

ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Сомбор
Трг цара Уроша бр.1

ГОЦА

ОПШТИНА ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА СОМБОРА

Пријемак: 04 MAR 2021

Орган	Орг.јед.	Ред.лог	Вредност
V	350-20/	✓	

18

B

КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА СОМБОРА

2437-21

**СТАВ, МИШЉЕЊЕ И ПРИМЕДБЕ НА НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НА
ПРОСТОРУ МЗ „СТАРА СЕЛЕНЧА“, „СЕЛЕНЧА“ И „НОВА СЕЛЕНЧА“ У СОМБОРУ**

- 1.** У делу 3.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ, 3.2.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА који се односи на паркинге потребно је додати могућност изградње паркинга у постојећим улицима и дефинисати правила како би се решио проблем паркирања на бициклическим стазама, колским прилазима и зеленилу. Такође дефинисати да ли је обавезна израда УП-а, колико је могуће заузети зеленила да би се оформио паркинг на улици, да ли је дозвољена изградња неколико паркинг места или пројектом мора бити обухваћена цела дужина улице између две раскрснице...
- 2.** У поглављу 3.2.3. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА, ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА у делу Јавна расвета додати правила која се односе на расвету у отвореним блоковима вишепородичног становања.
- 3.** У поглављу 3.3.1. ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ у планираном парку у Јоргованској улици додати проценте зеленила као у осталим парковским површинама.
- 4.** У поглављу 19. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА наводе се локације, односно блокови за које се препоручује поступак урбане комасације. С обзиром да није обавезујуће вероватно се неће покретати поступак што за последицу има да ће у неким блоковима први инвеститор који изгради објекат у блоку аутоматски онемогућити осталим власницима да граде... Потребно је да ако је правно могуће урбана комасација буде обавезна или треба дефинисати алтернативу.
- 5.** У ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА, у поглављу 3. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ТИПА потребно је навести као изузетке мале парцеле које не испуњавају услове за градњу дефинисане овим Планом, а које нису покривене параметрима дефинисаним у општим правилима грађења.
- 6.** ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГР. ПАРЦЕЛЕ - Недостаје текст уз скице за објекте на углу-слика 9.

7. ДРУГИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ

- Дефинисати минимално растојање на које се поставља други објекат (иза главног објекта).
- У ставу 7. је дата могућност да други обј. (сем трафостаница, обј. за гајење животиња септ. јама и котларница) буду на истом растојању од међе као и постојећи главни објекат, који је мањи од прописаног планом). Потребно је, у зони породичног становања, дозволити позиционирање помоћних објеката на мањем растојању од бочних и задње међе(0 или 0.5) и код изградње нових објеката

8. ОБЛИКОВАЊЕ КРОВА

- Ограничити висину слемена и/или нагиб крова помоћних објеката, како не би надвисили главне објекте на парцели и на суседним парцелама (проблем помоћних објеката са крововима који имају велику висину слемена и тиме угрожавају осунчаност суседне парцеле).

9. ОБРАДА ФАСАДЕ

- Код двојних објеката архитектонско обликовање фасада и крова треба да је такво да представљају један објекат, тј. једну целину, али не мора нужно да буде идентично, по питању отвора и сл, те је потребно текст у том делу преформулисати.

10. ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ДАЉА РАЗРАДА

- Не треба се везивати за стриктну категоризацију објеката и наводити правилник који је тренутно актуелан

11. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

- Економски објекти су се нашли у поглављу 1.5 а нису наведени у компатибилним делатностима. Допунити.
- Не треба дозволити, аутолимарске, столарске и друге радионице у зони породичног становања који изазивају буку и загађивања.

12. Због великог обима правила грађења у оквиру „Општи услови, дефиниције појмова, урбанистички параметри“ било би пожељно да се у садржају наведу поднаслови поглавља са одговарајућим бројевима страна на којима се ти делови налазе.

13. Дефинисати за коју врсту радова треба УП за пословне објекте В и Г категорије. (изградња, доградња, реконструкција, промене намене.....) (стр.177)

14. Стр.183 ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА - АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА.....

Отварање отвора на бочној фасади главног објекта требало би условљавати у односу на границе парцеле а не у односу на удаљености суседних главних објеката

Код дефинисања појмова, положај објекта је дефинисан у односу на границу парцеле, док код архитектонског обликовања објекта отварање отвора зависи од удаљености суседних главних објеката. Исправити

15. Дефинисати правила грађења осталих објеката који нису главни објекти.

Код „врста и услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели“, није дефинисан начин постављања других објеката (положај, удаљеност објеката у односу на РЛ и у односу на друге, главне објекте). Дефинисати како се могу поставити такви објекти. (стр.185 и 186)

16. Код „Врста и услови за изградњу других обј.на истој грађ.парцели“ (стр.185, 191, 198) дефинисан је положај објеката у односу на границе парцеле али је додато „сем ако то није условљено другим параметрима“.

Пошто је дефинисана минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле, није потребно дати могућност да се објекат постави ближе него што је дато правилима

17. У зони „ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ТИПА“ (стр.196) код архитектонског обликовања објекта, отварање отвора на бочној фасади главног објекта дато је само ако удаљеност од суседног главног објекта преко 4,0м.

