



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Сомбор
Скупштина Града
Комисија за планове Града Сомбора
Број: 06-56/2021-V
Дана: 25.03.2021.године
С о м б о р

Комисија за планове Града Сомбора је на **81.** седници одржаној 11.03.2021. године, **82.** седници одржаној 16.03.2021. године и **83.** седници одржаној 23.03.2021. године извршила стручну контролу **Нацрта Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору**, носиоца израде Града Сомбора, обрађивача ЈКП "Простор" Сомбор, израђен под бројем 55/18, децембра 2020., те на основу члана 45а став 6. и члана 65. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 - УС, 24/2011 и 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/13-одлука УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020), а у вези са чланом 50. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019), да је:

**ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У
Нацрт Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча",
"Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору**

I УВОДНИ ДЕО – кратак приказ активности

У складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10–УС 24/11, 121/12, 42/13 –УС, 50/13 –УС и 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020) у претходном периоду су спроведене следеће процедуре:

а) Одлука о изради планског документа

- Скупштина Града Сомбора је на 28. седници одржаној дана 29.04.2015.год. донела Одлуку о изради Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“, бр.3/2015).

б) Уговарање и израда планског документа

Дана 01.06.2015.године између ЈП „Урбанизам“ Сомбор (под бр.5-953/2015) и ЈП „Дирекција за изградњу Града Сомбора“ Сомбор (под бр.609/2015) закључен је Уговор о изради Плана генералне регулације на простору МЗ „Стара Селенча“, „Селенча“ и „Нова Селенча“ у Сомбору, а који Уговор обухвата припрему података за рани јавни увид са утврђивањем општинских циљева и сврхом израде планске документације као прву фазу израде Плана генералне регулације на простору МЗ „Стара Селенча“, „Селенча“ и „Нова Селенча“ у Сомбору.

в) Рани јавни увид у материјал за израду планског документа

- После доношења Одлуке о изради Плана у складу са чл.45а став 1. Закона о планирању и изградњи, надлежни орган Градске управе Града Сомбора за просторно планирање и урбанизам је организовало упознавање јавности са општинским циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања (рани јавни увид) **у периоду од 11.09. до 25.09.2015. године**, сваког радног дана од 8 до 14 часова у згради Градске управе Града Сомбора, Трг цара Уроша број 1. (зграда „Жупанија“), канцеларија бр.145/1.

- Рани јавни увид је оглашен у „Сомборским новинама“ дана 04.09.2015.године, као и у електронском облику на интернет страници Града Сомбора, са материјалом за рани јавни увид (www.sombor.rs, у рубрици „Инфо-пулт“, подрубрика „Огласи“). У објављеном огласу грешком је означен период одржавања раног јавног увида од 04. септембра до 18. септембра 2015.год. уместо од 11. септембра до 25. септембра, а која грешка је исправљена и објављена у „Сомборским новинама“ дана 11.09.2015.године.

- Предмет раног јавног увида је материјал припремљен у почетним фазама израде планског документа (тескуални и графички део) и оверен од стране ЈП „Урбанизам“ Сомбор (број техничког дневника 16/15 од августа 2015.год.)

- Јавним огласом позвана су заинтересована правна и физичка лица да изврше увид у План, те да могу поднети примедбе и сугестије на изложени предмет раној јавног увида, у писаној форми на адресу: Одељење за комуналне послове Градске управе Града Сомбора, Трг цара Уроша бр.1, 25000 Сомбор. Евидентиране примедбе и сугестије могу утицати на планска решења.

- У току раног јавног увида поднето је 5 (пет) примедби и сугестија, и то:

1. Дана 09.09.2015.год. од стране Радановић Радивоја из Сомбора, ул.Илије Бирчанина бр.2 (1 страна) - примедба се сматра благовременом, јер подносилац примедбе не треба да трпи штетне последице због грешке у огласу која се односи на период одржавања раног јавног увида;
2. Дана 24.09.2015.год. од стране Марковић Александра из Сомбора, ул.Бранислава Нушића бр.32. (1 страна);
3. Дана 25.09.2015.год. од стране Бициклистичког клуба „S Team“ Сомбор, ул.Стевана Мокрањца бр.33 (1 страна);
4. Дана 25.09.2015.год. од стране становника МЗ „Селенча“ ул.Илије Бирчанина (9 страна)
5. Дана 25.09.2015.године од стране Зорић Милице из Сомбора, ул.Илије Бирчанина бр. 4 (7 страна)

По истеку трајања раног јавног увида поднете су 2 (две) примедбе и сугестије, и то:

1. Дана 28.09.2015.год. од стране Канцеларије за младе Одељења за друштвене делатности градске управе града Сомбора поднети су предлози за уређење јавних простора у Сомбору (3 стране).
2. Дана 29.09.2015.год. од стране Ивичић Мирка, дипл.инж.арх. из Сомбора (1 страна).
- О организованом раном јавном увиду у материјал за израду предметног Плана Одељење за комуналне послове је сачинило Извештај број 350-34/2015-V дана 01.10.2015.год.

- Комисија за планове Града Сомбора је на својој **1. седници** која је одржана **06.10.2015.год.** разматрала тачку Дневног реда - Извештај о организованом раном јавном увиду у материјал за израду **Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча"**, израђен и оверен од стране ЈП „Урбанизам“ Сомбор (број техничког дневника 16/15 од августа 2015.године), те сачинила Извештај број 06-226/I-2015 од 16.10.2015.год., са закључком да се може приступити изради Нацрта планског документа.

- Потом је на основу указане потребе, на 24. седници Скупштине Града Сомбора дана 07.05.2018.год., донета Одлука о првим изменама и допунама Одлуке о изради Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору и иста је објављена у „Сл.лист Града Сомбора“, бр.8/2018.

- Дана 25.07.2018.године између Града Сомбора (бр. акта 350-49/2018-II од 23.07.2018.) и ЈКП "Простор" Сомбор (бр. акта 4/282-18 од 25.07.2018.год.) закључен је Уговор о наставку израде Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору, а који обухвата анализу материјала, проверу и усклађивање прибављених подлога, припрему материјала за прибављање или продужење техничких информација, као и синтезу и предлог нацрта плана са свим припадајућим елементима плана.

г) Стручна контрола планског документа

Нацрт Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору израђен је од стране ЈКП "Простор" Сомбор под бројем техн.дн. 55/18, децембра 2020.год., одговорни урбаниста Велинка Нешић, дипл.просторни планер (бр.лиценце 201 1544 16) и одговорни урбаниста Весна Ђорђевић Јањатовић, маст.инж.арх. (број лиценце 200 1540 16).

Стручну контролу Нацрта планског документа, а у складу са одредбама члана 49. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - УС, 24/11 и 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020), те члана 50. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.32/2019), извршила је Комисија за планове Града Сомбора на **78. седници** која је одржана дана **12.01.2021.** године у 15,00 часова у згради Градске управе Града Сомбора, Трг Цара Уроша бр. 1, сала 108/I.

Том приликом донет је Закључак да **Нацрт Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору** (носиоца израде и наручиоца плана Града Сомбора, обрађивача ЈКП "Простор" Сомбор, израђен под бројем техничког дневника 55/18, децембра 2020.године), садржи све елементе утврђене чл. 25. и 26. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/2019), као и да се након поступања обрађивача по примедбама Комисије за планове, Нацрт планског документа, сходно члану 53. став 3. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/2019), поново доставити Комисији за планове Града Сомбора на стручну контролу, ради провере усклађености Нацрта плана са Извештајем о обављеној стручној контроли.

Седници су присуствовали: Милан Стојков, дипл.инж.арх. - председник Комисије; Јене Јанковић, дипл.инж.арх. (путем линка) - заменик председника и члан Комисије, Едит Шод, дипл.инж.граф. - члан Комисије, Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. – члан и Срђан Зорић, дипл.инж.арх. - члан.

Поред чланова Комисије за планове, седници су присуствовали представници ЈКП "Простор" Сомбор: Велинка Нешић, дипл.просторни планер - одговорни урбаниста, Весна Ђорђевић Јањатовић, маст.инж.арх. - одговорни урбаниста, као и чланови Стручног тима: Драгана Селак, дипл.инж.грађ, Светлана Петровић, дипл.инж.грађ, и Гордана Јанчић, дипл.инж.грађ.; представник "АЕ пројект центар" д.о.о. Сомбор: Норберт Молнар Габор, дипл.инж.арх. - одговорни урбаниста; и Гордана Алексић, радник на стручно-оперативним и административно-техничким пословима за потребе Комисије.

Потом је Комисија за планове Града Сомбора на својој 79. седници дана 22.01.2021.год. извршила проверу усклађености Нацрта плана са Извештајем о обављеној стручној контроли бр.06-1/2021-V од 15.01.2021.год.

Том приликом Комисија је донела Закључак да **Нацрт Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору** (носиоца израде и наручиоца плана Града Сомбора, обрађивача ЈКП "Простор" Сомбор, израђен под бројем техничког дневника 55/18, децембра 2020.године), садржи све елементе утврђене чл. 25. и 26. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/2019), као и да се даје позитивно мишљење на Нацрт планског документа и да се исти може упутити у даљу процедуру израде у складу са Законом, на јавни увид у трајању од 30 дана.

Седници су присуствовали: Милан Стојков, дипл.инж.арх. - председник Комисије; Јене Јанковић, дипл.инж.арх. - заменик председника и члан Комисије, Едит Шод, дипл.инж.грађ. - члан Комисије, Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. – члан и Срђан Зорић, дипл.инж.арх. - члан (путем линка).

Поред чланова Комисије за планове, седници су присуствовали представници ЈКП "Простор" Сомбор: Велинка Нешић, дипл.просторни планер - одговорни урбаниста, Весна Ђорђевић Јањатовић, маст.инж.арх. - одговорни урбаниста, као и члан Стручног тима: Гордана Јанчић, дипл.инж.грађ.; Стручно-оперативне и административно-техничке послове за потребе Комисије обавила је Гордана Алексић.

II ПОДАЦИ О ОГЛАШАВАЊУ И ПОСТУПАК ОБАВЉАЊА ЈАВНОГ УВИДА

После извршене стручне контроле, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора је сагласно члану 50. став 1. Закона о планирању и изградњи и члану 55. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања Нацрт Плана изложило на јавни увид у трајању од 30 дана од дана оглашавања (од 29.01.2021.год. до 04.03.2021.године).

Оглас о јавном увиду је објављен дана 29.01.2021.године: у локалном листу "Сомборске новине"; у дневном листу "Дневник", на огласној табли Града Сомбора и на званичном сајту Града Сомбора у рубрици "Актуелности-Јавна расправа-увид".

Нацрт Плана је био изложен у аналогном облику у згради Градске управе Града Сомбора (зграда „Жупанија“), у Сомбору, ул. Трг цара Уроша бр.1, канцеларија број 143/И спрат, сваког радног дана од 8 до 14 часова, а у дигиталном облику на званичном сајту Града Сомбора.

Обавештење о излагању планског документа на јавни увид истакнуто је на Огласној табли у централном холу приземља Градске управе Града Сомбора и испред канцеларије број 145/И спрат са информацијама где и у ком периоду заинтересована физичка и правна лица могу извршити јавни увид.

У јавном позиву је било назначено да заинтересована физичка и правна лица своје примедбе на Нацрт Плана могу доставити у писаном облику Одељењу за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, у Услужном центру Градске управе Града Сомбора, у ул. Трг цара Уроша бр.1 (у приземљу зграде „Жупанија“-шалтер 11-12), закључно са 04.03.2021.године.

О излагању Нацрта Плана на јавни увид Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора је сачинило Извештај бр.350-20/2018-V дана 08.03.2021.године.

- У току трајања јавног увида на Нацрт Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору, **поднето је 18 (осамнаест) благовремених примедби**, и то:

Редни број	Датум подношења	Подносилац	Број страна
1.	11.02.2021.	ДЕЈАН ГЛАВАШЕВИЋ, Сомбор, Карађорђева 10.	2
2.	01.03.2021.	ДУШАН ЂУРЂЕВИЋ, Сомбор, Панонска 36.	1
3.	02.03.2021.	ДАНИЦА ГОЛЕШ, Сомбор, Проте М.Ненадовића 14.	3
4.	03.03.2021.	ГТПУ "НОВОГРАДЊА" доо Бездан, Нова 41-41а	3
5.	03.03.2021.	МАРИЈА ЦЕРОВИЋ, Сомбор, Јоргованска 5.	1
6.	03.03.2021.	НИКОЛА ЛАНЧУШКИ, Сомбор, Б. Радичевића 100	1
7.	04.03.2021.	КАТАРИНА МАЦАН САБО, Сомбор, Фрушкогорска 22.	3
8.	04.03.2021.	МИЛИЦА НОВКОВИЋ Сомбор	1
9.	04.03.2021.	МЗ "НОВА СЕЛЕНЧА", Сомбор, Сонћански пут 24.	1

10.	04.03.2021.	МЗ "НОВА СЕЛЕНЧА", Сомбор, Сонћански пут 24. и МЗ "СТАРА СЕЛЕНЧА", Сомбор, Далматинска 10.	1
11.	04.03.2021.	МИЛОШ НОВАКОВИЋ, Сомбор, Мике Антића 16.	10
12.	04.03.2021.	ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО Градске управе Града Сомбора, Сомбор, Трг цара Уроша 1.	5
13.	04.03.2021.	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ОРИП" Сомбор	1
14.	04.03.2021.	Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, Сомбор, Трг цара Уроша 1.	9
15.	04.03.2021.	БИЉАНА НАСТАСИЋ, Сомбор, Милете Протића 20.	2
16.	04.03.2021.	ВЕДРАНА ЛУКИЋ, Сомбор, Војничка 25.	1
17.	04.03.2021.	"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" АД Београд, Таковска 2., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Сомбор, Венац Војводе Степе Степановића 32.	2
18.	04.03.2021.	ДРАГАНА МУДРИНИЋ, Сомбор	1

Сагласно члану 64. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.32/2019), примедбе од ред.бр.1. до ред.бр.18. достављене су благовремено обрађивачу планског документа, који је дужан да за потребе одржавања јавне седнице Комисије за планове (11.03.2021.год.) припреми ставове о поднетим примедбама.

Сагласно члану 66. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања „Сл.гласник РС“, бр.32/2019):

- Подносилац примедбе на нацрт планског документа може образложити примедбе пред Комисијом, и

- О свакој поднетој примедби обрађивач планског документа јавно износи свој став.

Сагласно члану 67. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања „Сл.гласник РС“, бр.32/2019):

- Комисија на затвореној седници, која се накнадно одржава, доноси закључак по свакој поднетој примедби и сачињава извештај о обављеном јавном увиду.

Обрађивач планског документа је дана 11.03.2021.год. доставио надлежном органу одговоре и ставове по упућеним примедбама физичких и правних лица.

У току трајања јавног увида, дана 01.03.2021.год. у 09,00 часова организована је јавна презентација Нацрта планског документа, којој су присуствовали:

- Представници ЈКП "Простор" Сомбор: Велинка Нешић, дипл.просторни планер, Весна Ђорђевић Јањатовић, маст.инж.арх., Драгана Селак, дипл.инж.грађ. и Гордана Јанчић, дипл.инж.грађ.

- Представници Града: Милан Стојков и Мирослав Ковачић.

- Представници Градске управе: Дарија Павловић, Виктор Деспотовић, Бранислав Сворцан и Гордана Алексић.

- Представници МЗ: Зоран Милојичић и Ђорђе Зорић (МЗ "Нова Селенча"), Александра Ковачевић Цетл (МЗ "Селенча"), Илија Зелић (МЗ "Стара Селенча").

А) Након завршеног јавног увида дана 11.03.2021.год. одржана је јавна седница (81. седница) Комисије за планове са почетком у 15,00 часова у згради Градске управе Града Сомбора, Трг цара Уроша бр.1, у Великој сали.

Јавној седници су присуствовали:

Чланови Комисије за планове града Сомбора: Милан Стојков, дипл.инж.арх. - председник и члан Комисије; Јене Јанковић, дипл.инж.арх. - заменик председника и члан Комисије; Маријана Боговац, дипл.инж.арх. - секретар и члан Комисије, Едит Шод, дипл.инж.грађ. - члан, Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. - члан и Срђан Зорић, дипл.инж.арх. - члан.

Поред чланова Комисије за планове града Сомбора, седници су присуствовали и следећи представници обрађивача:

- представници *ЈКП "Простор" Сомбор*: Велинка Нешић, дипл.просторни планер (број лиценце 201 1544 16) - одговорни урбаниста и Весна Ђорђевић Јањатовић, маст.инж.арх. (број лиценце 200 1540 16) - одговорни урбаниста, као и чланови Стручног тима: Драгана Селак, дипл.инж.грађ., Светлана Петровић, дипл.инж.грађ. и Гордана Јанчић, дипл.инж.грађ.

- Подносиоци примедби:

1. Катарина Мацан-Сабо, Сомбор, Фрушкогорска 22.

2. Никола Ланчушки, Сомбор, Бранка Радичевића 100.

3. Милош Новаковић, Сомбор, Мике Антића 16.

4. Биљана Настасић, Сомбор, Милете Протића 20.

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.

На јавној седници председник Комисије је дао уводно излагање и кратко информисао присутне о спроведеној процедури израде, контроле и излагања на јавни увид у Нацрта Плана.

Сходно члану 65. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, који прописује да Комисија може да заседа више пута, ако се након јавног увида утврди да је број и обим примедби на плански документ велики, Комисија је заузела став да се примедбе Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство и Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, због обимности, не размотре на јавној, него на наредној седници.

У наставку јавне седнице, Велинка Нешић, дипл.просторни планер (број лиценце 201 1544 16) - одговорни урбаниста и Весна Ђорђевић Јањатовић, маст.инж.арх. (број лиценце 200 1540 16) - одговорни урбаниста, дале су приказ примедби са ставовима и одговорима, осим примедби под ред.бр.12. и 16. и ставова обрађивача на исте.

Након завршене јавне расправе, а у складу са Наредбом о забрани окупљања у Републици Србији на јавним местима у затвореном и отвореном простору („Сл.гласник РС“, број 100/2020) од 16.07.2020.године, Уредбом о мерама за спречавање и сузбијање заразне болести COVID-19 ("Сл.гл. РС", бр.151/2020, 152/2020, 153/2020, 156/2020, 158/2020, 1/2021, 17/2021, 19/2021 и 22/2021) и чланом 65. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, Комисија је на затвореном делу седнице, констатовала следеће:

"1. Обзиром на велики број и обим пристиглих примедби на Нацрт ПГР на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору, јавна седница након јавног увида у **Нацрт Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору**, израђен од стране ЈКП "Простор" Сомбор, под бројем техничког дневника 55/18, децембра 2020.год., одржаће се у више делова - седница.

2. О тачном термину нове седнице, чланови Комисије за планове и обрађивач планског документа ЈКП "Простор", биће накнадно благовремено обавештени.

3. На другом делу седнице, Комисија ће разматрати примедбе на Нацрт планског документа достављене од стране Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство и Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове."

Б) Дана 16.03.2021.год. одржана је **82. седница** Комисије за планове Града Сомбора, са почетком у 15,00 часова у згради Градске управе Града Сомбора, Трг цара Уроша бр.1, у сали 108/1.

Седници су присуствовали:

Чланови Комисије за планове града Сомбора: Милан Стојков, дипл.инж.арх. - председник и члан Комисије; Јене Јанковић, дипл.инж.арх. - заменик председника и члан Комисије; Маријана Боговац, дипл.инж.арх. - секретар и члан Комисије, Едит Шод, дипл.инж.грађ. - члан и Срђан Зорић, дипл.инж.арх. - члан.

Поред чланова Комисије за планове града Сомбора, седници су присуствовали:

♦ представници *ЈКП "Простор" Сомбор*: Велинка Нешић, дипл.просторни планер (број лиценце 201 1544 16) - одговорни урбаниста и Весна Ђорђевић Јањатовић, маст.инж.арх. (број лиценце 200 1540 16) - одговорни урбаниста, као и чланови Стручног тима: Светлана Петровић, дипл.инж.грађ. и Гордана Јанчић, дипл.инж.грађ.

- Подносиоци примедби:

1. Мирослав Ковачић, члан Градског већа за комуналну област и инвестиције
2. Игор Латас, начелник Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове
3. Виктор Деспотовић, радник Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове
4. Драгана Репар, начелник Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство

Стручно-оперативне и административно-техничке послове за потребе Комисије обавила је Гордана Алексић.

У наставку седнице, Велинка Нешић, дипл.просторни планер (број лиценце 201 1544 16) - одговорни урбаниста и Весна Ђорђевић Јањатовић, маст.инж.арх. (број лиценце 200 1540 16) - одговорни урбаниста, дале су приказ примедби са ставовима и одговорима, по примедбама Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство (ред.бр.12.) и Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове (ред.бр.14.).

Након завршене дискусије, а у складу са Наредбом о забрани окупљања у Републици Србији на јавним местима у затвореном и отвореном простору („Сл.гласник РС“, број 100/2020) од 16.07.2020.године, Уредбом о мерама за спречавање и сузбијање заразне болести COVID-19 ("Сл.гл. РС", бр.151/2020, 152/2020, 153/2020, 156/2020, 158/2020, 1/2021, 17/2021, 19/2021 и 22/2021) и чланом 65. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, Комисија је констатовала следеће:

"1. Да ће затворени део јавне седнице бити накнадно одржан, на којој ће Комисија за планове дати коначан став по свим поднетим примедбама, ради сачињавања Извештаја о обављеном јавном увиду, имајући у виду велики број пристиглих примедби на Нацрт ПГР на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору, као и обимне одговоре и ставове обрађивача планског документа по свим примедбама.

