 које у урбанистичком пројекту нема. Како нам се чини да на пројекту који је изложен на увид не постоји зид на упушту за лифт, те код тераса захтевамо да се на истим местима подигне зид у пуној висини објекта, који би обезбедио приватност нас и станара зграде. Не постоји зид на упушту за лифт, те код тераса захтевамо да се на истим местима подигне зид у пуној висини објекта, који би обезбедио приватност нас и станара зграде.</p>
Став обрађивача	<p>Терасе имају бочни зид и не гледају ка кат. парцелу број 4133 К.О. Сомбор I. Прозори на зиду који гледа у парцелу број 4133 К.О.Сомбор I се налазе на 3,60м од међе, те испуњавају услов да се на удаљености која је једнака или иста од 2,50м могу отворити редовни прозори, а на удаљености мањој од 2,50м могу се отворити прозори на висини од 1,80м. Објекат на парцели 4133 К.О.Сомбор I, који је легализован, је на удаљености мањој од 2,0м. Да ли постоје отвори према предметној парцели? Балкон који се види на фотографији, нема бочни зид, који би закљонио поглед на предметну парцелу. Фасаду сам доставила грађанима на заседању Комисији, где се види да код лифта не постоје отвори, а у другој ниши постоје прозори који су удаљени од међе 3,60м.</p>
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

2	<p>Скраћени приказ примедбе: <u>Прорачун осветљења</u> Захтевамо да се прорачун осветљености изврши од стране акредитоване институције, која се тиме бави, а не да се спровођење анализа скида са интернета (као рецепти?!)</p>
Став обрађивача	<p>Прорачун осветљења је рађен у одговарајућем програму, а само су илустрације у уводном тексту преузете са интернет сајта који је и наведен, да би грађани и сами могли да провере наводе у прорачунима. Ако ми дате која институција је акредитована за прорачун осветљења, радо ћу им дати да провере прорачун</p>
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА НИЈЕ ОСНОВАНА

Образложење

Комисија сматра да примедба није основана, јер Комисија није надлежна да од наручиоца пројекта затражи израду прорачуна осветљења у овој фази изради урбанистичког пројекта.

Примедбе АМК "Магнет" Центар за возила доо Сомбор од 18.01.2019.год.	
1	Скраћени приказ примедбе: <u>Повећање броја возила и организација градилишта</u> Извођење радова у процесу изградње угрозити нормалан живот становника улице тако долазак и одлазак у ОШ "Никола Вукићевић" и многих предузећа која се ту налазе. Било какви грађевински радови на самом објекту и око поменутог објекта на броју 13. угрозиће пословање АМК Магнета ЦВ доо Сомбор и створити огромне губитке Привредном друштву, тако да ће доћи у питање пословање истог. Ако се изгради поменути објекат, број становника улице Вељка Петровића ће се повећати за 80%, као и број аутомобила, тако да је поновно угрожен рад Привредног друштва АМК Магнет ЦВ доо Сомбор.
Став обрађивача	Број возила која ће улазити и излазити из зграде је максимално 25. Станари изађу и уђу једном дневно, у просеку. Број возила која улазе у Магнет је вишеструко већи, а делатност (центар за технички преглед возила, сервис клима у возилима, радионица за уградњу и сервис уређаја за ТНГ, продавница делова и Управна зграда) прави много већи промет возила и загађење у улици Вељка Петровића. Организација градилишта није у нашој надлежности, те Вам не могу дати одговор на ову примедбу.
Закључак Комисије	ПРИМЕДБА НИЈЕ ОСНОВАНА

Образложење

Комисија сматра да примедба није основана, обзиром да се не односи на конкретну парцелу за коју је рађен урбанистички пројекат.

По завршеној дискусији, приступило се гласању.

Комисија је једногласно утврдила да је **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** (носилац израде: ЈКП "Простор" Сомбор, број пројекта 95/17 из децембра 2018; инвеститор: Александар Ракоњац из Сомбора, Проте Матеје Ненадовића 8/14), **у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, бр.64/15) али је **у супротности са планским документом - Планом детаљне регулације централне зоне "Венац" у Сомбору** („Сл.лист града Сомбора“, бр.3/2009), те даје

ПРЕДЛОГ

да надлежни орган **ОДБИЈЕ 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** (носилац израде: ЈКП "Простор" Сомбор, број пројекта 95/17 из децембра 2018; инвеститор: Александар Ракоњац из Сомбора, Проте Матеје Ненадовића 8/14) због наведених примедби чланова Комисије.

ДОСТАВИТИ:

1. Одељењу за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство
2. ЈКП "Простор" Сомбор
3. Архиви

