



GRADJEVINSKO, TRGOVINSKO, PROIZVODNO I USLUŽNO PREDUZEĆE D.O.O. Tekući račun: 335-7077-70 Metals banka AD Novi Sad, filijala u Somboru
Bezdan, ul.Nova 41-41a tel/fax: 025/811-450 mob: 063/584-450 email: novogradnja@neobee.net PIB:103250848 MB:08807752 RB:23208807752 SD:050100

7024

КАСАРНИЦА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
ГРАДА СОМБОРА

Примљено: 03 MAR 2021

| Орган | Орг.јед. | Број | Прилог | Вредност |
|-------|----------|-----------|--------|----------|
| V | | 350-20/18 | | |

GTPU „Novogradnja“ D.O.O.
Bezdan, ul. Nova 41-41a

JKP „Prostor“ Sombor

ОДЕЛЕНИЕ ЗА ПРОСТОРОНО
ПЛАНИРАЊЕ УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНАРСТВО

PRIMEDBE I SUGESTIJE NA PLAN GENERALNE REGULACIJE M.Z. STARA SELENČA I M.Z. NOVA SELENČA

Nejasno je šta je bio cilj izrade novog plana, smanjenje privrednih aktivnosti u tom delu grada ili najave novih pravila građenja na „mala vrata“ i u ostalim delovima grada,

Plan obiluje mnogim nelogičnostima u smislu projektovanja, imovinskih odnosa sa susednim parcelama, kao i slučajno ili namerno izostavljanje poteza nove obilaznice i parcela uz istu.

Ne bih voleli da naše primedbe budu zlonamerno shvaćene, ali ćemo pokušati da ukažemo na neke nelogičnosti.

-Indeks zauzetosti bi trebalo da predstavlja odnos površine na koti prizemlja i površine ukupne parcele, kao što je bilo do sada. Već sada postoji problem kod ishodovanja upotrebne dozvole zbog neusklađenosti katastra i „Odeljenja prostorno planiranje, urbanizam i građevinarstvo“. Za katastar je bitna bruto razvijena površina prizemlja (to se traži u geodetskom elaboratu snimanja objekta), a ne bruto površina od viših etaža (sprata).

-Kod namene objekta umesto četiri stambene jedinice sada su dozvoljene samo dve, nejasan razlog. Ako pogledamo u planove susednih gradova (Subotica, Vrbas, Novi Sad) isti obiluju kompletnim naseljima sa urbanim vilama od po četiri stana.

- Za položaj objekta nejasno je zašto mora biti 80% objekta na regulacionoj liniji. Time objekti postaju monotonih prednjih fasada, naš predlog 50%.
- Slobodno stojeći objekti nisu dozvoljeni u zonama gde se poklapaju RL I GL. mislimo da nije neophodno da se poklapaju, može se izvršiti delimično poklapanje i arhitektonski uklopiti objekat.
- Za objekte u neprekinutom nizu odstojanje nemože biti 0,00m tamo gde susedna parcela ima usmerenje krova prema susednoj parceli. Potrebno je u tom slučaju dozvoliti rastojanje od minimum 1m, odnosno ostaviti prolaz za održavanje istih.
- Kod spratnost porodičnih objekata trebalo bi dozvoliti P+1 umesto P+Pk.
- Povučeni spratovi: nejasno zašto se uslovljava nagib krova od 15%. Trebalo bi da bude isti pokrivač, odnosno paralelan sa osnovnim ili nižim delom krova. Bilo bi logično dati prednost pokrivaču od crepa.
- Tavan iznad potkrovnne etaže može da ostane za to realno postoje uslovi.
- Objekti na uglovima bi trebali biti kao i do sada, za jednu etažu višnji.
- Dvorišni delovi zgrade bi trebalo da imaju punu spratnu visinu, pošto se ista ne vidi sa ulice (što je praksa u drugim gradovima).
- Samo upućivanje investitora da o svom trošku rade ispravke međa, sanaciju susednih objekata, može dovesti do zloupotreba vlasnika susednih parcela. Obavezno angažovanje sudskih veštaka je prilično maliciozno i bespotreban je trošak za investitora. Postoje građevinski inspektori koji mogu za sa budućim investitorima obaviti pregled itd....
- Povećanje širine minimalne parcele sa 15m na 18m nije neophodna iz razloga što koeficijent izgrađenosti i u ovim uslovima nikad nije veći od 50% - 60% procenata od do sada dozvoljenog (2,4-2,6).
- Ograničenje dubine objekta na 15m je prilično nelogično. Teško je isprojektovati zgradu sa 15m širine a da budu funkcionalni stanovi, pošto su spuštene delovi ograničeni na 30%.
- Pošto se predlagač bavio puno grafikom, mogao je šematski prikazati zgradu širine 15m, naročito u neprekinutom nizu, pa bi isti (predlagač) došao do zaključka da je 15m na granici zadovoljenja svih drugih tehničkih propisa i standarda. Možda bi trebalo razmotriti da eventualno bude uslov bez ispusta minimum 16m, odnosno bez uslova u neprekinutom nizu.

U nadi da smo bar malo uspeli ukazati na nedostatke, mi Vam se unapred zahvaljujemo.

Sa poštovanjem, teh. direktor:
Radomir Vujović dipl.inž.grad

„NOVOGRADNJA“ DOO
Građevinsko, trgovinsko, proizvodno
i uslužbeno preduzeće
Beždan