2. Да је дана 15.03.2021.год. запримљена допуна примедби на ПГР МЗ "Нова Селенча" за улицу Милете Протића достављена од стране Биљане Настасић из Сомбора, М.Протића 20., која се неће разматрати, обзиром да је упућена након завршеног јавног увида који је трајао од 29. јануара до 04. марта 2021.године.

3. Да је дана 16.03.2021.год. Одељењу за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство упућена Иницијатива за проширење капацитета ПУ "Вера Гуцуња" Сомбор, у Спортској улици у Сомбору. Иста Иницијатива ће се разматрати у складу са чланом 67. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

4. Да је Главни урбаниста доставио ЈКП "Простор" Сомбор сугестију да се примедба Марије Церовић из Сомбора, Јоргованска 5. достављена дана 03.03.2021.год. прихвати."

В) Дана 23.03.2021.год. одржана је **83. седница** Комисије за планове Града Сомбора, са почетком у 15,00 часова у згради Градске управе Града Сомбора, Трг цара Уроша бр.1, у сали 108/1.

Седници су присуствовали:

Чланови Комисије за планове града Сомбора: Милан Стојков, дипл.инж.арх. - председник и члан Комисије; Јене Јанковић, дипл.инж.арх. - заменик председника и члан Комисије; Маријана Боговац, дипл.инж.арх. - секретар и члан Комисије, Едит Шод, дипл.инж.граф. - члан и Срђан Зорић, дипл.инж.арх. - члан (путем линка).

Стручно-оперативне и административно-техничке послове за потребе Комисије обавила је Гордана Алексић.

У наставку затворене седнице, Комисија је разматрала све поднете примедбе на Нацрт Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору, израђен од стране ЈКП "Простор" Сомбор, под бројем техничког дневника 55/18, децембра 2020.год., као и ставове и одговоре обрађивача по поднетим примедбама.

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

➤ У току јавног увида поднето је 18 (осамнаест) благовремених примедби:

1	Примедба ДЕЈАНА ГЛАВАШЕВИЋА из Сомбора, Карађорђева 10. (2 стране: текст+интегрисани-топографски план)
----------	--

1. Скраћени приказ примедбе:

Да се простор обраде прошири и на парцелу број 9794 чији је власник Дејан Главашевић, а која тренутно није у обухвату.

♦Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Парцеле 9793/1, 9793/4 и 9794, у власништву Дејана Главашевића, се на основу важећег Генералног плана Града Сомбора ("Службени лист општине Сомбор", бр. 5/2007 и "Службени лист града Сомбора" бр. 13/19 и 26/20), налазе у блоку број 118 који је намењен туризму и услугама.

У радном материјалу који је прикупљен током израде Плана генералне регулације Селенча се налази и Захтев исте странке за измену намена парцела, односно молба да се парцеле 9793/1 и 9793/4 на којима се налази стамбено пословни објекат П+1 изузму из зоне туризма и услуга како би се на парцели легално могла обављати делатност обраде мермера. Такође је наведено да се не планира нова изградња.

Наведена молба је узета у обзир и тражене парцеле 9793/1 и 9793/4 су у Нацрту Плана изузете из зоне туризма и услуга и на њима је планирано

BA) 05/05/2016

J.P. "URBANIZAM" SOMBOR

J. P. "URBANIZAM"
SOMBOR
Broj: 5-507/2016
Datum: 05.05.2016

Zahtev za izmenu namene parcela

Prošle godine sam kupio stambeno poslovni objekat P+1 i šupu za poljoprivredne mašine P+0, na parceli broj 9793/1, i parcelu broj 9793/4 K.O.Sombor I koja se vodi kao njiva. Obe parcele su u građevinskom reonu. Kako se parcele nalaze na periferiji grada, u ulici Rokovački put bb gde ima proizvodnih hala, pre kupovine nisam znao da treba proveriti i namenu parcela, pa sam smatrao sam da ću tu moći raditi obradu mermera obzirom da tu delatnost radim u ul. Karađorđeva br.10 što je skoro u centru grada. Kad sam podneo zahtev Gradskoj upravi, odelenju za komunalne poslove dobio sam odgovor da se parcele nalaze u zoni turizma, pa su me uputili da se obratim vama sa molbom da moje parcele izuzmete iz zone turizma i da mi na tim parcelama omogućite da imam radionicu za obradu mermera. Postojeći objekat šupu za poljoprivredne mašine bih produžio za 6,50m a u širini postojećeg objekta i adaptirao u radionicu. Ne nameravam graditi ništa više na parcelama. Sav rad oko obrade mermera vršiće se u zatvorenom prostoru – radionici. Oko parcele ću zasaditi drveće – tuje ili slično.

Molim vas da mi omogućite da na parcelama 9793/1 i 9793/4 obavljam obradu mermera jer sam već uložio dosta sredstava u kupovinu i u objekte.

U nadi da će te me razumeti i izaći u susret, unapred vam se zahvaljujem.

U Somboru, 05.05.2016.godine.

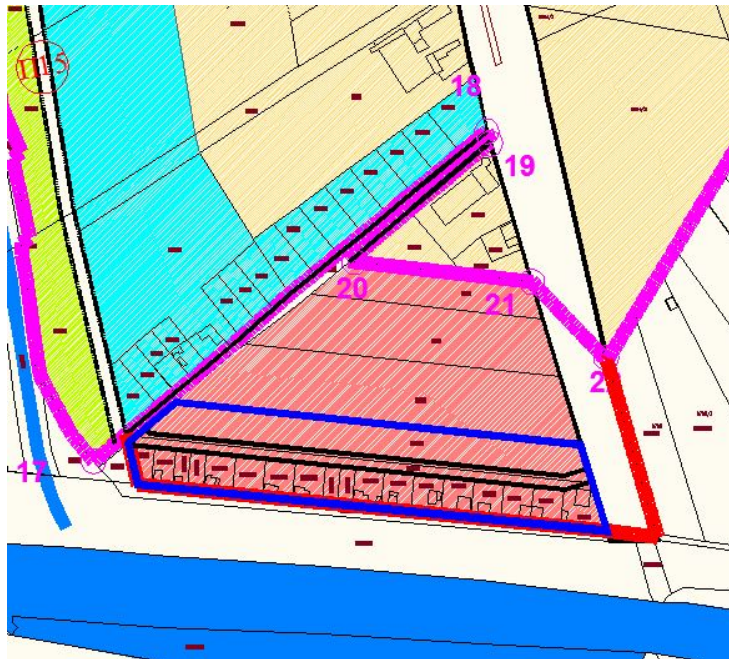
DEJAN GLAVAŠEVIĆ
Dejan Glavašević
Sombor, Karađorđeva br.10

Tel. 064 1649730

породично становање пољопривредног типа у ком је каменорезачка делатност дозвољена као компатибилна намена. Сада се тражи иста намена и за парцелу 9794 која се налази ван обухвата Плана како би се проширила делатност.

С обзиром да се предметне парцеле, а нарочито парцела за коју се тражи проширење, налазе у непосредној близини канала Врбас-Бездан и Тронеђе који представљају најатрактивнији део града намењен туризму, а да су већ две парцеле изузете из те зоне како би се каменорезачка делатност могла легализовати, не прихватамо примедбу да се на парцели 9794 дозволи проширење делатности због негативних утицаја на зону туризма.

Прихватамо да се предметна парцела 9794 убаца у обухват Плана заједно са парцелама 9795, 9796, деловима парцела 9792/1 и 10259 које су остале ван обухвата Плана, као и све парцеле које се налазе у обухвату ПДР дела блока 118 ("Службени лист града Сомбора", бр. 6/2011). Намена на предметном простору који се убацује у обухват Плана ће бити туризам како је и по тренутно важећим плановима.



♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се делимично прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

2

Примедба ДУШАНА ЂУРЂЕВИЋА из Сомбора, Панонска 36.
(1 страна текста)

1. Скраћени приказ примедбе:

Примедба се односи на:

- Минималну величину парцеле која мора да буде 800м² за изградњу викендица
- Неусаглашеност текста са графичким делом и то "14. Зона кућа за одмор" наведено је да се ова врста објекта предвиђа у Блоку 105ђ, а у графичком делу стоји да је Блок предвиђен за зону кућа за одмор Блок 105е
- Не слажем се да се у Блоку 105е на ободу канала Северне Мостонге може оформити елитно туристичко насеље, непосредно уз Уређај за пречишћавање отпадних вода, јер ту не постоје предуслови за развој туризма. Предлог: да се задрже правила градње из ГП Града Сомбора, као и површину зоне намењене за туризам, јер она гравитира ка тронеђи.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

Предметне парцеле 9785, 9786 и 9787/1 које су биле у власништву Душана Ђурђевића, а Пројектом парцелације и препарцелације су подељене на парцеле 10409, 10410, 10411, 10412, 10413, 10414, 10415 и 10416, налазе се у намени Зона кућа за одмор јер је обрађивач имао за циљ да се на предметним парцелама дозволи изградња викендица.

Наведене парцеле су биле инспирација обрађивачу да потез намењен викендицама продужи уз канал Мостонге с обзиром да је по важећем Генералном плану на том простору планирана зона Мешовитог становања која до сада није реализовала нити је за такву врсте градње показано интересовање у претходном периоду од 14 година колико је важећи ГП на снази, а простор се налази уз Мостонгу и у близини канала Врбас-Бездан и Тронеђе који представљају најатрактивније делова града.

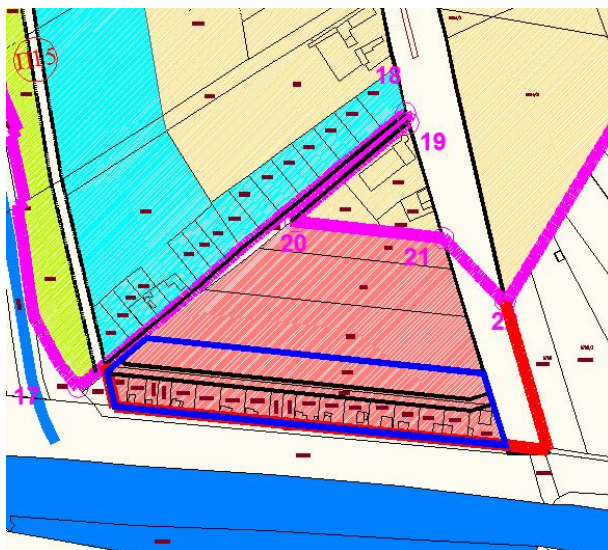
Како зона кућа за одмор истовремено додирује зону Породичног становања пољопривредног типа у којој преовлађује другачија урбанистичка матрица са великим парцелама које су поред становања намењене пољопривредној производњи у економском делу дворишта, обрађивач је сматрао да треба планирати веће парцеле и да поред градње викендица треба дозволити изградњу објеката намењених повртарској, воћарској-виноградарској и сличној производњи за сопствене потребе тако да је из "објашњивих" разлога повећана минимална површина парцеле на 800 m². Сматрамо да на простору града треба да постоје различити типови викенд насеља с обзиром на различите потребе различитих корисника те зона није замишљена као проширење туризма нити елитно туристичко насеље јер таквих "елитних" викенд насеља са малим парцелама већ има на територији града.

У Општим правилима грађења у делу 2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, 2.2. Одступање види се јасна брига и намера обрађивача да не оштети грађане са постојећим парцелама које не задовољавају услове дефинисане Планом јер су дате различите варијанте могућих одступања од дефинисаних правила како би грађани и на таквим парцелама имали могућност изградње. Очигледно је да је у питању техничка грешка тако да ће предметне парцеле бити убачене и обрађене.

Такође прихвата се примедба да је у текстуалном и графичком делу потребно ускладити ознаку блока.

Близину Постројења за пречишћавање отпадних вода обрађивач не види као ограничење за планирање предметног простора јер се у 21. веку пројектују пречистачи који се захваљујући примени нових технологија пречишћавања (BGS – Blue Green Solutions) могу уклопити у само урбано ткиво града, не заузимају пуно простора, не треба им заштитни појас и не стварају непријатне мирисе и буку тако да се сигурно применом оваквих или сличних технологија могу решити постојећи проблеми постројења уколико их има чиме би се истовремено унапредило и предметни простор и постојеће становање у непосредној близини што је свакако у интересу града и грађана.

Прихватамо да се зона туризма која гравитира Тromeђи задржи и угради у План, тј. да се парцеле 9794, 9795, 9796, делови парцела 9792/1 и 10259 које су остале ван обухвата Плана, као и све парцеле које се налазе у обухвату ПДР дела блока 118 ("Службени лист града Сомбора", бр. 6/2011) убаце у обухват Плана и да намена на предметном простору буде туризам како је и по тренутно важећим плановима.



На основу Одлуке о изради Генералног урбанистичког плана града Сомбора ("Службени лист града Сомбора", бр. 11/2019) у току је припремна фаза израде плана. ГУП се доноси као стратешки развојни план са општим елементима просторног развоја и без правила грађења. Важећи Генерални план из 2007. године ће ускоро престати да важи, а усвајањем овог Плана као оперативног аутоматски ће ГП престати да важи у том делу. Због свега наведеног овај План не представља извод из ГП-а нити се своди на копирање намена и правила грађења, већ представља комплексну анализу и преиспитавање са детаљном разрадом која подразумева промену, нарочито у деловима где треба превазићи проблеме који су током година настали као последица примене тог плана. Због свега наведеног су написана и комплетно нова Правила грађења како би се решили постојећи проблеми из праксе и унапредила постојећа правила која су често била двосмислена, недоречена или погрешно тумачена.

♦**ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

1. Скраћени приказ примедбе:

Страна 27. "Сеизмичке карактеристике" - подаци су непрецизни и наведени према застарелом извору.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

У делу плана на стр. 27 ћемо изменити податке везане за Сеизмичке карактеристике.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**2. Скраћени приказ примедбе:**

Страна 87. "Бициклическе стазе" - Планирају се двосмерне бициклическе стазе ширине 2,5м, што је превише. Предлаже се три могућа решења:

- да се бициклическе стазе изграде дуж Стапарског пута
- да се саобраћај у ул. ЈНА, Фрушкогорска и А.Шантића одвија једносмерно ка центру, а у улицама Спортска и Г.Дедића једносмерно ка Проте М. Ненадовића
- да се изграде бициклическе стазе ширине макс.2,0м уз забрану сече постојећег здравог дрвећа

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

• Ширина бициклических стаза је дефинисана „Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута“ (Сл. гласник РС бр. 50/11), *слободним профилем* ширине 2.5м, изузетно- 2.0 м, како је наведено у делу „Бициклическе стазе“ текста Плана на стр. 86 за поједине улице;

• Као допуна дописаће се у првом пасусу наведеног текста Плана („Бициклическе стазе“ –стр.86 иза речи : „ ширине 2.5 м (опционо минимум 2.0 м)“)

Напомена: у Фрушкогорској улици је већ предвиђена ширина стазе од 2.0, што се види из графичког прилога.

• Изградњом бициклических стаза ће се, управо супротно сумњи предлагача, побољшати проток саобраћаја на коловозу, јер ће бициклисти који сада возњом по коловозу заузимају његов део и успоравају кретање возила, имати одвојену површину за своје кретање, што ће поред побољшања протока утицати и на већу безбедност и возила и бициклиста.

• Приликом одређивања положаја бициклических стаза посебно се водило рачуна о очувању дрвореда, па се на потезу улица Алекса Шантића- Фрушкогорска-ЈНА планира уклањање само једног дрвета (лошег квалитета) у Фрушкогорској улици, и то из разлога корекције правца коловоза (исправка „С“ кривине на раскрсници са улицама Алекса Шантића и Војничке).

• а) Бициклическа стаза дуж Стапарског пута већ постоји и планира се њена даља градња;
б) профили у наведеним улицама се свакако задржавају, и са изградњом планираних бициклических стаза, које није циљ избећи, јер у свим тим улицама бициклисти се крећу по коловозу и својом понекад непредвидивом возњом успоравају и угрожавају саобраћај и безбедност и бициклиста и моторних возила на њему;

* нема разлога за увођење једносмерног саобраћаја првенствено:

** јер су улице регулационих ширина од 22-25м (А.Шантића) и 20-22 м (Фрушкогорска);

** крајње је неповољно и ризикантно повећање фреквенције саобраћаја поред вртића у Спортској улици до кога би тако дошло и чиме би се смањила безбедност деце у њему;

* двострани приступ зградама- из две улице, представља предност, а на тај начин се омогућава и сигуран и правилан приступ и простор за манипулацију ватрогасних возила.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

3. Скраћени приказ примедбе:

Страна 127. тачка 3.4.3. "Мере заштите живота и здравља људи" - Сеизмолошке карте и прописи су застарели, па на страни 126 треба изменити текст тако да гласи: "Пројектовање и изградњу нових, односно реконструкцију постојећих објеката вршити у складу са важећим прописима из области пројектовања сеизмички отпорних конструкција. Сеизмичност подручја утврдити према актуелним картама сеизмичког хазарда."

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

У делу плана на стр. 126. ћемо извршити корекције.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

4. Скраћени приказ примедбе:

Страна 173. Минимални проценат зеленила на парцели - неопходно је додати Одступања, како би се минимални проценат зеленила ускладио са процентом заузетости на већ формираним изграђеним грађевинским парцелама. Предлог: Да се на 173. страни иза табеле са мин. процентима зеленила дода следећи текст:

"Одступања: Процент зеленила на већ формираним изграђеним грађевинским парцелама, где површина и/или ширина парцеле не задовољавају утврђене параметре, за које се у случају да је премашен дозвољени индекс заузетости може дозволити рушење постојећег и изградња новог објекта до индекса заузетости постојећег објекта (стр.136 Плана, т.2.2) које су мање површине од минималне прописане тачком 4.3. Плана и табелом А.2, на којима се дозвољава рушење постојећих објеката и приликом изградње новог објекта оставља могућност задржавања постојећег индекса заузетости, може бити мањи од минималног прописаног, али не мањи од постојећег."

Алтернативно на стр.136. изнад последње ставке (у оквиру тачке 2.2) додати текст:

"Код постојећих, већ формираних грађевинских парцела, које су мање површине и ширине од прописаних планом, на којима се дозвољава рушење постојећих објеката и приликом изградње новог објекта оставља могућност да се задржи постојећи индекс заузетости (или 10% већи од ИЗ прописаног планом, уколико је то повољније), дозвољава се задржавање постојећих параметара позиције објекта (удаљеност од суседних међа), процента зеленила и др. параметара (сем намене и спратности, која мора бити у складу са Планом)."

Ову неусаглашеност минималног процента зеленила и дозвољеног одступања од индекса заузетости за постојеће изграђене грађевинске парцеле треба исправити и под тачкама 1.7. (стр.186), 2.7. (стр.193), 3.7. (стр.201), 4.7. (стр.207), 5.7. (стр.216), 6.7. (стр.223).

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

На стр. 136. допунићемо ставку 2.2 Општих правила и по зонама

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

5. Скраћени приказ примедбе:

ОПШТЕ ПРИМЕДБЕ

а) Предлаже се решавање проблема паркирања

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

Прихвата се сугестија везана за проблем паркирања и за формирање фиктивних и недоступних паркинга корисницима пословних простора у обухвату Плана и обрађивач се обавезује да ће извршити даљу анализу могућности обезбеђења паркинг места на јавној површини.

Локације за формирање паркинга на јавној површини ће бити одређене у улицама у којима обрађивач одреди да је то просторно могуће и оправдано са дефинисањем посебних услова. У складу са тим ће се по потреби кориговати и услови за изградњу пословних и вишепородичних објеката, у смислу смањења броја стамбених јединица и пословних простора.

У Општим правилима за посебне врсте делатности (ТАХ1) ће се кориговати минимални број паркинг места.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

6. Скраћени приказ примедбе:

ОПШТЕ ПРИМЕДБЕ

б) Ниједна од предметних МЗ није навела потребу за верским објектом. Пошто се ради о јавној површини, о њеној намени треба да се изјасне грађани Сомбора, а посебно "Нове Селенче". Потребно је обезбедити адекватне садржаје за младе, као што су отворена сцена, културни центар или културно-спортски центар.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

Конкретна локација педијатријске амбуланте није наведена, али је кроз правила грађења дата могућност изградње у секундарном градском центру, као и у оквиру осталих зона (у скоро свим зонама) као компатибилна намена.

Захтев за изградњом верског комплекса није потекао од месне заједнице, али је потребу исказала Српска Православна црквена општина Сомбор. Након вишегодишњих преговора око дефинисања локације постигнут је договор са Градском управом за предметну локацију и откуп дела парцеле за ту намену, што смо и имплементирали у План. Након примедбе члана комисије Маријане

Симин на 78. седници Комисије за планове, доказ о преговорима у писаној форми смо затражили од надлежних из Црквене општине, а који ћемо приложити у Документациону основу.

Сматрамо да је потреба за изградњом оправдана с обзиром да је Селенча најгушће насељени део града и да већину становништва чине становници православне вероисповести (више од 70%) и да на простору обухвата не постоји ниједна активна црква као и да се зона вишепородичног становања шири у том правцу.

Што се тиче задржавања младих људи у Сомбору трудили смо се да кроз План обезбедимо атрактивне садржаје бринући о њиховом здравом животу и развоју. Планирано је проширење парка на Првомајском булевару који се већ показао као место окупљања младих (скејт парк, теретана на отвореном, кошаркашки терен), затим постављање Адреналин парка у Роковачкој шуми као веома популарног садржаја последњих година. Зона спорта и рекреације у блоку 63 у којој се по узору на старе депоније ЕУ након рекултивације предлажу трим стазе, „брдске“ бицикличке стазе, мотокрос стазе, голф терени, отворени спортски терени, игралишта и сл., нови парк у Јоргованској улици и парковски уређен сквер поред планираног верског комплекса.