Потребно је дати могућност за природно вентилацију и осветљење и до 4,0м.

Такође у истом делу правила отварање отвора зависи од међусобних удаљености главних објеката а не од растојање границе парцеле. Потребно кориговати.

18. „ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ТИПА“ (Стр.199)

- Објекти за смештај и складиштење сточне хране и пољ. производа

На парцелама је дозвољена изградња максимално 6 силоса појединачног капацитета до 500 т. Удаљеност силоса од границе суседних парцела и стамбених објеката је минимално 6 м, а уколико је силос виши од 6 м, удаљеност је минимално висина силоса. Минимална удаљеност силоса од сопственог и суседног главног објекта и других објеката у којима се борава или обавља делатност је 15 м.

На парцелама је дозвољена изградња подних складишта површине веће од 600 м².

Удаљеност осталих објеката од границе суседних парцела на којима су организована економска дворшта је мин. 1,0м, а растојање од економских и помоћних објеката на суседној парцели је мин. 2,5 м, уколико противпожарним и др. условима није другачије одређено.

Удаљеност од границе суседних парцела на којима нису организована економска дворшта је мин. 2,5 м.

Минимална удаљеност од суседног главног објекта и других објеката у којима се борава је 5,0 м.

Минимална удаљеност подних складишта и силоса од регулационе линије је 25 м.

Минимална удаљеност објеката за складиштење пољопривредних производа од регулационе линије је 30,0 м, за објекте винарне 10,0 м.

Изузетак су објекти вишеских подрума који могу бити на самој регулационој линији, односно на прописаној грађевинској линији. На њих се не односе минималне удаљености од суседних објеката и парцела прописане за економске објекте, већ се примењују минималне удаљености за главне објекте.

Правила за постављање силоса дата су контрадикторно. Исправити.

Удаљеност подних складишта и силоса од РЛ је 25м, док удаљеност осталих објеката за складиштење пољопривредних производа од РЛ је 30,0м. Пошто су силоси и подних складишта такође објекти за складиштење пољопривредних производа, удаљеност таквих објеката од РЛ требало би да буде исто.

19. У зони „МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА“ (Стр.220) код изградња вишеспратног јавног, пословног и вишепородичног објеката габарит објекта мора да се позиционира у предњој половини грађевинке парцеле, према регулацији. У задњој половини парцеле се могу лоцирати паркинзи, помоћни објекти, колско-пешачке манипулативне површине и зелене површине.

Требало би дати сличне параметре и у осталим зонама где је дозвољено изградња више стамбених јединица.

20. Дефинисати на којим етажама је дозвољено пословање и које делатности.

Код изградња главних објеката (пословних, стамбено-пословних или пословно-стамбених) није одређено на ком етажу је дозвољено пословање (само у оквиру приземља или на било којој етажи).

21. Потребно је обезбедити простор (ограђени простор) за кућне љубимце где би могли вршити безбедно дресирање, вежбање паса....

На стр.131 наведен парк за кућне љубимце у оквиру вишепородичног становања отвореног типа, али то није право место за то. Изабрати другу локацију

22. У зони „вишепородичног становања отвореног типа“ минимални број паркинг места није добро формулисано. Потребно преформулисати.

23. Дати оквирно одреднице или координате за остале јавне површине (стр.249, Услови за формирање грађевинске парцеле и индексе заузетости за верски комплексе – величина парцела није одређена координатама а није ни дато минимална површина парцеле за предметни комплекс)

24. На графичкој документацији местимично није видљива граница блок зона (нпр.између блока 105ђ и 105е) Обележити границу и дати шрафуру у легенди.

25. Дефинисати до које дубине се могу градити кућу за одмор. Дати координате или друге одреднице.

26. Графичке прилоге дати у одговарајућој .пдф формату (не види се текстуални део).

27. Предвидети електро пуњаче за електричне аутомобиле.

28. На графичком прилогу број 4. „План намене површина са поделом на површине јавне и остале намене“ у оквиру вишепородичног становања отвореног типа максимална спратност објеката је П+9. У текстуалном делу наведено да „у постојећим отвореним блоковима није дозвољено изградња нових вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката.“

Или исправити на графичком делу спратност објеката у тој зони или дати образложење у текстуалном делу за обележавање.

29. Ускладити правила грађења на 163. и на 137. страни

Стр.163 - испадни на фасади

- Испусти се у овом случају не односе се на фасадну пластику која има искључиво естетску улогу архитектонског обликовања фасаде (до 30 cm).

Стр.137 – индекс заузетости

- У индекс заузетости не улазе секундарне компоненте кровне конструкције (стрехе, кровни препусти и наткривени улази хоризонталне пројекције до 1.0m, олуш и сл.), венци и други обликовни елементи фасаде хоризонталне пројекције до 0.5m

С поштовањем,

У Сомбору, 4.3.2021.год.



НАЧЕЛНИК
Драгана Реџић, дипл.инж.грађ.