Кроз захтеве месних заједница и грађана није исказана потреба за објектом културе. Дата је могућност изградње објекта културе као компатибилне намене у скоро свим зонама. Осим тога за објекат "Старе кланице" који поседује велики просторно-амбијентални и архитектонско-обликовни потенцијал дозвољена је пренамена у објекат у функцији образовања, културе, туризма и сл. или у мултифункционални комплекс у зависности од приоритетних потреба становника предметног подручја.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

4

Примедба ГТПУ "НОВОГРАДЊА" доо Бездан, Нова 41-41а
(3 стране текста)

0. Скраћени приказ уводног дела примедбе:

Нејасно је шта је био циљ израде новог плана и да ли је случајно или намерно изостављен потез нове обилазнице и парцела уз исту.

♦ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

ЦИЉ

- ❖ Спречавање даље девастације урбаног ткива и очување идентитета града у мери у којој је то сада могуће:
 - Очувањем зоне породичног становања
 - Ограничавањем ширења зоне мешовитог становања
 - Ширењем вишепородичног становања у предвиђеним зонама
 - Очувањем архитектонског и урбанистичког наслеђа
 - Очувањем и унапређењем статуса Зеленог града
- ❖ Планираним наменама постићи ОДРЖИВИ БАЛАНС између актера (струка, град, политика, инвеститори, грађани, будуће генерације...) који врло често имају сукобљене интересе.

ОБИЛАЗНИЦА

У Плану ништа није урађено случајно, о свему смо дуго и детаљно промишљали и преиспитивали изнова и изнова па тако ни Обилазница није случајно изостављена.

Јужни део Обилазнице је у плановима вишег реда дат као шематски приказ. Детаљном анализом, не само обухвата Плана већ и ширег подручја, утврђено је да Обилазница више не може да прође на тој траси где је планирана. Дошло би до већег броја рушења постојећих салаша, породичних стамбених објеката и викендица, затим би се саобраћајно оптеретило предметно подручје, а простор око канала Врбас-Бездан и Тронеђе који представља најатрактивнији део града намењен туризму би се потпуно девастирао проласком Обилазнице. Такође остављање трасе кроз обухват Плана за коју смо свесни да не може да прође само да би била у складу са плановима вишег реда сматрамо да нема никаквог смисла јер би много шири појас у односу на трасу морао да остане "резервисан" са немогућношћу привођења намени и изградњи.

Сматрамо да ће се новим Генералним урбанистичким планом као стратешким развојним планом, чија је израда у почетној фази, утврдити нова траса Обилазнице уколико се уопште укаже потреба с обзиром да је у току је израда ППППН инфраструктурног коридора државног пута IБ реда

граничног прелаза са Мађарском (Бачки Брег)-Сомбор-Кула-Врбас-Србобран, Бечеј, Кикинда-гранични прелаз са Румунијом (Наково). За трасу брзе саобраћајнице на територији града Сомбора већ је започета израда пројектне документације. Прву целину чини део планиране трасе ван грађевинског подручја, а другу целину чини део планиране трасе у грађевинском подручју Сомбора.

Прва подцелина се односи на већ изграђену деоницу обилазнице око Сомбора од правца према Суботици до правца према Бездану и државној граници. Другу подцелину чине недостајуће деонице државног пута кроз подручје Сомбора којим би се обезбедили прикључци на брзу саобраћајницу из правца Апатина и индустријске зоне Сомбора ка државној граници са Мађарском и смеру ка Врбасу. За ове прикључке који су планирани као деонице државних путева урађена је планска документација на нивоу ПДР-а (ПДР јужне главне примарне градске саобраћајнице, "Службени лист града Сомбора", бр. 16/2019 и ПДР примарне градске саобраћајнице између Апатинског и Безданског пута у Сомбору, "Службени лист града Сомбора", бр. 11/2014). Оваквом трасом је на оптималан начин обезбеђено прикључење на брзу саобраћајницу свих долазних праваца државних путева до насеља Сомбор, те компликована, објектима оптерећена траса обилазнице планиране ГП-ом губи свој значај. Обилазница овим планом није "укинута" већ "измештена" ван обухвата.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

1. Скраћени приказ примедбе:

Индекс заузетости би требало да представља однос површине на коти приземља и површине укупне парцеле, као што је било до сада. Већ сада постоји проблем код исходавања употребне дозволе због неусклађености Катастра и Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство. За Катастар је битна бруто развијена површина приземља (то се тражи у геодетском елаборату снимања објекта), а не бруто површина од виших етажа (спрата).

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

- Индекс заузетости парцеле је дефинисан чл. 2 , ставом 13. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ као однос *забарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима*, а представља урбанистички параметар, који зависи од зоне и одређује се важећом планском документацијом.
- Индекс заузетости парцеле је неопходан податак у пројектној документацији, али не представља податак који се евидентира у РГЗ.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

2. Скраћени приказ примедбе:

Код намене објекта уместо четири стамбене јединице са су дозвољене само две, нејасан разлог. Ако погледамо у планове суседних градова (Суботица, Врбас, Нови Сад) исти обилују комплетним насељима са урбаним вилама од четири стана.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

- У важећем Правилнику о класификацији објекта се издвајају куће са једним и два стана, те стамбене зграде са три и више станова, што је био основ за дефинисање породичног стамбеног објекта и вишепородичне зграде у Плану (А1/4).
- По типологији вишепородичног становања између осталих (стамбене куле, једнотракт, галеријски склоп, коридорски склоп и двотракт) убрајају се и урбане виле. У односу на остале типове вишепородичног становања, урбане виле имају највише удела индивидуалног и најхуманији су вид становања у вишепородичним зградама. Оне су ниже спратности и обично имају 2-4 стамбене јединице по етажи.
- У Зони породичног становања приоритет је очување индивидуалног начина живота постизањем већег степена приватности, те се не дозвољава изградња вишепородичних објеката.
- Вишепородични објекти типа урбане виле, са три стана и више, могу да се граде у Зони мешовитог становања.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

3. Скраћени приказ примедбе:

За положај објекта нејасно је зашто мора бити 80% објекта на регулационој линији. Тиме објекти постају монотоних предњих фасада, наш предлог је 50%.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Приликом дефинисања параметара у правилима грађења, обрађивач је поставио услов да се у деловима појединих блокова, односно уличним потезима у којима се ради на очувању уличног фронта објекат позиционира већим делом на регулациону линију (80% на РЛ, а максимално 20% ширине уличне фасаде се оставља као могућност повлачења дела објекта). То значи да није довољно да објекат додирује РЛ у једној тачки или мањим делом хоризонталне пројекције уличне фасаде тј. ширине објекта према улици. На тај начин се постиже ефекат очувања уличног фронта у деловима блока, односно појединим уличним потезима.

Кориговати-смањити минимални проценат са 80% на 70% и допунити Општа правила, јер овај услов не важи за посебан случај повученог приземља када се еркери постављају на регулациону линију.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.

Образложење

Комисија констатује да је обрађивач дана 18.03.2021.год. доставио допуну одговора по примедби ГТПУ "Новоградња" Бездан под бројем 3., те се као такав прихвата у датом тексту.

4. Скраћени приказ примедбе:

Слободно-стојећи објекти нису дозвољени у зонама где се поклапају РЛ и ГЛ. Мислимо да није неопходно да се поклапају, може се извршити делимично поклапање и архитектонски уклопити објекат.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

6.2 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ

Слободностојећи – објекат не додирује ни једну границу парцеле; растојања од бочних граница парцеле су а и б.

Слободностојећи објекти **не могу** се градити у уличним потезима у којима се грађевинска линија поклапа са регулационом, а које су дефинисане у графичком прилогу Плана бр.5 (План саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације и нивелације).

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу чл. 23 (Положај објеката на парцели) дефинише врсте објеката према њиховом позиционирању у односу на гр. парцела. Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;

2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;

4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле, и

5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Из горе наведеног се може закључити да слободностојећи објекат не додирује ни једну гр. парцеле, те је као такав искључен из уличних потеза где се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом тј. где се ради на очувању уличног фронта.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

5. Скраћени приказ примедбе:

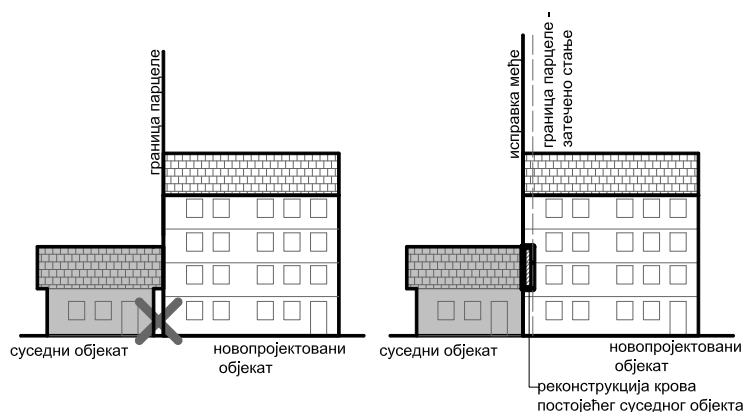
За објекте у непрекинутом низу одстојање не може бити 0,00м тамо где суседна парцела има усмерење крова према суседној парцели. Потребно је у том случају дозволити растојање од минимум 1м, односно оставити пролаз за одржавање истих.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Објекат у непрекинутом низу додирује обе границе парцеле.

Уколико је затечено стање такво да је суседни објекат делом изграђен на парцели на којој се гради нови објекат (стреха крова) или је нагиб крова усмерен према новопроектваном објекту

(олучна хоризонтала), пре израде пројектно-техничке документације за новопроектовани објект потребно је реконструисати део крова (стреху и viseћи олуц) суседног објекта, како би се новопроектовани објект поставио као уграђен, у непрекинутом низу. Уколико то није могуће реализовати, новопроектовани објект поставити у прекинутом низу, на прописном растојању од суседног објекта. Растојање које се предлаже од 1.0м није довољно за одржавање објекта, поготово у случају ако се суседни вишеспратни објект гради у непрекинутом низу.



◆ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

6. Скраћени приказ примедбе:

Код спратности породичних објекта требало би дозволити П+1, уместо П+Пк.

◆ **Став обрађивача:**

Није јасно на коју зону се односи примедба за спратност породичних објекта.

◆ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована.**

О б р а з л о ж е њ е

Планом је прецизно дефинисана спратност по зонама.

7. Скраћени приказ примедбе:

Повучени спратови: нејасно зашто се условљава нагиб крова од 15%. Требало би да буде исти покривач, односно паралелан са основним или нижим делом крова. Било би логично дати предност покривачу од црепа.

◆ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

Повучени спрат је максималне спратне висине 3.0 т (кота венца повученог спрата изнад коте венца објекта у равни фасадног платна), а максималне укупне висине 4.0 т (до слемена), чије је минимално повлачење у односу на уличне фасаде 2.0 т. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 15°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе повученог спрата.

Последња етажа објекта може бити у форми спрата, повученог спрата или поткровља. Повучени спрат, као архитектонско обликовање објекта, је последња етажа каскадно повучена од фасадне равни према јавној површини минимално за 2.0т. Обликовање последње етаже као повученог спрата произилази из тежње за изједначавањем висине венаца, тј. интерполацији новопроектованог објекта у већ формиран улични низ, када се венац основног габарита објекта висински изједначава са суседним објектом, а повучени спрат се формира на тај начин да је заклоњен у визури са уличног потеза. Како се овде ради о објектима са равним кровом (нагиба до 5°), на којима се формира повучени спрат, исти треба да је визуелно повучен-заклоњен, а не да доминира простором.

◆ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

8. Скраћени приказ примедбе:

Таван изнад поткровне етаже може да остане за то реално постоје услови.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Намена простора испод косог крова на објекту може бити: **таван**, који представља нестамбену етажу и **поткровље**, које представља стамбену етажу.

Општим правилима се забрањује формирање таванске етаже изнад поткровља (које би се накнадно могло претворити у стамбени простор).

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

9. Скраћени приказ примедбе:

Објекти на угловима би требали бити као и до сада, за једну етажу виши.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА, али се општа правила допуњују, како би смерница за архитектонско обликовање објеката на углу била јаснија.

Урбанистичко обликовање блока додавањем још једне етаже, у циљу наглашавања објекта на углу има смисла искључиво у улицама са широким профилом. Такав случај у обухвату плана је у ул. Првомајски булевар, који је у Зони отвореног блока, где се задржавају постојећи објекти.

У појединим зонама, обрађивач је успоставио принцип изједначавања висине венаца, као и ограничавање максималне спратности вишепородичних објеката, те условио да објекат на углу буде максималне спратности за блок, односно ул. потез. Сматрамо да није неопходно истицати објекте на углу повећањем спратности (у том случају би се спратност осталих објеката смањила), већ се ефекат може постићи испуњавањем других услова, као и архитектонским обликовањем које је дато у Општим правилима: *фасаде које излазе на обе регулације морају у функционалном, обликовном и естетском смислу, бити третиране као главне уличне фасаде истог ранга (главне). Није дозвољена изградња објекта тако да једна од уличних фасада буде пун зид или зид са прозорима помоћних просторија мање површине (парапет изнад 1.80 m) или вентилационим отворима. Отворе помоћних просторија оријентисати на дворишне фасаде.*

Пројектовање објеката на углу је захтевно, те пројектанти, сем испуњења захтева инвеститора, имају важну улогу да архитектонским обликовањем фасада интерполирају објекат на углу у уличне потезе, који се сустичу, а с друге стране да објекат истакну и дају му својеврсно обележје.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

10. Скраћени приказ примедбе:

Дворишни делови зграде би требало да имају пуну спратну висину, пошто се иста не види са улице (што је пракса у другим градовима).

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Слика 18. – *Није дозвољено архитектонски обликовати објекат тако да венац премаши максималну дозвољену висину венца за одређену зону, улицу или блок, како са уличне тако и са дворишне стране*

У појединим блоковима, односно уличним потезима, где је је максимална спратност дефинисана са поткровљем – Пк и где је на уличном фронту достигнута максимална висина венца, не може се примењивати принцип да је висина са дворишне стране у пуној спратној висини, јер би се тиме премашила задата максимална висина венца.

Тај принцип може да се примени искључиво у случају када се поткровље користи уместо последње спратне етаже и под условом да се тиме не премашује задата максимална висина венца у уличном потезу.

Сходно горе наведеном, томе треба направити изузетак у општим правилима.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

11. Скраћени приказ примедбе:

Само упућивање инвеститора да о свом трошку раде исправке међа, санацију суседних објеката, може довести до злоупотреба власника суседних парцела. Обавезно ангажовање судских вештака је прилично малициозно и беспотребан је трошак за инвеститора. Постоје грађевински инспектори који могу да са будућим инвеститорима обаве преглед итд.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

У случају да се гради објекат у непрекинутом низу, односно уграђен објекат, у циљу заштите постојећих суседних објеката неопходно је израдити елаборат заштите суседних објеката, са елаборатом постојећег стања и применити потребне мере заштите приликом извођења радова. Пре почетка извођења радова, суседне објекте детаљно прегледати и снимити, у присуству стручног судског вештака, утврдити затечено стање и сва евентуална оштећења у виду прлина и пукотина и др.

Обрађивач Плана се није руководио малициозним идејама које би ишле на штету инвеститора, већ основним правилима струке из области заштите суседних објеката, приликом изградње новог објекта. Управо је то аргумент да се ангажује стручно лице – судски вештак, јер се тиме уводи страна која нема интерес и које ће обезбедити податак о стању објекта пре почетка извођења радова (нулто стање). Тиме се штите и власник суседног објекта и сви учесници у изградњи новог, од могућих злоупотреба. На тај начин власници суседних објеката не могу да злоупотребе ситуацију проглашавајући раније настала оштећења последицама изградње новог објекта.

Објективним сагледавањем правог стања постојећег суседног објекта, од стране стручног лица или овлашћене фирме за послове вештачења и решавањем "предходног питања" везано за евентуална оштећења током изградње, Инвеститор новопроектваног објекта се ставља у позицију доброг суседа, избегавајући даље евентуалне проблеме и спорове који могу настати приликом процеса изградње новопроектваних објеката. Инвеститор и сви власници објеката, треба да су упознати са садржајем Елабората и да се сагласе са утврђеним стањем. Када се на овај начин приступи третирању околних објеката, избегавају се каснији спорови између инвеститора, извођача и власника околних објеката. Друга предност је та што се већ у фази пројектовања могу предвидети мере њихове заштите и евентуални трошкови, те на тај начин Инвеститор себе лишава знатних и непредвиђених трошкова, које спорови могу донети.

Права и дужности грађевинског инспектора дефинисана су чл. 175., став7. Закона о планирању и изградњи. У вршењу инспекцијског надзора грађевински инспектор проверава да ли је извођач радова предузео мере за безбедност објекта, суседних објеката у току извођења радова, али његова обавеза није да врши преглед и утврђује стање постојећих објеката и израђује елаборат.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

12. Скраћени приказ примедбе:

Повећање ширине минималне парцеле са 15м на 18м није неопходна из разлога што коефицијент изграђености и у овим условима никад није већи од 50%-60% од до сада дозвољеног (2,4-2,6).

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Повећање минималне ширине парцеле са 15м на 18м није неопходно, али је произашло из једног од основних циљева обрађивача да се обезбеди већи проценат зеленила и хуманији начин живота на парцелама на којима се граде новопроектвани објекти.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

13. Скраћени приказ примедбе:

Ограничења дубине објекта на 15м је прилично нелогично. Тешко је испројектовати зграду са 15м ширине а да буду функционални станови, пошто су спуштени делови ограничени на 30%.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

О б р а з л о ж е њ е

Комисија констатује да је обрађивач дао обједињени одговор на примедбе број 13. и 14. и као такав се прихвата.

14. Скраћени приказ примедбе:

Пошто се предлагач бавио пуно графиком, могао је шематски приказати зграду ширине 15м, нарочито у непрекинутом низу, па би исти (предлагач) дошао до закључка да је 15м на граници задовољења свих других техничких прописа и стандарда. Можда би требало размотрити да евентуално буде услов без испуста минимум 16м, односно без услова у непрекинутом низу.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Циљ обрађивача није био да заобиђе важеће техничке прописе и стандарде из области пројектовања стамбених објеката, већ да у Зони мешовитог становања што боље повеже индивидуално (постојеће породичне куће) и колективно (вишепородичне зграде) становање, ублажи разлике на просторно-социолошком нивоу, урбанитету и форми, као и да спречи све негативне последице које настају позиционирањем новопроектваних вишепородичних објеката у целој дубини парцеле. Анализом постојећих вишепородичних вишеспратних објеката обрађивач је дошао до вредности за дубину објекта које је поставио као услов.

У Зони мешовитог становања и у блоку 38 Зоне вишепородичног становања је ограничена максимална дубина габарита објекта који се простире у дубини парцеле, док се тај услов не поставља за остали део Зоне вишепородичног становања.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

Образложење

Комисија констатује да је обрађивач дао обједињени одговор на примедбе број 13. и 14. и као такав се прихвата.

5

Примедба МАРИЈЕ ЦЕРОВИЋ из Сомбора, Јоргованска 5.
(1 страна текста)

1 Скраћени приказ примедбе:

Тражи се да се катастарске парцеле број 7015 и 7016 К.О. Сомбор-1 припоје вишеспратном делу блока, како би се изравнала гранична линија вишеспратног дела и избегла окруженост наведене две парцеле са вишеспратним објектима, а да те парцеле нису и саме предвиђене за вишеспратне објекте.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

У радном материјалу који је прикупљен током израде Плана се налази и Мишљење-сугестија Марије Церовић, од дана 02.09.2019. године, у ком се изричито захтева да све парцеле осим оних које излазе на улице Кнеза Милоша и Максима Горког буду намењене породичном становању.

С обзиром да је најважнији циљ Плана спречавање даље девастације урбаног ткива и очување идентитета града очувањем зоне породичног становања уз истовремено ограничавање ширења зоне мешовитог становања, обрађивач је био истог става што се тиче намене за предметни простор те је уважио наведени захтев. Катастарске парцеле 7015, у власништву Јовановић Лауре и Јулиане, и 7016 у власништву Марије Церовић, које се налазе у Јоргованској улици, припадају блоку 18а и намењене су породичном становању.

У примедби коју је упутила Марија Церовић у току јавног увида, сада се за исте парцеле тражи промена намене из породичног становања у мешовито становање како би се избегла окруженост наведених парцела са вишеспратним објектима.

У правилима грађења је у зони Мешовитог становања дефинисано следеће:

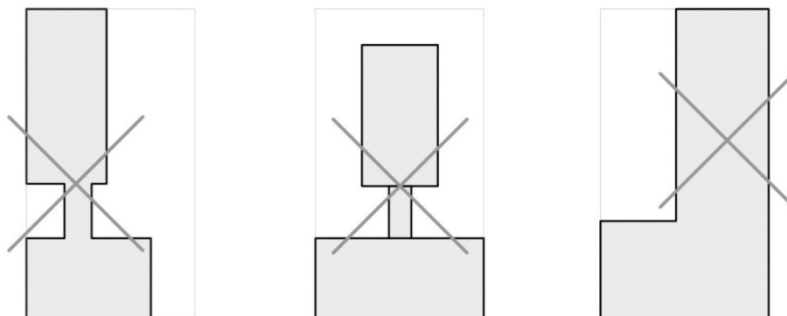
Sektor za poslovno planiranje
Mišljenje - sugestija
Pošto je u toku izrada gen. pl. generalne regulacije na prostoru Selenca, Stara Selenca, Nova Selenca, mi vlasnici parcela u Jorgovanskoj ul. zahtevamo da sve parcele, osim onih koje izlaze na ulice Kneza Miloša i Maksima Gorkog, ostanu namenjene porodičnom stanovanju. U suprotnom ćemo podneti tužbu i tražiti nadoknadu zbog umanjenja cene naših nekretnosti

2.9.2019
Sombor

Marija Cerović
dopis Mporodite

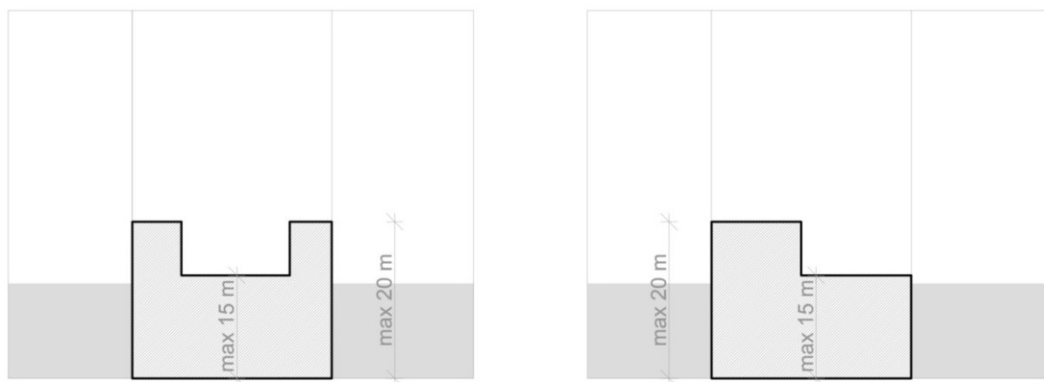


- Вишеспратни јавни, пословни и вишепородични објект мора да се позиционира у предњој половини грађевинске парцеле, према регулацији. У задњој половини парцеле се могу лоцирати паркинзи, помоћни објекти, колско-пешачке манипулативне површине и зелене површине.
- У циљу заштите постојећих породичних и вишепородичних објеката у погледу осунчаности, приватности и других негативних утицаја, основа новопроектованих вишеспратних вишепородичних објеката може бити:
 - приближно правоугаоног или квадратног облика, без извлачења габарита објекта у целој дубини парцеле (издужени Т и L облик основе) – слика 31.
 - разуђене основе (П или L облик основе), под условом да дубина укупног габарита објекта (са дворишним краком) не прелази 20 м. – слика 32.
 - објекта (са дворишним краком) не прелази 20 м. – слика 32.



Слика 31

- Дубина основног габарита вишеспратних објеката директно утиче на квалитет становања, односно на осветљење и проветравање станова, те је оптимална мера од 9 до 13м (максимално до 15м), јер пружа природно осветљен и проветрен простор и оптималну флексибилност унутрашње организације простора (слика 32).



Слика 32. – дубина основног габарита вишепородичног објекта је максимално 15 м, а укупна дубина објекта са дворишним краком не сме да прелази 20 м.

Сматрамо да су оваквим правилима грађења предметне парцеле заштићене јер вишепородични објекти оријентисани на улицу Кнеза Милоша неће угрозити приватност, стабилност, осунчаност и функционалност предметних парцела стога не прихватамо примедбу да се ове парцеле пребаце у зону Мешовитог становања.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата.

6

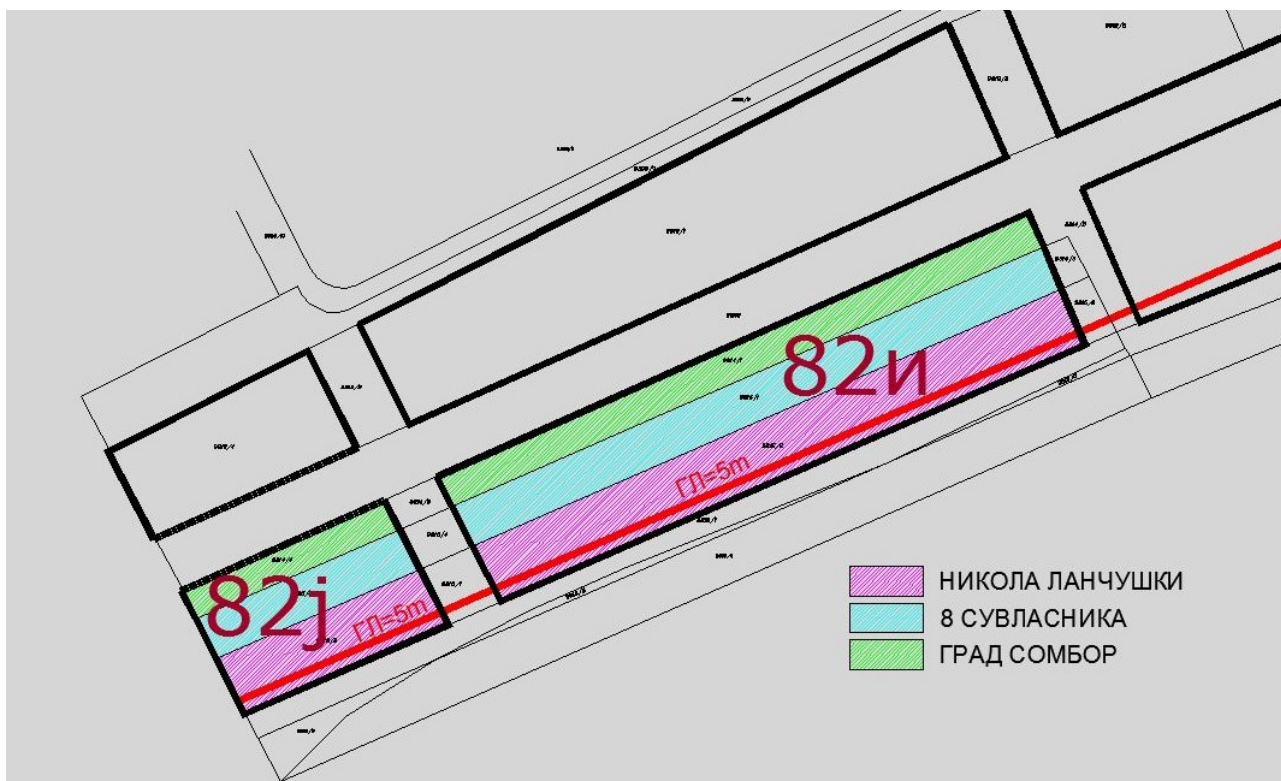
Примедба НИКОЛЕ ЛАНЧУШКОГ из Сомбора, Бранка Радичевића 100
(1 страна текста)

1 Скраћени приказ примедбе:

- ГЛ према обилазници на 0,0 од РЛ
- Удаљеност од суседне парцеле 3м
- Ширина зграде до 18м
- Отварање отвора према суседној парцели могуће ако је зид на више од 2,5м
- Процент зелених површина 30% од слободне површине (као у ГП)
- Испади на фасади дозвољени 70% од површине изнад приземља

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Предметне парцеле 9315/2 и 9315/8, у власништву Николе Ланчушког, налазе се у блоковима 82и и 82ј који су намењени Вишепородичном становању са пословањем.



Грађевинска линија је у предметним блоковима удаљена 5m од регулационе линије као заштита државног пута 1.Б реда број 12 (Суботица-Сомбор-Оџаци-Бачка Паланка-Нови Сад-Зрењанин-Житиште-Нова Црња-државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња) са обе стране пута и у том појасу је забрањена изградња објеката високоградње.

С обзиром да у предметним блоковима парцеле још увек живе као "њиве", односно због површине, ширине, облика или положаја не испуњавају услове за грађевинску парцелу, у случају да се на предметним парцелама изграде објекти, остатак блока аутоматски постаје неупотребљив, а власници суседних парцела оштећени јер на овако атрактивној локацији у блоку који је комплетно инфраструктурно опремљен не могу ништа да граде. То за последицу има немогућност привођења блока планској намени и рационално коришћење грађевинског земљишта па је за те блокове, између осталих, препоручено спровођење поступка урбане комасације. Сматрали смо да се оба блока морају посматрати и решити у целини, а не као скуп појединачних парцела по принципу ко први изгради тај је "попунио" блок.

У текстуалном делу Плана су за предметне блокове на сл. 37 дате скице варијантних решења која нису обавезујућег карактера, већ имају за циљ да прикажу како те блокове генерално треба посматрати. Нису рађене као урбанистички пројекат са готовим идејним решењем тако да бројање паркинга и прорачунавање величине стана нема никаквог смисла нити везе са суштином самих варијантних решења.



Предлог да се измене правила грађења како би се на предметним парцелама могло градити у оваквим условима се не прихвата из горе наведених разлога. Саме измене се такође не прихватају јер се суштински косе са основним циљевима Плана нарочито оне које се односе на смањење процента зелених површина на парцели и однос објекта према суседним парцелама у смислу удаљености од међе и отварања отвора.



Истовремено смо свесни да се препоручени поступак урбане комасације нажалост неће иницирати и спровести у догледној будућности, а како не желимо да План буде препрека у изградњи предметног блока, предлажемо да се у Плану да Предлог парцелације за предметни блок са тачно дефинисаним аналитичко-геодетским подацима (координатама) како би се директно на основу Плана могао урадити Пројекат парцелације и препарцелације. Предлог парцелације дат је на скици, фигуришу исте површине парцела, али својим обликом и распоредом омогућују изградњу на свим парцелама у блоку и његово привођење намени уз задржавање матрице која је већ заступљена или планирана у суседним блоковима.



♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се не прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

7

Примедба КАТАРИНЕ МАЦАН-САБО из Сомбора, Фрушкогорска 22.
(3 стране текста)

1 **Скраћени приказ примедбе:**

3. Индекс заузетости

Ради прецизнијег одређивања параметара у даљем тексту Плана и његове примене, дефинисати појам: терасе, лође, балкона, еркера и сл. као и начин обрачуна индекса заузетости еркера и др. елемената који су препуштени преко РЛ.

♦ **Став обрађивача:** ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се делимично прихвата.

Образложење

Начин обрачуна заузетости није потребно појашњавати планским документом, обзиром да је исти дефинисан Законом о планирању и изградњи.

Део примедбе који се односи на прецизно дефинисање појмова (тераса, лођа, балкон, еркер) се прихвата.

2 Скраћени приказ примедбе:

5.3. ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (одступање)

- Дефинисати положај објеката који се граде у улицама у којима није утврђен приоритет очувања уличног фронта (3,5,10 м), с обзиром да је дато само за случај када се објекти постављају на РЛ (стр. 143)
- Повучено приземље-колоније не треба ограничити на 80% ширине уличне фасаде објекта према регулацији, већ је допустити у пуној ширини објекта (стр. 144).

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

3 Скраћени приказ примедбе:

6.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГР. ПАРЦЕЛЕ

- Дефинисати појам „предња гр. парцеле“, „задња гр. парц.“ и „ бочна граница парц.“, ради лакшег сналажења у тексту Плана и његовог спровођења.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована.**

Образложење

Положај објекта на парцели дефинисан је грађевинском линијом и одстојањима у односу на суседне парцеле у зависности од типа објекта.

4 Скраћени приказ примедбе:

8.0 СПРАТНОСТ

- Прецизније дефинисати да ли је уместо поткровља дозвољена изградња повученог спрата. Дефинисане су све етаже, а недостаје дефиниција тавана.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

5 Скраћени приказ примедбе:

11.4 ИСПАДИ НА ФАСАДИ

- Дефинисати начин обрачуна површине вертикалне пројекције различитих испада на фасади (еркера, ложа, балкона и сл.).
- Дефинисани су испади преко регулационе линије на висини већој од 3.0м, а није дефинисано да ли се дозвољавају препусти на фасади до 3.0м висине (приземље): излози, маске и сл.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована.**

Образложење

Планом су дата правила уређења и грађења.

6 Скраћени приказ примедбе:

3.0 ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ТИПА

- Преиспитати максималну површину парцеле дефинисану за предметну зону јер у неким блоковима ће и након парцелације у односу на планирану матрицу остати веће парцеле од дефинисаних.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

7 **Скраћени приказ примедбе:**

4.0 ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА ЦЕНТРАЛНОГ ТИПА

- Дозвољено је да се гаража с роло вратима поставља на регулациону линију, а чува се постојећи амбијент, те треба преиспитати ту могућност или ставити напомену за арх. обликовање објекта (избацити роло-врата).
- У зони породичног становања централног типа, где није дозвољена изградња слободностојећих објеката, на постојећим, већ формираним парцелама, које не излазе на улични фронт потребно је дозволити изградњу слободностојећих објеката. С обзиром да је могуће да се такви случајеви појаве и у другим зонама, исправку је потребно ставити у Општа правила, под одступања.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована.**

Образложење

Планом не треба ограничавати архитектонско обликовање.

8 **Скраћени приказ примедбе:**

6.0 МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР

- Не треба ограничити максималну висину породичних објеката на П+1+Пк, с обзиром да се у Плану инсистира на изједначавању венаца и да се захтева да објекти на углу буду максималне спратности. С обзиром на специфичност зоне, не треба дозволити изградњу приземних породичних објеката.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована.**

Образложење

Планом је дефинисана максимална спратност, односно правилима грађења на графичком делу планског документа је дата максимална спратност објекта.

9 **Скраћени приказ примедбе:**

Страна 87 - бицикличке стазе

- Планом је предвиђено да се кроз ул.А.Шантић и Фрушкогорска поставе бицикличке стазе ширине 2,5м. Сматрам да је та ширина немогућа да се имплементира у простор, а да се не наруши нешто друго - у смислу дрвећа, зелених површина, комфора становања и коришћења простора. Улица Алекса Шантић је услед велике и нагле изграшености постала микро центар дешавања па је фреквенција саобраћаја огромна за тако мали профил улице. Паркирање такође отежава комуникацију, јер само кад се прође улицом у свако доба дана у исто може да се увери.
- Неадекватна је ширина бицикличке стазе од 2,5м
- Ширина уличног профила ул. Стапарски пут је адекватнија за бицикличку стазу овог профила, чиме би се растеретиле ул.А.Шантића и Фрушкогорска
- Друга опција: Да се саобраћај у улицама А.Шантића, Фрушкогорске и ЈНА одвија једносмерно у првцу од града, док би Спортска ул. такође била једносмерна, али у супротном правцу, ка граду. Предлаже се да се Војничка улица задржи као једносмерна, али у супротном правцу, тј. према Стапарском путу од ул.А.Шантића тј. Спортске.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

Ширина бицикличких стаза је дефинисана „ Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута“ (Сл. гласник РС бр. 50/11), слободним профилем ширине 2.5м, изузетно- 2.0 м, како је наведено у делу „ Бицикличке стазе“ текста Плана на стр.86 за поједине улице;

Као допуна дописаће се у првом пасусу наведеног текста Плана („Бицикличке стазе“ – стр.86 иза речи : „ширине 2.5 м (опционо минимум 2.0 м)“)

- Бицикличка стаза у улици Алексе Шантића се предвиђа на простору који ће се обезбедити променом шеме паркирања, тако што ће се управни паркинзи са непарне стране улице заменити подужним. На тај начин се не уклања постојеће улично зеленило и не нарушава комфор и квалитет становања и боравка на том простору, већ напротив: издвајањем бицикличког саобраћаја, омогућава се бољи проток возила на коловозу, нема успоравања и обилажења бициклиста нити њихове понекад непредвидиве вожње, па се тиме аутоматски *подиже безбедност вожње како возила тако и бициклиста.*
- Фрушкогорска улица са регулационом ширином од 20-22м јесте на неки начин транзитна улица (али не за стицање до Стапарског пута), без околних садржаја, те се у њој, баш као таквој, планира бицикличка ширина стазе од 2.0, што је видљиво из графичког прилога.

- Бициклическа стаза дуж Стапарског пута већ постоји и планира се њена даља градња;
- Нема разлога за промену режима саобраћаја и увођење једносмерног саобраћаја у наведеним улицама, првенствено:
 - * јер су улице регулационих ширина од 22-25м (А.Шантића) и 20-22 м (Фрушкогорска); а
 - ** поготово и баш због постојања вртића у Спортској улици чиме би се број возила који је упућен на тај правац повећао, а безбедност крај вртића драстично смањила;
 - *** нема нарушавања зеленила (из објашњеног разлога) у улици Алексе Шантића, као ни у Фрушкогорској где се планира уклањање једног стабла лошег квалитета и то искључиво због исправљања "С" кривине на раскрсници са улицама Алекса Шантића и Војничке.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивач планског документа.

8

Примедба МИЛИЦЕ НОВКОВИЋ из Сомбора
(1 страна текста)

1 Скраћени приказ примедбе:

Потребно је предвидети површину од око 105x105м за намену спорта, тј. изградњу фудбалског терена са пратећим садржајем (ограда, трибине и свлационице). Могућа локација би била у Блоку 63 на месту предвиђеном за спорт и рекреацију. Такође је потребно у правилима грађења за дату зону додати могућност изградње трибина.

♦ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

9

Примедба МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ "НОВА СЕЛЕНЧА", Сомбор, Сонћански пут 24.
(1 страна текста)

1 Скраћени приказ примедбе:

Планом одредити одговарајућу локацију за изградњу терена за шах и пет парка

♦ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

Прихватамо да се у текстуалном делу плана дода могућност изградње терена за шах на отвореном у Парку код планираног Секундарног центра. Такође прихватамо примедбу да треба обезбедити локацију за пет парк у обухвату Плана, али сматрамо да предложена локација није адекватна, нарочито из безбедоносних разлога јер је предметни простор превасходно намењен деци и младима.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивач планског документа.

2 Скраћени приказ примедбе:

У "Јамама" у улици С.В.Чиче, у спомен на Ђорђа Балашевића је посађено 68 садница багрема и једна садница липе. Идеја је да парк носи назив "За неке нове клинце", што је потребно евидентирати у ПГР.

♦ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

Промене које су се у међувремену десиле на наведеној локацији ћемо евидентирати у текстуалном делу Плана. Промена назива парка није у нашој надлежности.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

Образложење

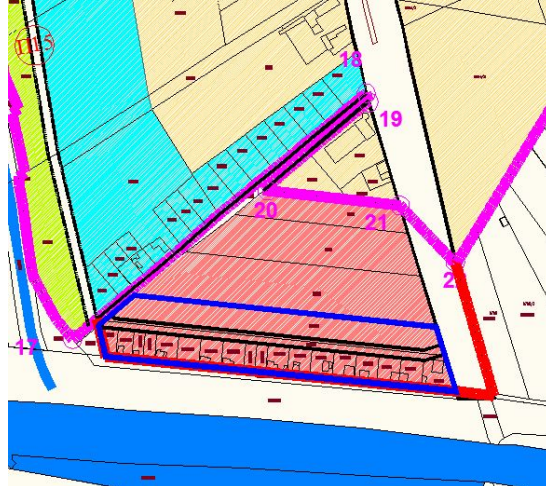
Комисија прихвата став и одговор обрађивач планског документа.

1 **Скраћени приказ примедбе:**

Планом утврдити проширење просторне зоне Роковци, као и изградњу недостајућег коловоза на Роковачком путу и паркинг простора за моторна возила.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Примедба која се односи на проширивање обухвата на део парцеле 10259 се прихвата. У обухват Плана ће се уз предметну парцелу убацити и парцеле 9795, 9796, део парцеле 9792/1 која је остала ван обухвата Плана, као и све парцеле које се налазе у обухвату ПДР дела блока 118 ("Службени лист града Сомбора", бр. 6/2011). Намена на предметном простору који се убацује у обухват Плана ће бити туризам како је и по тренутно важећим плановима.



Примедба која се односи на проширивање обухвата на део парцеле 10338 и парцелу број 10341 се не прихвата јер парцеле представљају део јединствене целине Трмеђа на којој су планирани туристички садржаји који захтевају посебну пажњу кроз разраду планом детаљне регулације што је и прописано Просторним планом Града Сомбора. Предметне парцеле се налазе у власништву ЈВП „Воде Војводине“.

Што се тиче недостајућег коловоза на Роковачком путу, коловози се планирају у свим уличним коридорима, а њихова реализација не зависи од Плана. Потребан простор за паркирање се може обезбедити на јавној површини односно у уличном коридору Роковачког пута који има довољну ширину за све неопходне садржаје. Улично паркирање у постојећим улицама ће у складу са осталим примедбама бити посебно обрађено.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**Образложење**

Комисија прихвата став и одговор обрађивач планског документа.

1 **Скраћени приказ примедбе:**

Регулација саобраћаја у Блоку 85

Предлог-примедба је да се складније изврши померање и димензионисање пешачких праваца, бицикличког коридора и нове сабирне саобраћајнице.

Нови бицикличко-зелени коридор да буде по узору на бицикличку стазу на Апатинском путу. Овај коридор провући кроз до Стапарског пута.

Предлог 1

Уз парцеле да се постави пешачка стаза од 3м и више, зелени појас за дрвореде од 2м, па двосмерна бицикличка стаза од 2х1,2м, зелени појас за други дрворед од 2м, банка од 0,5, коловоз од сабирне улице од 2х3м, банка од 0,5м и онда зелени појас са заштитним зеленилом на парцели од државног пута.

Предлог 2

Да иде прво пешачка стаза 3м, зелени појас 3м (који може да се конвертује у паркинг простор) са дрворедом, коловоз, од сабирне улице од 6м, зелени појас 2м са дрворедом и на крају бицикличка стаза 2,4м након које иде заштитни зелени појас.

Предлог 3

Трећа опција би била да се формира бицикличка стаза са спољне стране обилазнице скроз од Апатинског пута до Стапарског (па и даље око целе обилазнице). Сам почетак је еколошки коридор уз реку Мостонгу са већ формираном вегетацијом.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Предлог-примедба се односи на положај планиране бицикличке стазе дуж блока 85 и државног пута 1.Б реда број 12, од шумице у блоку 84 б до уклапања бицикличке стазе на постојећу стазу на Апатинском путу и то у смислу дефинисања њеног положаја - тако да се уз њу планира обострано *зеленило у виду дрвореда* које би правило хладовину у току вожње стазом.

Давањем три предлога од стране предлагача измене, уз графичку подршку - цртеже у више изгледа, као и примере из праксе, не може, а да се не запази добра воља и труд предлагача да се направи решење које би поред корисног аспекта коришћења бицикличке стазе као елемента повезивања више различитих просторних целина и делова града, садржао и елемент удобности и ужитка вожње кроз предметни простор. То је разлог због којег је обрађивач Плана са пажњом и детаљно сагледао све три варијанте од који свака има своје позитивне и негативне аспекте.

Садашњи положај бицикличке стазе у Плану је лоциран тако да су:

* возне површине (државни пут и планирана сервисна саобраћајница) груписани једно уз друго, удаљеније од објеката на парцелама, што је повољно са аспекта заштите од буке и прашине, а истовремено оставља већу дужину за формирање колских прилаза и уметање лепеза за већа меродавна возила; истовремено су пешачки (тротоар) и бициклички садржаји лоцирани ближе регулационој линији ради брже и лакше доступности објектима на парцелама;

* планирано је одводњавање сервисне саобраћајнице (СС1) и бицикличке стазе у исти јарак (уз праћење попречног нагиба кривине СС1 ка центру кривине);

* тежило се што дужем вођењу бицикличке стазе ван парцеле намењене државном путу, па је из тог разлога направљена девијација- прелаз на ту парцелу.

Предложене три варијанте вођења бицикличке стазе су:

Предлог 1- лоцира стазу приближно садашњем решењу, уз обостране дрвореде; мана је што она тако крећући се правцем, пресеца колске улазе на сваку парцелу;

Предлог 2- измешта стазу ближе државном путу, уз спољашњу кривину сервисне саобраћајнице; мана је такође пресецање, у овом случају сервисне саобраћајнице, али само на местима где се жели искључивање са стазе ради скретања у попречне улице којих има три;

Предлог 3- лоцирање стазе јужном страном државног пута која, међутим није у обухвату овог Плана.

Детаљном анализом (уз графичку проверу спроводљивости решења) и сагледавајући позитивне и негативне стране свих решења, обрађивач се одлучио да изврши *избор локације бицикличке стазе* тако да она уз обавезне функционалне аспекте своје трасе, представља и ужитак вожње кроз тунел дрвореда одабраног зеленила, а истовремено и наставак традиције озелењавања града, прикључењем на Сомборцима омиљену стазу на Апатинском путу.

Тако се планира локација бицикличке стазе *приближна Предлогу 2*, али уз израду јарка за одводњавање сервисне саобраћајнице, унутрашњом страном њене кривине. Стаза је ширине 2.50 м са обостраним дрворедима ширине од 1.5- 2.0 м што ће диктирати коначан положај СС1 и тротоара, према израђеној техничкој документацији.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивач планског документа.

12

Примедба ОДЕЉЕЊА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА СОМБОРА
Сомбор, Трг цара Уроша 1.
(5 страна текста)

1. Скраћени приказ примедбе:

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 улицама и дефинисати правила како би се решио проблем паркирања на бицикличким 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...

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата.

2. Скраћени приказ примедбе:

У поглављу 3.2.3. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА, ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА у делу Јавна расвета додати правила која се односе на освету у отвореним блоковима вишепородичног становања.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата.

3. Скраћени приказ примедбе:

У поглављу 3.3.1. ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ у планираном парку у Јоргованској улици додати проценте зеленила као у осталим парковским површинама.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата.

4. Скраћени приказ примедбе:

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.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата.

5. Скраћени приказ примедбе:

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.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата.

6. Скраћени приказ примедбе:

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГР. ПАРЦЕЛЕ - Недостаје текст уз скице за објекте на углу-слика 9.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата.

7. Скраћени приказ примедбе:

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

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА** - допунити у Општим правилима

Други објекти на парцели, који се постављају иза главног објекта могу у односу на главни објекат бити постављени у непрекинутом низу, на тај начин да је предња фасада других објеката на парцели у равни са задњом фасадом главног објекта, или у прекинутом низу на минималној удаљености 2.5м. Изузетак представљају парцеле које одступају по површини од минимално прописаних Планом, где је могућа изградња других објеката на парцели, на тај начин да се предња

фасада другог објекта постави на минималном растојању половине дубине основног габарита главног објекта.

У случају да су на парцели изграђена два главна објекта, други објекти на парцели се постављају на минималном растојању иза главног објекта који је ближи регулационој линији.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата, уз напомену да обрађивач одговор допуни графиком.

8. Скраћени приказ примедбе:

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).

♦**Став обрађивача:** ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата.

9. Скраћени приказ примедбе:

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.

♦**Став обрађивача:** ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата.

10. Скраћени приказ примедбе:

ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ДАЉА РАЗРАДА

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

♦**Став обрађивача:** ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата.

11. Скраћени приказ примедбе:

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.

♦**Став обрађивача:** ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

У Општим правилима, став 19. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, је дефинисано: *Радионице, пословни и други нестамбени објекти који производе издувне гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање, могу се градити под условом да се у објекту апсорбују штетна дејства по околину применом мера заштите животне средине.*

Уколико није могуће потпуно елиминисање штетних утицаја услед специфичног процеса рада, није дозвољена изградња предметних објеката у одређеној зони.

Надаље, у свакој зони под ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА- објекти који у процесу рада буком, вибрацијама, издувним гасовима, мирисима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину односно угрожавају и стварају негативан утицај на функцију становања.

Такође, правилима грађења су ограничене површине за радионице и сличне објекте, како би што мање угрожавали породично становање.

Обрађивач сматра да горе наведено можда неће бити довољно да се спречи негативан утицај одређених делатности на породичне објекте на суседним парцелама, те треба размотрити могућност да се предметна намена изостави из компатибилних намена у Зони породичног становања.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се делимично прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

12. Скраћени приказ примедбе:

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.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

13. Скраћени приказ примедбе:

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

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

14. Скраћени приказ примедбе:

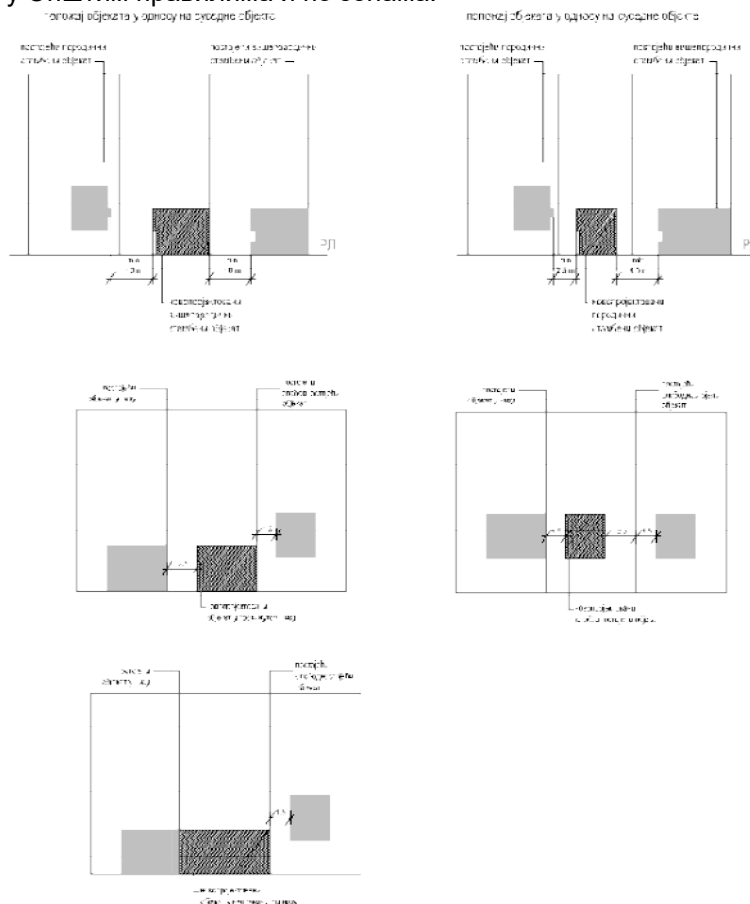
Стр.183 ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА - АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА.....

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

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

Архитектонско обликовање објекта по питању отвора за природно осветљење представља велики задатак како за постављање урбанистичких параметара, тако и за пројектанте, те се обрађивач бавио тим проблемом на нивоу различитих типова објеката и примера затеченог стања. С обзиром да је удаљеност до суседног објекта релативан појам, обрађивач се слаже са примедбом да растојања треба да се посматрају у односу на границе парцеле, те да је потребно извршити корекцију у правилима грађења у Општим правилима и по зонама.



♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

15. Скраћени приказ примедбе:

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)

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

Дефинисано је у Општим правилима, али ће бити допуњено.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

16. Скраћени приказ примедбе:

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

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

17. Скраћени приказ примедбе:

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.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

18. Скраћени приказ примедбе:

„ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ТИПА“ (Стр.199)

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.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

19. Скраћени приказ примедбе:

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.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

Обрађивач сматра да принцип постављања објекта у зони мешовитог становања, не би могао у потпуности да се примени у Зони породичног становања. У Зони породичног становања, где је дозвољена изградња породичног објекта са две стамбене јединице, може се евентуално ограничити спратност друге стамбене јединице која је постављена у задњем делу парцеле, уколико се две стамбене јединице постављају као ламела, по дубини парцеле. Допунити скицом.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

20. Скраћени приказ примедбе:

Дефинисати на којим етажама је дозвољено пословање и које делатности.

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

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

Потребно је дефинисати на којим етажама у вишепородичним зградама је дозвољено пословање –приземље и 1. спрат.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.

21. Скраћени приказ примедбе:

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

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.

22. Скраћени приказ примедбе:

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

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

Минимални број паркинг места се не дефинише, с обзиром на то да се главни објекти задржавају. Дозвољена је изградња нових паркинг места, уколико су задовољени други услови.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.

23. Скраћени приказ примедбе:

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

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.

24. Скраћени приказ примедбе:

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

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.

25. Скраћени приказ примедбе:

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

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.

26. Скраћени приказ примедбе:

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

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.

27. Скраћени приказ примедбе:

Предвидети електро пуњаче за електричне аутомобиле.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

28. Скраћени приказ примедбе:

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.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

29. Скраћени приказ примедбе:

Ускладити правила грађења на 163. и на 137. страни

Стр.163 - испади на фасади

Стр.137 – индекс заузетости

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

13

Примедба ПРОЈЕКТНОГ БИРОА "ОРИП" Сомбор
(1 страна текста)

1 Скраћени приказ примедбе:

Бициклическе стазе (страна 87)

Да ли је потребно овако широко трасирање бициклическе стазе дуж улица А.Шантића, Фрушкогорска,... који немају адекватан попречни профил, а при том имају евидентан мањак паркинг простора?

Размотрити опцију да што више улица добије бициклическе стазе мањег профила.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

Ширина регулације од 22-25 м у улици Алексе Шантића и 20-22 м Фрушкогорске улице омогућавају бициклическу стазу у свом профилу, која се планира у ширини од 2.0 м, што одговара минимуму саобраћајног профила за двосмерну бициклическу стазу баш из разлога уштеде простора.

За Фрушкогорску улицу постоји пројектна документација која је урађена у складу са петицијом грађана који су се залагали за очување постојећег уличног зеленила. Н основу тога је у предметној улици планирано проширење регулације. У улици Алексе Шантића и ЈНА већ постоје паркинзи, док Фрушкогорска улица има транзитни карактер, за повезивање градског центра са Селенчом, практично без ивичних садржаја.

Планом је управо извршено повезивање нових бициклических стаза са стазом на Стапарском путу и другим постојећим бициклическим стазама (текст на страни 86- Бициклическе стазе и графички прилог).

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

2 Скраћени приказ примедбе:

Одступање од грађевинске линије (страна 143)

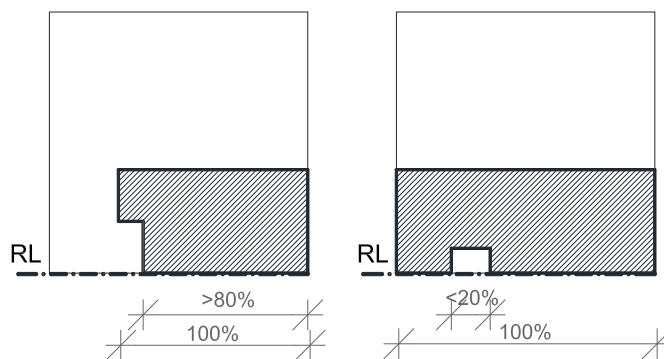
Нема потребе инсистирати на одступању до 20%, јер се тиме ограничавају могућности архитектонског обликовања, а остаје нејасно шта се тиме постиже.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

У појединим блоковима, односно улицама, где се ради на очувању уличног фронта, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице (ГЛ =РЛ), те се сматра да је објект постављен на регулацији ако је минимално 80% хоризонталне пројекције уличне фасаде основног габарита објекта (без еркера, балкона и сл.) постављено на регулацији.

Приликом дефинисања параметара у правилима грађења, обрађивач је поставио услов да се у деловима појединих блокова, односно уличним потезима у којима се ради на очувању уличног фронта објект позиционира већим делом на регулациону линију (80% на РЛ, а максимално 20% ширине уличне фасаде се оставља као могућност повлачења дела објекта). То значи да није довољно да објект додирује РЛ у једној тачки или мањим делом хоризонталне пројекције уличне фасаде тј. ширине објекта према улици. На тај начин се постиже ефекат очувања уличног фронта у деловима блока, односно појединим уличним потезима.

Кориговати-смањити минимални проценат са 80% на 70% и допунити Општа правила, јер овај услов не важи за посебан случај повученог приземља када се еркери постављају на регулациону линију.



♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

3 **Скраћени приказ примедбе:**

Одступање од грађевинске линије (страна 144)

Пише да се дозвољава објект са повученим приземљем, али је на приказаном графичком прилогу на регулационој линији постављен колонида. Због чега се у том случају условљава повлачење до максимално 80%? Због чега се не остави могућност формирања комплетно наткривене колонида кад су стубови већ на регулационој линији.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

Потребно је кориговати Одступање од грађевинске линије (стр. 144.) и оставити могућност да се колонида формира у целој ширини објекта.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

4 **Скраћени приказ примедбе:**

Максимални проценат препуштених делова фасаде (страна 163)

Уколико улица има довољну ширину да би објекти у њој могли да имају препуст нема потребе да се они процентуално ограничавају, тиме се умањује слобода архитектонског обликовања, а уједно се спречава и формирање наткривених пешачких праваца. Требало би дефинисати ограничење у смислу минималне потребне ширине попречног пресека за коришћење таквих препуста у архитектонском обликовању.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА** (коригују се Општа правила-ограничења се односе искључиво за испусте преко РЛ).

Један од основних циљева обрађивача приликом израде Плана је смањење површина еркера, балкона и осталих елемената који излазе ван основног габарита објекта, преко регулационе линије, на јавну површину. Анализом изграђених вишепородичних вишеспратних објеката у обухвату Плана, је утврђено да постоји знатан број објеката чији испади у комплетној ширини тротоара “висе” инад пролазника.

Испусти на фасади не треба да буду само облик естетског обликовања фасада, већ у функцији квалитетног становања, као и у складу са свим важећим прописима. Савремени трендови у архитектури дају предност лођама у оквиру основног габарита објекта, наспрам балкона, који су мање употребљиви и који се, због своје нефункционалности и изложености погледима врло често затварају од стране власника станова, наружујући изглед објекта. Еркер као елемент обликовања фасаде и проширења стамбене површине, на штету корисника јавне површине, може да буде оправдан у густо насељеним подручјима, где постоји проблем са помањкањем простора, али исти не треба да буде преовлађујући принцип архитектонског обликовања објекта у обухвату Плана.

Битна чињеница је да Сомбор спада у турско подручје, те да се у ближој прошлости у великој мери повећао број потреса у региону. У скорије време ступа на снагу прорачун конструкције ЕВРОКОД 8- ПРОЈЕКТОВАЊЕ СЕИЗМИЧКИ ОТПОРНИХ КОНСТРУКЦИЈА, којима се прописују оштрији услови за конфигурацију зиданих зграда.

Планом су дате максималне површине вертикалне пројекције испуста, али ће пројектанти испусте пројектовати примењујући важеће прописе, те ће укупна површина хоризонталне пројекције испуста зиданих објеката, који су најзаступљенији приликом изградње вишепородичних објеката у Сомбору, можда бити мања од параметара који су дати Планом.

Важећи Закон о путевима, тротоар дефинише као посебно уређен део пута поред коловоза намењен првенствено за кретање пешака, тако да и то треба имати у виду.

Слобода архитектонског обликовања неће бити умањена, пошто пројектант може транслаторно померити објекат, на тај начин да се грађевинска линија основног габарита објекта повуче у односу на регулациону линију за ширину еркера, а да се грађевинска линија еркера поклопи са регулационом линијом (варијанта повученог приземља са или без стубова).

Обрађивач треба да измени и допуни Општа правила образложењем да се ограничења односе на испусте преко РЛ, а да се не односе на дворишне фасаде објеката у прекинутом и непрекинутом низу, као и слободностојеће објекте, чија је ГЛ повучена у односу на РЛ. У том случају, неће се Планом давати ограничења ,већ ће се приликом пројектовања објеката водити рачуна о ограничењима код зиданих објеката, која су условљена важећим прописима из области сеизмике.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

5 **Скраћени приказ примедбе:**

Дубина основног габарита (страна 211)

Дубина објекта стриктно ограничена на 15м не гарантује увек оптимизацију простора, а габарит је свакако условљен и низом других фактора: коефицијент заузетости, број паркинг места...

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

Циљ обрађивача није био да заобиђе важеће техничке прописе и стандарде из области пројектовања стамбених објеката, већ да у Зони мешовитог становања што боље повеже индивидуално (постојеће породичне куће) и колективно (вишепородичне зграде) становање, ублажи разлике на просторно-социолошком нивоу, урбанитету и форми, као и да спречи све негативне последице које настају позиционирањем новопројектованих вишепородичних објеката у целој дубини парцеле. Анализом постојећих вишепородичних вишеспратних објеката обрађивач је дошао до вредности за дубину објекта које је поставио као услов.

У Зони мешовитог становања и у блоку 38 Зоне вишепородичног становања је ограничена максимална дубина габарита објекта који се простире у дубини парцеле, док се тај услов не поствља за остали део Зоне вишепородичног становања.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

6 **Скраћени приказ примедбе:**

Формирање поткровља (стране 156 и 157)

Зашто се уместо поткровља не дозволе пуне спратне висине када већ постоји ограничење у виду висине венца и слемена? Тиме би се смањило број станова у поткровљима која су мање комфорна за становање од редовног спрата, смањило би се број баца, кровиха и других архитектонских досетки за решавање вертикалних прозорских отвора у поткровљима. Повучен спрат би у том смислу био обликовно решење, а не нужно решење.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

Уместо последње спратне етаже дозвољена је изградња поткровља или повученог спрата, а уместо поткровне етаже дозвољена је изградња повученог спрата, све у оквиру максималне спратности.

Максимални надзидак поткровне етаже у случају када етажа поткровља замењује последњу етажу, у оквиру максималне спратности, износи 1.6 m.

Искључиво код породичних објеката дозвољено је формирање етаже поткровља уместо тавана, под посебним условима, са максималним надзитком 0.6 m.

Поткровље је стамбени простор под косином кровне конструкције. Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа, тј. не дозвољава се изградња тавана изнад поткровне етаже.

Слажемо се са примедбом да је поткровље мање комфортно за становање, али обрађивач није желео да елиминише опцију формирања етаже поткровља и тиме ограничи архитектонски израз потреба и жеља инвеститора. Управо из разлога учестале примене баца и кровнића и других елемената, који нису естетски прихватљиви и који представљају „слабу тачку“ кровне конструкције, омогућено је формирање повученог спрата, а за поткровље су дати су услови и ограничења у Општим правилима.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.

Образложење

Констатује се да је обрађивач дана 15.03.2021.год. доставио допуњен одговор на примедбу бр.6. Пројектног бироа "Орип" како је напред наведено, па га Комисија прихвата у датом тексту.

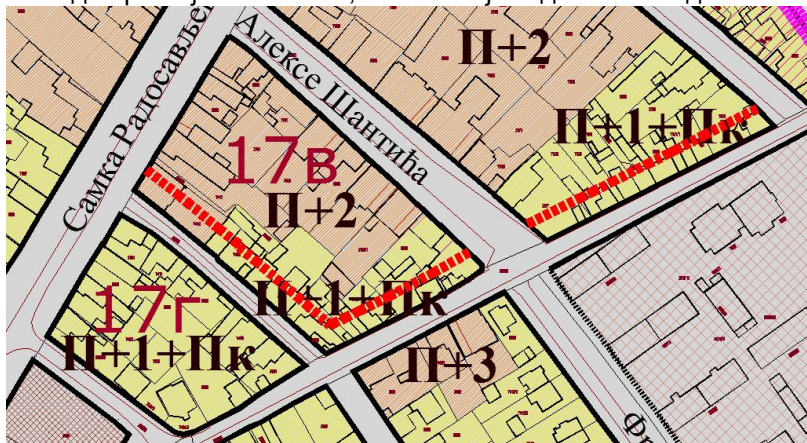
7 Скраћени приказ примедбе:

У Плану намене парцеле који се налазе у Војничкој улици су задржане као парцеле са индивидуалним становањем, а налазе се на ободу блока мешовитог становања, док се преко пута њих налази вишепородично становање. Нејасно је шта се постиже тиме и зашто и те парцеле нису парцеле са мешовитим становањем.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Слажемо се да на први поглед нема смисла очување породичног становања у Војничкој улици на ободу блокова 17б и 17в с обзиром да је остатак блокова намењен мешовитом становању и већој спратности, да се преко пута налазе постојећи вишепородични објекти, а да изгледом и квалитетом сама изградња на предметним парцелама није становање које треба чувати. Обрађивач је више пута током израде преиспитивао и мењао намену у овим блоковима, а на крају је ипак остало породично становање на ободу из више разлога.

Наиме, на предметном простору су заступљене веома мале парцеле са узаним уличним фронтима од 4-5m и са више сувласника на парцели. Улице Бранислава Нушића и Војничка у неким деловима имају профил ширине око 9m и саобраћај је већ загушен изградњом вишепородичних објеката тако да улице немају капацитет за повећање густине становања, односно за мешовиту намену и већу спратност. Мешовита намена на предметном простору је могућа само ако се улице Бранислава Нушића и Војничка прошире за мин 10m што би за последицу имало да остаци предметних парцела чак и када се споје немају довољну дубину и површину за изградњу вишепородичних објеката. Такође спајање са парцелама иза је на неким местима немогуће јер су већ изграђени вишепородични објекти. Блокови и улица се морају посматрати у целини и решити системски како власници на парцелама не би били оштећени, а како би се истовремено створио реалан, а не фиктивни простор за изградњу препуштен вољи појединачних инвеститора. Сматрамо да промена намена и проширивање улице не би унапредили већ би девастирали овај простор, мали блокови би се још више смањили, а саобраћајна гужва би се повећала с обзиром на густину становања и близине раскрсница на потезу Војничке улице. Такође би се за постојеће објекте који остају "заробљени" на парцелама које се не могу привести намени морала писати посебна правила грађења која би важила до привођења намени, а питање је када би се то десило...



Због свега горе наведеног, сматрамо да промена намене нема смисла уколико Град нема интереса да решава предметни простор у блиској будућности. У сваком случају измена овог Плана у том делу је увек могућа, као и израда ПДР-а уколико се у будућности укаже потреба.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Констатује се да је обрађивач дана 15.03.2021.год. доставио допуњен одговор на примедбу бр.7. Пројектног бироа "Орип" како је напред наведено, па га Комисија прихвата у датом тексту.

14

Примедба ОДЕЉЕЊА ЗА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА СОМБОРА
Сомбор, Трг цара Уроша 1.
(9 страна текста)

1. Скраћени приказ примедбе:

Предметни план није у складу са планским документом вишег реда ГУП из 2007.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА ЈЕ НЕОСНОВАНА**

На основу Одлуке о изради Генералног урбанистичког плана града Сомбора ("Службени лист града Сомбора", бр. 11/2019) у току је припремна фаза израде плана. ГУП се доноси као стратешки развојни план са општим елементима просторног развоја и без правила грађења. Важећи Генерални план из 2007. године ће ускоро престати да важи, а усвајањем овог Плана као оперативног аутоматски ће ГП престати да важи у том делу. Због свега наведеног овај План не представља извод из ГП-а нити се своди на копирање намена и правила грађења, већ представља детаљну анализу и преиспитавање са детаљном разрадом која подразумева промену, нарочито у деловима где треба превазићи проблеме који су током година настали као последица примене тог плана. Основни циљ ППГ-а је управо спречавање даље девастације урбаног ткива и очување идентитета града у мери у којој је то сада могуће. Такође, неки простори се до дана данашњег нису привели планираној намени дефинисаној ГП-ом нити је показано интересовање у претходном периоду од 14 година колико је важећи ГП на снази, па је због тога било непоходно преиспитивање свих намена. Због свега наведеног су написана и комплетно нова Правила грађења како би се решили постојећи проблеми из праксе и унапредила постојећа правила која су често била двосмислена, недоречена или погрешно тумачена.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

2. Скраћени приказ примедбе:

С обзиром да је ГУП из 2007 год, а да су подаци пописа становништва из 2011. год., а да је 2021. год., било је потребно пре израде овог Плана преиспитати одлуке о развоју и планирању простора Града постављених ГУП-ом (пре свега намене простора - становање, образовање, пословање, здравствена и социјална заштита...).

Подаци потребни за планирање се не могу свести само на предмет обухвата, за исправније и реалније планирање простора у овом случају (случај када је израда ГУП-а у току) било је потребно користити податке за цео град, а исто тако и издвојене податке за простор обухвата. (податке о становништву, образовању, ... све које се односе на опис постојећег стања било је потребно анализирати како на нивоу целог града, тако и на простору обухвата).

Нереално сагледавање и планирање предметног простора, без осврта на цео град као јединствен систем и функционалну целину, може имати последице по друге делове града.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА НИЈЕ ОСНОВАНА**

У потпуности се слажемо да је пре израде овог Плана било потребно преиспитати одлуке о развоју и планирању простора, као и сагледати и анализирати податке за цео град, а не само за обухват Плана јер град представља јединствен систем. Да је пре израде овог плана урађен нови ГУП као стратешки документ са свим потребним студијама и анализама (Студија становања, Студија зелених површина, Студија хидротехничког система и Студија саобраћаја), ми као обрађивачи би имали много више улазних података за планирање што би нам олакшало рад, а предметни План би сигурно био још бољи. Нажалост о редоследу израде планова не одлучујемо ми као обрађивачи већ Наручилац плана, а то је у овом случају Град Сомбор.

Ми смо се потрудили да на основу свих улазних података који су нам били доступни током израде Плана извучемо максимум у овом тренутку.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба је неоснована.**

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

3. Скраћени приказ примедбе:

План је обрадио простор појединих делова месних заједница, а не целе територије месних заједница (граница и простор обухвата сваке месне заједнице описани су у Одлуци о месним заједницама („Сл.лист Града Сомбора“, бр. 22/2020)), па је назив плана погрешан и збуњујућ.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Обухватом Плана је обрађен већински простор месних заједница у складу са сагласношћу Комисије за планове Града Сомбора и Образложењем о смањењу обухвата које смо добили од Града Сомбора, а које се налази у документационој основи. Слажемо се да назив Плана, с обзиром на измене, није у потпуности адекватан, али промена назива Плана није у нашој надлежности.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

4. Скраћени приказ примедбе:

У поднаслову 2.1. ПОВРШИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ наводе се блокови који се нигде на графици не означавају- обрађивач користи нову нумерацију блокова (ознака блок 82, 104, 85, 105, 84 не постоје на графици)- ускладити графику и текст да не долази до конфузије- најбоље оставити ознаке из ГУП-а.

Такође, обрађивач наводи називе постојећих улица и даје технички опс простирања истих. Констатујемо да Роковачки пут није на парцелама које се наводе у Плану, као и да за парцеле обилазнице није званично утврђен назив „ОБИЛАЗНИЦА“ и скрећемо пажњу да се за утврђивање назива мора спровести одређена процедура.

У Планском документу за све улице за које нису званично Одлуком Скупштине утврђени називи и не воде се у Адресном регистру користити радне називе. Исто тако ако је планирана саобраћајна површина у грађевинском подручју не може бити уписана у план као некатегорисани пут - свака саобраћајница се мора категорисати, како би се знао садржај и карактеристике исте.

У табели А.1.- 20 у делу обавезне израде УП наведено је да је за површине јавне намене (унутарблоковске површине, парковске површине...) обавезна израда УП. Нигде у графици нису обележене унутарблоковске површине као површине јавне намене.

Обрађивач треба недвосмислено и јасно да дефинише начин коришћења површина унутар вишепородичног становања отвореног типа. Према овом плану Град Сомбор је опет у проблему што се тиче одржавања и уређења површина јавне намене јер оне нису јасно дефинисане- проблем унутарблокова вишепородичног становања није решен (дечија игралишта, спортски терени, пешачке стазе, паркинзи и гараже су остали опет недефинисани односно дефинисани на досадашњем нивоу.) План само констатује да унутар одређених блокова постоје дечија игралишта или спортски терени али их не дефинише у смислу правила организације и локације унутар блокова (удаљеност од стамбених објеката, максималне површине под спортским теренима, врсте спортских терена...и сл.)

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Да би се избегла конфузија бројеви свих блокова дефинисаних ГП-ом су задржани. Блокови су „уситњени“ тј. сваком блоку је уз број додато слово управо ради лакше оријентације и праћења графике и текста, а посебно у правилима уређења код описа целина-зона и описа појединачних намена.

Конкретно у табели саобраћајница које се планирају, у поглављу 2.1. ПОВРШИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, бројеви блокова без додатног слова поред броја су заправо целине (скуп више блокова) и дате су само као одредница ради лакшег сналажења у обухвату Плана и једноставнијег проналажења планираних саобраћајница. Јавне површине по дефиницији не припадају ниједном блоку, тако да овај део примедбе не прихватамо.

Обрађивач и након провере констатује да се Роковачки пут простире на парцелама бр. 10259 и 10260/1 како је и наведено у Плану што је у складу са релевантним подацима Републичког геодетског завода. Никако не смемо занемарити део парцеле канала бр. 10316/1 преко које наведени пут прелази.

Тачно је да државни пут 1.б реда број 12 у обухвату овог плана није одлуком града добио назив обилазница и не води се у адресном регистру ниједним називом, па је зато пригодан радни назив који смо употребили у плану: назив обилазница је остао једино у табели у којој набрајамо парцеле улица и додаћемо знаке навода. За постојеће улице су називе улица усклађени са званичним подацима из РГЗ-а. За све планиране улице смо користили радне називе (П1, С1, СС1, ПБ...).

Термин „некатегорисани пут“ ће бити преименован у „колски пролаз“ не зато што планирана саобраћајна површина не може да буде тако уписана у грађевинском подручју, већ зато што је према дефиницији у Закону о путевима и то: 1) пут који је надлежни орган прогласио некатегорисаним и 2) који је као такав уписан у евиденцију непокретности (што град још није урадио- не постоји одлука о некатегорисаним путевима града Сомбора).

Блокови вишепородичног становања отвореног типа представљају јединствену целину коју чине слободностојећи објекти и заједничке унутар блоковске површине због чега су на графици приказани као једна намена и сматрамо да их не треба обележавати као површине јавне намене. У текстуалном делу ћемо то додати код набрајања површина јавне намене.

У правилима грађења су за ову зону у поднаслову 7.5. *ВРСТА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ* набројани објекти и услови под којима се може градити у унутар блоковским површинама. План генералне регулације као што му и само име каже се бави генералном регулацијом простора и не бави се детаљним уређењем слободних површина. Отворени блокови представљају светли пример праксе у архитектонском и урбанистичком смислу и због њиховог значаја и због чињенице да су површине и могући садржаји и њихов положај по блоковима различити не могу се дати општа правила већ се сваком блоку мора посветити посебна пажња. Због свега наведеног је прописана израда урбанистичког пројекта који подразумева детаљну урбанистичко-архитектонску разраду локације на КТП-у.

Сваки блок се мора посматрати као јединствена целина и сви садржаји који су дозвољени планом се морају разрадити урбанистичким пројектом, а фазно се може спроводити његово уређење. Слажемо се да у правилима грађења треба додати неке параметре који се односе на врсту спортских терена као и њихову минималну удаљеност од вишепородичних стамбених објеката.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

5. Скраћени приказ примедбе:

У оквиру наслова: „Анализа простора, намена површина и врста изградње“ издвојене су четири целине специфичних карактеристика- прва као централна зона, друге две као стамбене (вишепородично и породично становање) и четврта зона као зона приградског насеља са претежно породичним становањем.

Како је наведено у Плану простор у обухвату Плана је подељен на 4 просторне зоне-целине:

- „1. Шири централна зона
2. Стамбена зона „Стара Селенча“
3. Стамбена зона „Нова Селенча“
4. Роковци“

Називи зоне два и три нису прихватљиви, јер се границе зона које су наведене у Плану не поклапају са границама месних заједница које су одређене Одлуком о месним заједницама („Сл.лист Града Сомбора“, бр. 22/2020). Назив „Стара Селенча“, „Нова Селенча“, „Селенча“... може бити употребљен у називу зоне једино ако она искључиво територијално припада једној од месних заједница. Такође назив зоне 4- „Роковци“ је потребно изменити јер именовање одређене целине-дела града а само ради дефинисања урбанистичких параметара и правила за одређени део града није прихватљиво из техничких разлога и јасноће по питању припадности грађана одређеним деловима града односно административним јединицама односно адресама.

Називе улица, заселака и других делова насељених места утврђује Скупштина града а на предлог Одбора за утврђивање назива улица, заселака и других делова насељених места. Урбанистичким планом улице, засеоке, блокове, скверове, ...целине, зоне означавају општим-радним називима.

У складу са горе наведеним потребно је изменити називе зона у смислу општих-радних назива па тако назив зоне 1. може бити задржан као „Шири централна зона“, зона 2. може носити назив нпр. Стамбена зона 1, зона 3- Стамбена зона 2, зона 4- Стамбена зона 3 или једноставно: Зона 1, Зона 2, Зона 3 и Зона 4 у оквиру којих се даје опис и карактеристике зоне.

Такође, уколико је обрађивач извршио поделу простора обухвата на зоне и целине и исте описао у текстуалном делу неопходно је да се исте прикажу и у графичком делу плана- текст и графика треба да су усклађени ради читљивости и разумљивости.

♦ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

У складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената План мора да садржи и опис и критеријуме поделе на карактеристичне целине и зоне. Називи просторних зона-целина немају никакве везе са обухватом месних заједница и недвосмислено и прецизно је наведено да је простор у обухвату Плана подељен на основу потпуно другачијих критеријума: положаја, намене површина, врсте изградње и начина коришћења на 4 просторне целине па се овај део примедбе не прихвата.

Део примедбе који се односи да је поделу на целине потребно и графички приказати прихватамо.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

6. Скраћени приказ примедбе:

У оквиру наслова „Привредне делатности“ нису приказани и анализирани подаци о привредним делатностима које се обављају у оквиру обухвата плана и које на неки начин опредељују развој одређеног простора- оне се не могу занемарити и избрисати али се уколико је неопходно могу ограничити и условити у даљем планирању простора.

Скрећемо пажњу на следеће: Из примарног сектора привредне делатности на простору обухвата је присутна пољопривреда (земљорадња у већој мери и сточарство у мањој) док је из осталих сектора (секундарног, терцијарног, кварталног) заступљено услужно и производно занатство, трговина, туризам, угоститељство,...

Последица не узимања у анализу присутну пољопривреду у Роковцима је постављање таквих правила грађења која ће у великој мери отежати развој и на погрешан начин ограничити и умањити могућности становника Роковаца.

У Роковцима домаћинства се баве углавном земљорадњом, услужним и производним занатством. Велики број постојећих објеката је стамбено-пословне и чисто пословне намене (доминира пословање у функцији земљорадње и услужног и производног занатства). Многа домаћинства поседују бројну пољопривредну механизацију и машине а такође и велики број објеката у функцији пољопривредне и занатске производње и услуга (пластеници, хале за смештај механизације и пољопривредних производа и др.). Такође, многи власници стамбених објеката на парцелама на којима су изграђени исти имају изграђене мање помоћне објекте у функцији земљорадње и сточарства али на истима немају просторних могућности за изградњу стакленика, пластеника, хала за смештај механизације, радионица и складиштење производа с обзиром да већина располаже великим површинама земљишта које обрађује- и које представља основ за привређивање и егзистенцију.

Некада давно је овај део града егзистенцирао као салашко насеље и тада јесте постојала организација на парцелама: стамбени део, економски део- двориште унутар парцеле и задње двориште тј њива, воћњак ... И тада да је била развијена механизација било би потребе за већим површинама за смештај механизације и складиштење производа. До данас начин живота у овом делу града се променио- становништво је проширило своје делатности и развило и унапредило своје пословање а млади су наставили и настављају модернизовање производње и улагање у овај сектор привреде.

Такође организација парцела за становање више није по принципу предње, средње и задње двориште тј. башта а и изграђен је велики број слободностојећих хала, надстрешница и др. складишних објеката великих габарита па ако је намера Плана била да се од Роковаца направи целина породичног становања са очувањем традиционалних вредности закаснило се.

Многи власници парцела на којима су изграђени стамбени објекти имају у свом власништву и парцеле које су физички одвојене од парцеле становања па и парцеле које су на већој удаљености од истога зар није сулудо обавезати те људе да уколико желе да саграде складишни или пословни објекат за потребе својих делатности на другим парцелама да опет граде стамбени објекат као главни објекат?

У плану се Роковачки пут води на парцелама: 10260/1, део 10259 и део 103169/1 канал 450 што није исправно. У Адресном регистру назив Роковачки пут је утврђен за следећу парцелу 10259 а за парцелу 10260/1 утврђен је назив Роковци. Ово доводи до конфузије а само правило да се остали нестамбени објекти као главни могу градити једино на парцелама које су оријентисане на Роковачки пут је самим тим лоше дефинисано. Шта се дешава са блоковима 105д, 105в и 105а- зашто није дозвољено и у овим блоковима изградња нестамбених објеката као главних?

Потребно је боље анализирати целину „РОКОВЦИ“ и дати реалнија правила грађења како људи не би прибегавали нелегалној изградњи или малверзацијама да би одржали своја домаћинства и своју производњу и пословање.

♦ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

У току израде Плана обратили смо се писменим путем Одељењу за комуналне послове са молбом да нам, поред услова из њихове надлежности, доставе средњерочне и дугорочне програме развоја и унапређења простора обраде и друге податке за које сматрају да су релевантни за израду наведеног плана. Осим врло штурих података који се односе на атмосферску канализацију, јавну расвету и зелене површине, нисмо добили ниједан други податак релевантан за израду Плана, а нарочито не податке који се односе на привредне делатности на које нам се сада када је План у завршној фази скреће пажња.

Како смо од Одељења за привреду, туризам и локални економски развој добили само статистичке податке који се односе на становништво, обратили смо се и Привредној комори са молбом да нам доставе податке који се односе на привреду и привредне делатности по свим секторима које су заступљене на предметном простору, водеће привредне делатности на простору обухвата и предности и недостатке у развоју привреде Града. Све податке везане за привреду које смо добили смо уградили у План што се може проверити на основу Документационе основе. Ради дефинисања зона смо у интерној анализи вршили и мапирање свих постојећих регистрованих делатности које су нам табеларно достављене.

Породично становање пољопривредног типа је планирано у блоковима 105а, 105б, 105в, 105г, 105д, 105ђ и 105е и то је једина зона у обухвату Плана у којој је дозвољена пољопривредна производња. Комплетна правила грађења су прилагођена пре свега пољопривреди, а поред тога и осталим затеченим објектима и делатностима којима је овим Планом дата могућност легализације.

На парцелама које су оријентисане на Роковачки пут је осим изградње породичних стамбених и стамбено-пословних објеката, дозвољена изградња објеката који су у функцији у пољопривреде као главних, а то су:

- **Радионице производно-услугне делатности**
- **Радионице за пољопривредну производњу: мале млекаре, објекти за прераду меса малог капацитета и сл.**
- **Радионице за производњу прехранбених производа и пића**
- **Хладњаче.**

Дозвољена је изградња и пословних објеката као главних под условом да постоји или се планира изградња стамбеног објекта, али без фазне градње. У осталим блоковима су сви наведени објекти могући као други уз становање.

Као други објекти на парцели у свим блоковима дозвољени су **магацини и складишта**, као и следећи **економски објекти**:

- *објекти који служе за узгој и држање домаћих животиња:*
 - *објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, куниха, украсне живине и птица, објекти за држање паса и мачака);*
 - *пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке);*
- *објекти за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа и складиштење сточне хране:*
 - *стакленици, пластеници и други објекти намењени повртарској, воћарској-виноградарској и осталим видовима пољопривредне производње (гајење цвећа, садног материјала, печурака, зачинског, ароматичног и лековитог биља и сл.)*
 - *сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонизоване сило јаме, сило тренчеви, силоси, амбари, кошеви, складишта за пољ. производе и сл.*
 - *винарије, вински подруми и др.*
 - *усипни кош, колске ваге са потребним платоима, вагарска кућица*
- *остале пољопривредне зграде:*
 - *гараже, хангари и остали објекти за смештај пољопривредних*
 - *машина, возила, алата и опреме*
 - *пушнице, сушионице и остале пољопривредне помоћне зграде*

Кроз правила грађења се јасно види да је зона "Роковци" врло детаљно анализирана и да је присутна пољопривреда итекако узета у обзир.

С обзиром да парцеле које су оријентисане на Роковачки пут чине посебну зону која је већ начета изградњом најразноврснијих садржаја, баш из тог разлога смо само на овом потезу оставили могућност изградње горе наведених објеката као главних без изградње стамбеног објекта. У осталим блоковима, који су махом још увек неизграђени и где нисмо закаснили са очувањем традиционалне поделе парцеле, то није могуће. Организација дворишта на предње, средње и задње двориште са посебним правилима шта се у ком дворишту може градити, није дефинисана због очувања традиције ради саме традиције већ једино и искључиво због вредности које су још давних дана биле препознате и цењене, а то је очување улице и уличног фронта, а самим тим и објеката који се налазе до регулације у предњем делу парцеле/породичног становања које је такође заступљено.

Такође сматрамо да ако је пољопривредно земљиште постало грађевинско земљиште и део урбане матрице, парцеле више не могу да живе као "њиве" и не може један власник да живи у једном блоку, а да у неком другом обрађује њиву, а у неком трећем блоку гради складишта за своје потребе.

Обрађивач и након провере констатује да се Роковачки пут простире на парцелама бр. 10259 и 10260/1 како је и наведено у Плану што је у складу са релевантним подацима Републичког геодетског завода. Никако не смемо занемарити део парцеле канала бр. 10316/1 преко које наведени пут прелази. Ми сматрамо да је већа конфузија ако један иста улица до пола зове Роковци, а од пола Роковачки пут.

Прихвата се део примедбе који се односи на изградњу објеката без стамбеног објекта за објекте за смештај пољопривредних производа (складишта за пољ. производе) и остале пољопривредне зграде (гараже, хангаре и остале објекти за смештај пољопривредних машина, возила, алата и опреме) и то ће бити дефинисано по посебним правилима и удаљеностима од регулационе линије. Правила грађења за предметну зону ћемо изменити и усагласити са осталим правилима.

Прихвата се и део примедбе који се односи на изградњу пословног објекта као главног без стамбеног на Роковачком путу.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

7. Скраћени приказ примедбе:

Зашто се у планском делу и даље користи термин „МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ“ и даље дозвољава изградња и мешање у једном блоку индивидуалног и колективног становања када је анализом констатовано да је исто довело до деградације простора (наведено у анализи простора на стр. 37) и саобраћајног закрчења и гужве.

Изабацили термин „МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ“. У плану је потребно просторе одредити за једну врсту становања (уколико је простор већ начет изградњом вишепородичних објеката дозволити наставак али уз ригорозна ограничења и услове- условити веће парцеле за изградњу вишепородичних објеката уз обавезу обезбеђења паркирања за станаре и посетиоце односно кориснике пословних простора- запослене и кориснике услуга) а индивидуалним објектима омогућити коришћење до привођења намени уз забрану изградње нових и доградње постојећих.

Уколико је у поступку озакоњење појединих индивидуалних објеката изграђених у ранијим годинама а овим планом се планира вишепородична намена проверити да ли је могуће одложити примену услова из овог плана на одређеним просторима на одређени период како би се омогућило да се процедура озакоњења приведе крају.

За постојеће улице, а на основу категорије саобраћајница и профила истих - што је било потребно анализирати у саобраћајној анализи постојећих саобраћајница (могућности, потребе, капацитети, фреквенност саобраћаја, врста саобраћаја, ширина уличних профила... осунчаност, проветреност... сваке постојеће улице) условити висину објеката и број стамбених јединица објеката.

У плану је оскудно урађена постојећа анализа саобраћаја и из ње се не виде критичне тачке и простори који су или ће бити оптерећени саобраћајем, а што је последица баш мешовитог становања и недовољно анализираних и дефинисаних простора намењеног пословању.

♦ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

У делу обухвата плана где је одређена Зона мешовитог становања је већ започета деградација простора изградњом вишепородичних објеката на парцелама на којима су биле изграђене породичне куће.

Процес урбане трансформације у Сомбору се не одвија таквим темпом, да би се предметни простор одредило искључиво за вишепородично становање. Проглашавајући зону искључиво зоном вишепородичног становања би се угрозили власници породичних кућа који не желе да напусте своја огњишта и који би тиме били вишеструко оштећени.

Како је један од основних циљева при изради Плана био очување породичног становања, обрађивач плана је максималним ограничавањем ширења Зоне мешовитог становања и прописивањем строжијих правила грађења вишепородичних објеката, као и смањењем спратности вишепородичних објеката, покушао да заштити породичне објекте у оквиру предметне зоне.

Надаље, обрађивач се бавио анализом простора и постојећег саобраћаја, те је управо из тих разлога у појединим уличним потезима, у оквиру Зоне мешовитог становања, ограничио спратност објеката, као и број стамбених јединица, ограничавајући индекс заузетости, габарит објекта, као и повећавајући минимални проценат зеленила.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

8. Скраћени приказ примедбе:

Да ли је обрађивач извршио саобраћајну анализу као и анализу постојећих садржаја, намене и коришћења простора и објеката у улици Кнеза Милоша? Обрађивач планира и задржава јавне службе (полицијска станица, служба хитне помоћи, ЈКП Водоканал) са једне стране док са друге стране планира и задржава „МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ“ а исто тако констатује да је потребно планираним садржајима допринети побољшању квалитета самог простора. Оваково планирање

неће довести до побољшања квалитета простора. У улици Кнеза Милоша је већ дошло до закрчења и гужве у саобраћају и улица не може да задовољи постојеће капацитете, фреквентност и потребе а камоли планиране. Да ли се обрађивач обратио служби медицинске хитне помоћи, полицијској управи и ЈКП Водоканалу по питању њихових потреба па и проблема на локацији? Да ли је обрађивач размишљао да можда предложи измештање свих или можда појединих служби на друге локације, наравно уз сагласност истих и тиме умањи притисак на предметном простору а да на истом изврши отварање простора изградњом паркинга или гараже са повећањем зелене површине и сл. Ово питање је од значаја за цео град- што нас опет доводи на почетак тј. потреба израде новог ГУП-а који би био основ за разраду овим Планом.

♦Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Питања везана за најважније градске јавне службе никако не треба решавати појединачно по целинама већ стратешки на нивоу града.

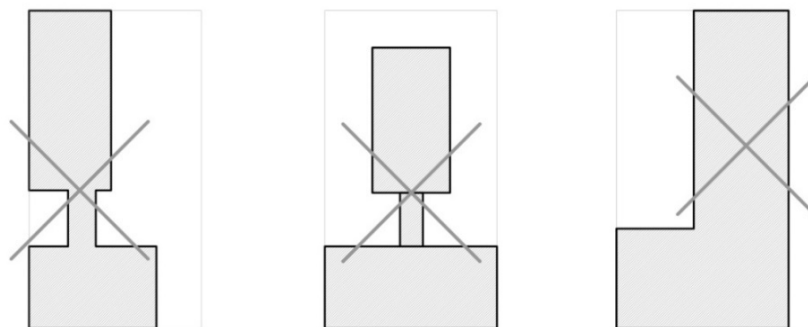
План не представља препреку за измештање јавних служби јер смо кроз правила грађења дали могућност да се у скоро свим зонама као компатибилна намена могу градити објекти јавне намене, а осим тога смо определили и конкретну локацију секундарног градског центра у којој могу бити смештени одређени јавни садржаји.

По ГП је у улици Кнеза Милоша намена мешовито становање, спратности П+4+Пк. У овом Плану је на предметном простору задржано мешовито становање с обзиром да на жалост представља већ затечено стање са зградама непримерених димензија на малим парцелама и нелегалним вишепородични објектима.

Надаље, обрађивач се бавио анализом простора и постојећег саобраћаја, те је управо из тих разлога у појединим уличним потезима, у оквиру Зоне мешовитог становања, ограничио спратност објеката, као и број стамбених јединица, ограничавајући индекс заузетости, габарит објекта, као и повећавајући минимални проценат зеленила.

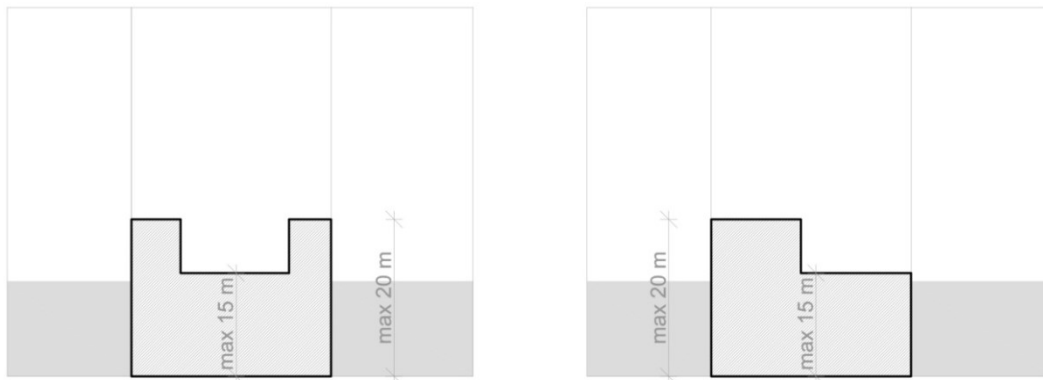
Због свега наведеног спратност је у предметној улици смањена на П+2+Пк и П+3 и написана су таква правила да парцеле породичног становања неће бити угрожене:

- Вишеспратни јавни, пословни и вишепородични објекат мора да се позиционира у предњој половини грађевинске парцеле, према регулацији. У задњој половини парцеле се могу лоцирати паркинзи, помоћни објекти, колско-пешачке манипулативне површине и зелене површине.
- У циљу заштите постојећих породичних и вишепородичних објеката у погледу осунчаности, приватности и других негативних утицаја, основа новопроектованих вишеспратних вишепородичних објеката може бити:
 - приближно правоугаоног или квадратног облика, без извлачења габарита објекта у целој дубини парцеле (издужени Т и L облик основе) – слика 31.
 - разуђене основе (П или L облик основе), под условом да дубина укупног габарита објекта (са дворишним краком) не прелази 20 м. – слика 32.
 - објекта (са дворишним краком) не прелази 20 м. – слика 32.



Слика 31.

Дубина основног габарита вишеспратних објеката директно утиче на квалитет становања, односно на осветљење и проветравање станова, те је оптимална мера од 9 до 13м (максимално до 15м), јер пружа природно осветљен и проветрен простор и оптималну флексибилност унутрашње организације простора (слика 32).



Слика 32. – дубина основног габарита вишепородичног објекта је максимално 15 m, а укупна дубина објекта са дворишним краком не сме да прелази 20 m.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се не прихвата.

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

9. Скраћени приказ примедбе:

Зашто је обрађивач уситнио блокове који су дефинисани ГУП-ом а мисли се нпр. на блок 82 а сада 82а, 82б, 82в.... Разумљиво би било да су онда правила грађења дата по блоковима или да су се због неких специфичних правила уређења или грађења издвојили и поделили у мање целине. Из графике и текста закључује се да нема смисла толико уситњавање и да само збуњује и умањује читљивост и разумљивост текста и графике. Било би логично да се нумерација блокова и подела задржала из ГУП-а.

♦ **Став обрађивача:** ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Блокови по ГП Града Сомбора, заправо и нису били дефинисани као блокови већ као целине. Блок представља део простора оивичен улицама.

Да би се избегла конфузија бројеви свих блокова дефинисаних ГП-ом су задржани. Блокови су „уситњени“ тј. сваком блоку је уз број додато слово управо ради лакше оријентације и праћења графике и текста, а посебно у правилима уређења код описа целина-зона и описа појединачних намена.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се не прихвата.

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

10. Скраћени приказ примедбе:

Ако вишепородични објекти могу бити постављени у отвореном блоку- вишепородично становање отвореног типа, какво обликовање новоформираних блокова се планира у блоку 82, 104 и др.

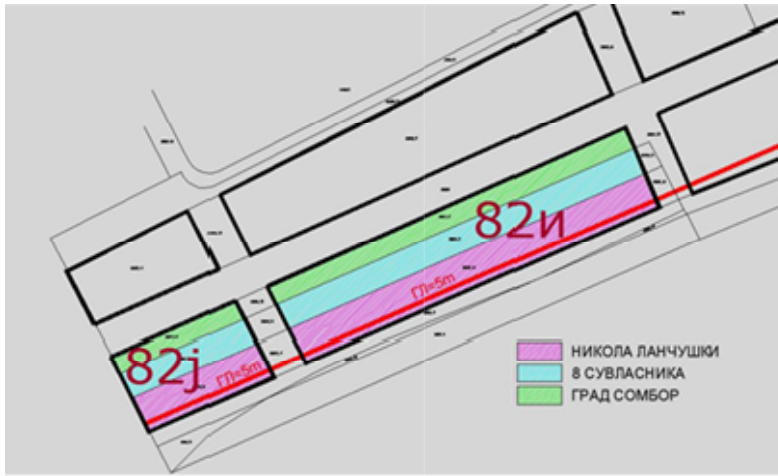
План даје варијантна решења (слободностојеће, прекинути и непрекинути низ..) а која нису обавезујућа а исто тако даје и минималне површине за све варијанте.

Констатујемо да је могуће да се деси да један инвеститор не изгради цео блок него само један објекат или ламелу одабирајући једну варијанту а други инвеститор неку другу варијанту или нешто сасвим ново јер План не обавезује.

Овакав начин остављања могућности за инвеститорско обликовање блокова довешће до деградације простора. Ипак простор обликују и дефинишу урбанисти, па је неопходно да обрађивач определи и дефинише новоформиране блокове и да да јасна, недвосмислена и конкретна правила за изградњу а како би Сомбор изгледао као град а не вашар.

♦ **Став обрађивача:** ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

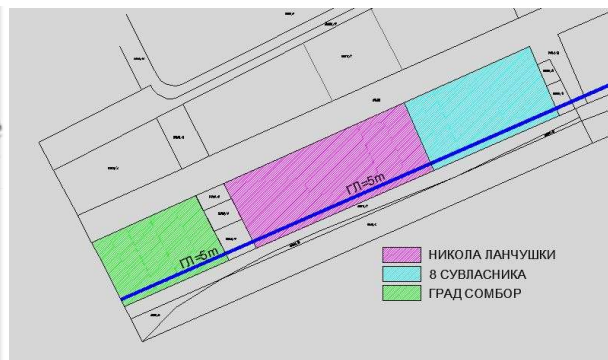
С обзиром да у предметним блоковима парцеле још увек живе као "њиве", односно да због површине, ширине, облика или положаја не испуњавају услове за грађевинску парцелу и где постоје отежавајуће околности за ефикасно и економично привођење планској намени и рационално коришћење грађевинског земљишта препоручено је спровођење поступка урбане комасације у блоковима 82и, 82ј, 104б, 104в, 104г, 105а и 105в.



У потпуности се слажемо да не треба дозволити инвеститорско обликовање блокова и због тога смо и дали варијантна решења која су искључиво имала за циљ да прикажу како те блокове генерално треба посматрати.

Да би у блоковима 82и и 82ј који су комплетно инфраструктурно опремљени била што пре омогућена изградња, у складу са примедбом Николе Ланчушког, предложили смо да се у Плану да Предлог парцелације за те блокове са тачно дефинисаним аналитичко-геодетским подацима (координатама) како би се директно на основу Плана могао урадити Пројекат парцелације и препарцелације. Предлог парцелације дат је на скици, фигуришу исте површине парцела, али својим обликом и распоредом омогућују изградњу на свим парцелама у блоку и његово привођење намени уз задржавање матрице која је већ заступљена или планирана у суседним блоковима.

Након јавне седнице која је одржана 11.03.2021. обрађивач је поново анализирао предметни простор и предлаже и нову скицу парцелације те уколико Комисија прихвати то решење оно ће бити допуњено тачним позицијама грађевинских линија и положајем објеката на парцели како би планирано обликовање простора било јасно и недвосмислено.



У блоковима 104б, 104в, 104г парцеле такође живе као "њиве" и препоручено је спровођење поступка урбане комасације. Уколико се наведени поступак урбане комасације неће покренути препоручује се да се у складу са датим примером везаним за блок 82, након усвајања плана уради предлог парцелације.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

11. Скраћени приказ примедбе:

Блок 82 и 104

- Намена у блоку 82 није у складу са вишим планским документом ГУП-ом као ни са важећим планом детаљне регулације који је у једном делу спроведен. Блок 82 је спроведен и у потпуности опремљен за планирану намену по Плану детаљне регулације за блок 82 и 104, па је веома нерационално овим Планом планирати неке друге функције у блоку 82.

Планом детаљне регулације за блок 82 и 104 категорије и ширине коридора улица у блоку 82 су планирани за намену вишепородично становање и пословно, производне, услужно и складишне функције, па су се и улични коридори и инфраструктура планирали за потребе тих функцију, а не нових како је обрађивач одредио овим Планом. Обрађивач је у обавези да преузме планирану намену и капацитете за блок 82, из разлога што је ПДР за 82 и 104 у делу блока 82 спроведен и опремљен, а како је већ претходно наведено.

- Предложена локација верског објекта није адекватна, ни са аспекта верског објекта, а ни са аспекта становања и других функција на простору.

Локације верских објеката се морају пажљивије и са посебном пажњом урбанистички планирати како би се омогућило квалитетно и неспетано функционисање истог, а простор око њих уредио на примерен начин, односно како би се за такву врсту намене обезбедио адекватан степен опремљености јавних и других површина (у смислу колског, пешачког саобраћаја, паркинга и др. инфраструктуре као и формирање зеленила и платоа и функционално повезивање пешачких и колских токова у целину). Такође, мора се водити рачуна о примереним удаљеностима од суседних објеката других намена. У овом Плану постојећи услови локације и планиране намене у окружењу не задовољавају услове за изградњу верског комплекса. Потребно је да обрађивач боље сагледа просторне могућности и кроз план да адекватније решење.

Парцела 9313/1 и блок 82ђ је намењен према овом Плану: верском објекту, парковско уређеном скверу и вишепородичном становању са пословањем.

У графици је парцела обележена са три врсте шрафуре, а у текстуалном делу се наводи да је у блоку 82ђ планирана изградња верског комплекса - православног храма са вишенаменским објектом и при томе је обрађивач дао два варијантна решења (која нису обавезујућа), а за која констатујемо да нису у складу са наменом у графичком делу - на површини намењеној у графици вишепородичном становању са пословањем у варијантим решењима је исцртан паркинг за потребе верског комплекса - исто доводи до забуне и конфузије у погледу спровођења Плана. Ускладити текст и графику. Дати конкретна и недвосмислена решења, а никако варијанте.

Такође се поставља питање броја потребних паркинга за задовољење планиране функције- зашто је обрађивач поред зеленог сквера дао варијанте са толиким бројем паркинг места? Да ли је обрађивач већ упознат са потребама верског комплекса по питању паркинга - ако јесте зашто није навео и определио простор за исте? Ускладити текст и графику.

Да ли је могуће обезбедити довољан број паркинг места у склопу површине верског комплекса или се паркирање мора решавати јавним паркинзима? У табели А.1.-16 по ком моделу и правилу би се рачунао потребан број паркинг места за верски објекат? Навести у табелама и начин рачунања паркинг места за верске објекте.

Текст на страни 247. под насловом 12. ВЕРСКИ КОМПЛЕКС је неразумљив и постоје грешке. Исправити и написати јаснији и недвосмислен текст.

За овакав тип објекта и уређење простора око истог требало би се у плану захтевати обавезна израда урбанистичко-архитектонског конкурса.

-У блоку 82з на парцели 9321/6 је изграђена приватна специјалистичка ортопедско хируршка болница са поликлиником - у објекту је планиран оперативни блок са собама за опоравак пацијената након операције. Овакав тип објекта захтева мир и тишину а како би се омогућио несметан и квалитетан опоравак пацијената. Са планирањем верског комплекса у непосредној близини не би се омогућило исто и ниво буке и фреквенности грађана и саобраћаја знатно повећао.

Такође за неведену болницу је 2017. год. урађен Урбанистички пројекат а 2018.год. издата Грађевинска дозвола. Извршена је и пријава радова и објекат је изграђен. Дозвола је издата на основу ПДР за 82 и 104 и Урбанистичког пројекта, а на основу намене - пословно, производне, услужно и складишне функције. Овим Планом је та намена промењена и парцела 9321/6 је сада намењена вишепородичном становању са пословањем. Обрађивач је у био у обавези да анализира простор и прикупи све податке о истом како би са реалним подацима планирао. Обрађивач није смео да занемари предметни објекат као ни његову намену. Потребно је да обрађивач измени плански документ и урбанистичке параметре одреди у складу са прикупљеним подацима и могућностима локације.

- у блоку 82 према ПДР 82 и 104 је извршено инфраструктурно опремање и 2019. год. добијена је употребна дозвола за део водовода у блоку 82 (2020. за саобраћајнице, бициклистичке, тротоаре, јавну расвету и атмосферску канализацију - на ово само скрећемо пажњу у даљем раду на доради плана). Да ли је податак познат обрађивачу?

У аналитичкој документацији техничке информације ЈКП „Водоканал“ су из 2018. год. и важе 12. месеци што значи да су истекле а обрађивач није обновио. Такође су истекли услови Телекома, такође из 2018. а нису продужени а обавезно је продужење. Обрађивач је био у обавези да продужи важење услова и ажурира податке уколико буде План буде враћен на дораду.

♦Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА, осим у делу да ће се усагласити скица у текстуалном делу код верског комплекса.

У „блоку“ 82 су задржане намене вишепородично становање и пословање, али је изградња објекта Поликлинике директно условила промену намене датог блока дефинисану ПДР-ом блокова 82 и 104 како се мир и опоравак пацијената не би нарушио изградњом производних објеката у истом и суседним блоковима. Забрањени су објекти који у процесу рада буком, издувним гасовима, отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину и нарушавају услове рада осталим планираним садржајима у оквиру зоне. Профили улица су довољних ширина да могу да задовоље сваку планирану намену са обзиром да су блокови малих површина, а дефинисани параметри у правилима грађења су строжији него што су били па су дозвољени индекси заузетости у предметним блоковима 50% и 60% са минималним процентом зелених површина од 30%.

Потребу за изградњом верског комплекса условило је више параметара. Српска Православна црквена општина Сомбор је исказала потребу за изградњом цркве и након вишегодишњих преговора око дефинисања локације постигнут је договор са Градском управом за предметну локацију и откуп дела парцеле за ту намену, што смо и имплементирали у План. Сматрамо да је потреба за

изградњом оправдана с обзиром да је Селенча најгушће насељени део града и да већину становништва чине становници православне вероисповести (више од 70%) и да на простору обухвата не постоји ниједна активна црква као и да се зона вишепородичног становања шири у том правцу. Да би се сачувала визура верског објекта и обезбедио заштитни појас и естетско- декоративна функција на простору између верског комплекса и вишепородичног становања са пословањем, планирано је формирање парковски уређеног сквера.

Првобитна идеја је била да се у близини верског комплекса изгради јавни паркинг који би задовољио и верски комплекс и посетиоце Роковачке шуме и остале вишепородичне објекте у окружењу. Намена предметног блока је усаглашена у текстуалном и графичком делу, једино је грешком у текстуалном делу остала првобитна верзија скице са паркинзима (од које се одустало) која није обавезујућег карактера и то ћемо наравно усагласити. За запослене ће се паркирање решити у оквиру сопствене парцеле односно комплекса, а за кориснике ће се паркинзи решити на јавној површини што ћемо ускладити са правилима грађења.

Може се препоручити, а никако обавезати израда урбанистичко-архитектонски конкурса с обзиром на чињеницу да се парцела тренутно налази у власништву града Сомбора, а након откупа ће бити у власништву црквене општине јер се изградња верских објеката врши по посебној процедури и у складу са црквеним законом.

У оквиру зоне вишепородичног становања са пословањем дозвољена је изградња једног или више главних објеката:

- *Вишепородични стамбени објекти*
- *Вишепородични стамбено-пословни објекти*
- *Вишепородични пословно-стамбени објекти*
- *Пословни објекти*
- *Објекти јавне намене*

Између осталих компатибилних делатности које су дозвољене у оквиру зоне налазе се и здравствене делатности (дом здравља, амбуланте, поликлинике, опште и специјалистичке ординације и сл.). На основу свега изнетог је јасно да обрађивач ни на који начин није занемарио предметни објекат нити његову намену већ је имао обавезу да планирану намену промени и прилагоди постојећем стању тј. затеченој ситуацији. Сматрамо да би поликлинику занемарили да смо задржали намену дефинисану ПДР-ом и оставили могућност изградње производних објеката у истом и суседним блоковима.

Фреквенција саобраћаја и грађана која ће се повремено стварати изградњом верског објекта који се налази у наспрамном блоку са супротне стране је занемарљива у односу на буку и фреквенцију која се свакодневно ствара у непосредној близини поликлинике с обзиром на чињеницу да је иста изграђена тик уз раскршће три најважнија државна пута.

Податак да је извршено инфраструктурно опремање и 2019. и да је добијена употребна дозвола за део водовода у блоку 82, а 2020 за саобраћајнице, бицикличке стазе, тротоаре, јавну расвету и атмосферску канализацију нам је наравно познат. ПГР је рађен на Копији плана у dwg формату добијеној од Службе за катастар непокретности Сомбор на којој нису приказани изведени коловози, тротоари и бицикличке стазе. Изведена комунална инфраструктура (водовод, атмосферска и фекална канализација) је приказана на графичком прилогу бр. 7 План водопривредне и комуналне инфраструктуре.

Услови које добијамо од Водоканала су уопштени и односе се на правила уређења и грађења, не садрже податке о постојећем ни планираном капацитетима инфраструктуре из њихове надлежности, нити садрже графички приказ, тако да смо на прошлој седници Комисије образложили да не могу суштински да утичу на план.

Велике промене које су се десиле су из надлежности Телекома па је наш предлог и договор са Комисијом за Планове био да би се добило на времену да се у току јавног увида обратимо Телекому и затражимо да нам кроз примедбу доставе допуну услова што је и учињено.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Обрађивач треба да усагласи скицу у текстуалном делу код верског комплекса.

12. Скраћени приказ примедбе:

Који је реципијент за атмосферску канализацију? Мелиоративни канали па Мостонга?

♦**Став обрађивача: ПИТАЊЕ НЕМА КАРАКТЕР ПРИМЕДБЕ**

Реципијенти за атмосферску канализацију су канал 450 и Мостонга.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа. Примедба нема карактер примедбе, него питања.

13. Скраћени приказ примедбе:

Зашто је планирано још нових блокова вишепородичног становања ако се констатовало да се рапидно смањује број становника а грађани се селе у вишепородичне стамбене зграде у широј центраној зони? (блок 104.?) За блок 104 се није започело спровођење па је простор још увек неприведен намени.

♦ Став обрађивача: ПИТАЊЕ НЕМА КАРАКТЕР ПРИМЕДБЕ

С обзиром да је у целом обухвату Плана смањена зона мешовитог становања како би се очувало породично становање које је преостало и како би се спречила даља девастација урбаног ткива, сматрали смо да треба оставити простора за изградњу вишепородичних објеката у предвиђени зонама, односно у великим блоковима и дозволити већу спратност.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа. Примедба нема карактер примедбе, него питања.

14. Скраћени приказ примедбе:

Плански документ (графика и текст) треба ускладити са Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 105/2020).

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

С обзиром на чињеницу да је Одлука о изради плана донета у мају 2018. , у августу 2020. године када је донет Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр.105/2020) План се већ налазио у поодмаклој скоро завршној фази израде. Планови започети пре доношења Правилника не морају бити у складу са истим.

Такође, Правилником су дефинисана одређена подешавања која подржавају само најновије верзије Auto-cad-а за које на жалост наши рачунари немају капацитет, а претпостављамо ни рачунари у Градској управи...

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

15. Скраћени приказ примедбе:

Након изградње саобраћајнице у блоку 82. а у продужетку улице Грује Дедића установљено је да је одступљено од регулационе линије планиране планским документом. Како се не би радила исправка граница потребно је да обрађивач преузме пројектну документацију за саобраћајнице у блоку 82 и имплементира податке у исти.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

Ради исправке границе парцела потребно је благовремено доставити пројектну документацију (dwg) за саобраћајнице у блоку 82 како би наведено одступање било имплементирано у План.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.

16. Скраћени приказ примедбе:

У планском документу нису дата правила за изградњу паркинга на површинама за јавне намене а у пракси постоји велико интересовање па и потреба за истим. Потребно је да обрађивач да конкретна правила као и конкретне локације за изградњу паркинга на површинама јавне намене (како за постојеће уличне профиле тако и за планиране).

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Правила за изградњу паркинга на површинама јавне намене су дата на странама од 78. и то:

1) за поједине улице где су планирани нови паркинзи у делу Општа правила грађења за саобраћајнице (у виду шеме паркирања и димензија за сваку појединачну улицу- стр.од 78., а на 78. стр. планирана конструкција паркинга);

2) за све остале улице, на страни 87 су дата правила градње паркинга на површинама јавне намене (димензије паркинг модула и конструкције), уз услове њиховог постављања. Овде ће бити додати други, детаљнији, услови изградње.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа, уз напомену да се уређење површина јавне намене може решавати кроз урбанистички документ, Урбанистички пројекат или План.

17. Скраћени приказ примедбе:

Из искуства и након урађених анализа дечијих игралишта и спортских терена који су грађени у склопу дечијих игралишта и паркова на територији града Сомбора дошло се до закључка да ове две функције на малом простору и у оквиру тј. у непосредној близини породичних објеката не могу да конфигуришу из разлога различите генерацијске структуре корисника, као и из разлога ремећења реда и мира у блоковима породичног становања, као и приватности у двориштима у непосредној близини спортских игралишта.

Потребно је да обрађивач површине које је у блоку 62е и 85и наменио спорту и рекреацији поново дефинише, односно да ове просторе определи за искључиво дечија игралишта и зеленило, а не за спорт - отворене спортске терене. Ове функције раздвајати на мањим просторима, а у близини породичних објеката не планирати спортске функције. Дечија игралишта се не могу посматрати и третирати као урбани мобилијар она се требају планирати као стални и потребни садржаји простора за јавне намене.

♦ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

Део примедбе који се односи на блок 62е се не прихвата јер је локација спорта и рекреације постојећа локација "Чворак" на којој се поред дечијег игралишта већ налазе отворени спортски терени (кошаркашки терен и терен за мали фудбал). Сматрамо веома лошим укидати отворене спортске терене који постоје задњих десет година, а нарочито она која живе „пуним плућима“ какво је и игралиште на Чворку које је у јуну прошле године и обновљено.

Прихватамо део примедбе који се односи на блок 85и.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

18. Скраћени приказ примедбе:

Зашто се у овом ПГР-у нису дала детљнија решења у смислу дефинисања нових коридора за потребе блока 63 него се захтева израда ПДР-а? Зар није могао овај план да одреди површине за јавне намене а даља рарада унутар формираних површина за спорт и рекреацију, хелиодром и др. да се разраде према потреби инвеститора а на основу УП? Да је овај ПГР разрадио простор на детаљнијем нивоу а мисли се на одвајање површина за јавне намене и друге намене у блоку 63. Град Сомбор би могао да планира и спровођење и опремање а инвеститори би имали опремљен простор и лакше би се одлучили за улагање и изградњу. ПДР се неће изградити дуго времена а самим тим ће се простор деградирати и таква атрактивна локација неискористити. Било би рационалније решити овим планом блок 63 а не условити ПДР.

♦ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

План је овај простор разрадио на детаљнијем нивоу него што то ПГР захтева. Обрађивач је наравно мислио на дефинисање нових коридора тј. одвајање јавне намене и других намена, што је и урађено тј. издвојен је улични коридор-приступна саобраћајница П11 и дефинисани су аналитичко геодетски подаци-координате што је приказано и на графичком прилогу бр. 6.4. Детаљи саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације површина јавне намене тако да све планиране намене у блоку зона становања, спорт и рекреација и пословање имају излаз на јавну површину тј, планирану приступну саобраћајницу.

Због специфичности локације са становишта просторно-функционалних, социјално-економских, санитарно-хигијенских и имовинско-правних проблема, предвиђена је даља урбанистичка разрада предметног простора израдом Плана детаљне регулације. Саме намене су изузетно комплексне (нелегално пословање, депонија са рекултивацијом простора и пренаменом у спорт и рекреацију, социјално становање са веома компликованим имовинско-правним односима) и захтевају озбиљнију и детаљнију разраду.

Колико детаљно је овај план разрадио све локације говори и чињеница да је то једини ПДР који смо прописали на простору обухвата.



детаљ 4

◆ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

19. Скраћени приказ примедбе:

Такође, нигде није дефинисано „СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ“. Као што је познато зграда социјалног становања је изграђена и усељена крајем 2019.год. и налази се у блоку 82. на парцели 9321/8. У блоку 63 социјално становање присутно је у старим баракама „Душана Станиčkова“-површина у блоку 63. намењена „МЕШОВИТОМ СТАНОВАЊУ“. На територији града таквих објеката има у великом броју и разбацани су на све стране. То су углавном дворишни станови, неадекватно комунално и инфраструктурно опремљени. Углавном су на атрактивним и веома вредним локацијама. О овој врсти становања и њеном лоцирању треба водити рачуна. Овим планом дати посебна правила грађења за овај тип становања и одредити локацију, врсту и типологију објеката.

У граду је велики проблем нерешених стамбених питања социјалних случајева. Неопходно је да се плански одреди и дефинише и ова врста становања. Мешовито становање није решење за ово питање као ни за једно друго.

◆**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

Локација социјалног становања је одређена, а назив социјално становање намерно није дефинисан јер сматрамо да због осетљивости групе социјално угрожених грађана и њихове лакше инклузије о којој се посебно мора водити рачуна није пожељно користити термин социјално становање.

Због недостатка потребних података смо као планирану намену у постојећем подстандардном насељу навели мешовито становање, а мислили смо у ствари на одабир једног од два типа становања (никако комбинацију) у зависности од тога какав тип објеката је град заинтересован да финасира, да ли су то вишепородични или породични стамбени објекти. Кроз цео План провлачимо негативне последице мешовитог становања, сузбијамо га и ограничавамо и тамо где већ постоји и није тешко закључити да нигде не планирамо ново мешовито становање.

Сматрамо да локација социјалног становања не треба да буде посебно издвојена и да се социјално становање може имплементирати било где у зонама становања у зависности од броја социјално угрожених породица за које је неопходно обезбедити станове и типа објеката (вишепородични или породични стамбени објекти), а све у складу са стандардима и нормативима који дефинишу област социјалног становања.

◆ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

20. Скраћени приказ примедбе:

У поднаслову 2.5. ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ наводи се да су Планом дефинисане преломне тачке планираних грађевинских парцела улица, а тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења површина јавне намене и површина остале намене. Табела бр.8 на страни 72 даје бројеве преломних тачака и x,y координате за сваку тачку али на графичком прилогу бр.5 „План саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације и нивелације план урбанистичке регулације“ не постоје те тачке односно преломне тачке. Ускладити цртеж и текст.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

У плану је наведено да је разграничење грађевинског земљишта намењеног за јавне површине дефинисано регулационим линијама улица и јавних површина и приказано на графичком прилогу бр. 5 "План саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације и нивелације план урбанистичке регулације", а за аналитичко-геодетске податке (координате) преломних тачака се не наводи да се налазе на том графичком прилогу јер на том прилогу нису ни приказани.

Аналитичко-геодетски подаци (координате) су приказани на следећем графичком прилогу бр. 6 Детаљи саобраћајне инфраструктуре са елементима регулације површине јавне намене и то ћемо додати и у текстуалном делу.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

21. Скраћени приказ примедбе:

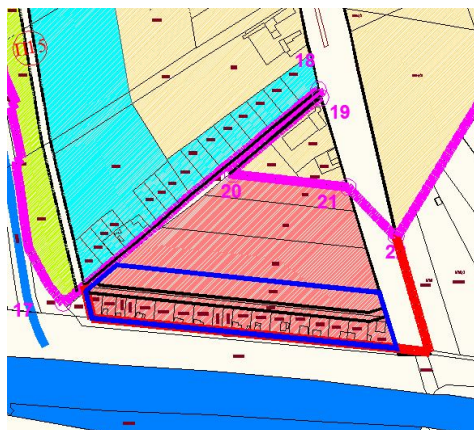
Зашто План није узео у обраду део блока 118 када је за један његов део већ израђен ПДР и исти је планиран за туризам и услуге. Није јасно зашто се планира викенд насеље уз Мостонгу и у непосредној близини пречистача а на уштрб њива које постојећа домоћинства обрађују и користе за привређивање. Мостонга у коју се упушта велика количина атмосферске као и пречистач нису атрактивне локације за ову врсту објеката. Обрађивач треба да размисли о локацији поред Великог бачког канала као адекватније за формирање ове врсте објеката и намене.

Става смо да је потребно укључити у план цео Роковачки пут до Великог бачког канала као и Уливну улицу на парцели 9792/1 и парцеле 9794, 9795, 9796, 9797/3 како би се направила функционална целина и ПДР дела 118 имплементирао и ставио ван снаге и тиме добио прочишћен документ.

Викенд насеље на Великом бачком каналу је већ почело са изградњом па је логично да се оно и даље планира на Великом бачком каналу ако је анализа показала потребу за истим а не на Мостонги.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Прихватом да се парцеле 9794, 9795, 9796, делови парцела 9792/1 и 10259 убаце у обухват Плана, као и све парцеле које се налазе у обухвату ПДР дела блока 118 ("Службени лист града Сомбора", бр. 6/2011). Намена на предметном простору који се убацује у обухват Плана ће бити туризам како је и по тренутно важећим плановима.



По важећем Генералном плану на предметном простору планирана је зона Мешовитог становања која до сада није реализована нити је за такву врсте градње показано интересовање у претходном периоду од 14 година колико је важећи ГП на снази, а простор се налази уз Мостонгу и у близини канала Врбас-Бездан и Тронеђе који представљају најатрактивније делова града.

Како зона кућа за одмор истовремено додирује зону Породичног становања пољопривредног типа у којој преовлађује другачија урбанистичка матрица са великим парцелама које су поред становања намењене пољопривредној производњи у економском делу дворишта, обрађивач је сматрао да треба дефинисати „прелазну зону“ и планирати веће парцеле и да поред градње викендица треба дозволити изградњу објеката намењених повртарској, воћарској-виноградарској и сличној производњи за сопствене потребе. Сматрамо да на простору града треба да постоје различити типови викенд насеља с обзиром на различите потребе различитих корисника простора. Близину Постројења за пречишћавање отпадних вода обрађивач не види као ограничење за планирање предметног простора јер се у 21. веку пројектују пречистачи који се захваљујући примени нових технологија пречишћавања (BGS – Blue Green Solutions) могу уклопити у само урбано ткиво града, не заузимају пуно простора, не треба им заштитни појас и не стварају непријатне мирисе и буку тако да се сигурно применом оваквих или сличних технологија могу решити постојећи проблеми постројења уколико их има чиме би се истовремено унапредио и предметни простор и постојеће становање у непосредној близини што је свакако у интересу града и грађана.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

22. Скраћени приказ примедбе:

Нивелационе коте на већини раскрсница нису дате а нису дате ни стационаже за државни пут. Потребно је и графички приказати наведене податке.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

На појединим локацијама су дате коте прикључења улица на постојеће саобраћајнице, биће додатно допуњено у графичком прилогу број 05 Регулација и нивелација, у којем су дате и стационаже државног пута 1.Б реда број 12.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

23. Скраћени приказ примедбе:

Изменити међуредни размак у дрвореду стабала, он не мора бити минимално 5 метара, одређује се у односу на карактеристике стабала његове висине, ширине крошње, јачине корена и др. као и профила саме улице и позиције и ширине зелене површине.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

24. Скраћени приказ примедбе:

Роковачка шума није добра локација за адреналин парк, према одлуци о уређењу града забрањено је качење, бушење, наслањање и сви други радови који би се изводили на стаблима. Такође смо мишљења да било какви земљани радови који бсе морали обавити додатно нарушавају коренов систем, а самим тим и статистику стабала, те је безбедност корисника овог парка у будућности на предметној локацији упитна. Такођ, Роковачка шума представља зелену оаз града Сомбора, првобитно је нарушена пробијањем обиланице, сматрамо да уношење и додатно урбанизовање ове локације ће нарушити садашњу равнотежу, наиме тренутно је она стециште биљака и животиња, састајалишта како деце, тако и одраслих, уношењем нових садржаја ова шума би престала да буде парк шума, потпуно би била урбанизована, што сматрамо да није циљ.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

Површина парк шуме је огромна (преко 16 ха) и сматрамо да је поред постојећих садржаја треба обогатити новим и да се намења у потпуности може уклопити са постојећим садржајима јер адреналин парк представља место рекреације и активног одмора у природи. Адреналин паркови су веома популарни у свету и сматрамо да Град Сомбор заслужује један такав парк.

Реализацијом Адреналин парка није планирана никаква додатна урбанизација, напротив у Плану је децидно наведено да се приликом постављања Адреналин парка мора водити рачуна да сви садржаји буду уклопљени са амбијенталним карактеристикама шуме и морају бити пројектовани тако да њихова монтажа и коришћење ни на који начин не угрожавају постојеће дрвеће и природно окружење. Што се тиче безбедности наведено је и да Парк мора бити 100 % сигуран са професионалном атестираном опремом која је прилагођена овој врсти забаве и са лиценцираним инструкторима.

Колико нема негативног утицаја адреналин парка на природу, биљке и животиње говори и чињеница да се такви паркови лоцирају и у заштићеним природним подручјима, нпр. у националном парку Фрушка гора, затим у Копачком риту у Хрватској који је због очуваности ретког екосистема, велике биолошке разноврсности и изузетне научне и еколошке вредности заштићен статусом природног резервата, налази се на Рамсарској листи, а номинован је и за резерват биосфере. Још један пример је Адреналин парк Врбањ у Црној Гори на Оријену који је направљен у буковој шуми, изграђен кроз IPA пројекат, поштујући све стандарде заштите животне средине користећи само природне материјале. Налази се на списку UNESCO резервата биосфере.



Планом је само дата могућност за адреналин парк, локација и површина нису стриктно одређени, а предвиђена је разрада урбанистичким пројектом.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

25. Скраћени приказ примедбе:

Веома је важно назначити да у склопу зелених површина школа и предшколских установа не би требало да постоје биљке које су било којим делом отровне.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.**

26. Скраћени приказ примедбе:

Локација урбаних башта у Јаругама представља реципијент атмосферске воде из улица Ђуре Даничића и Васе Пелагића, а у истој улици постоји и пропуст испод пута.

♦**Став обрађивача: КОНСТАТАЦИЈА НЕМА КАРАКТЕР ПРИМЕДБЕ**

Атмосферска канализација је у Плану нацртана шематски да би се обезбедио коридор у профилу улице (који може, а не мора да се изведе). Детаљна атмосферска канализација са свим сливовима ће се решавати за цео град. За наведени пропуст немамо податке.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа. Примедба има карактер констатације.

15	Примедба БИЉАНЕ НАСТАСИЋ из Сомбора, Милете Протића 20. (2 стране текста)
-----------	---

1 Скраћени приказ примедбе:

Примедба се односи на део везан за регулацију градње у улици Милете Протића - неизграђено грађевинско земљиште преко пута породичних стамбених кућа, где је предвиђена изградња више стамбених објеката спратности П+5. Предлаже се промена намене градње на постојећем спорном делу грађевинског земљишта.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

Блок 82б је започет изградњом вишепородичних стамбених објеката уз улице Грује Дедића, Проте Матеје Ненадовића и Југословенске армије који су постављени на регулацији. Спратност изграђених објеката у блоку је П+4+Пк, осим објекта на углу Милете Протића и Грује Дедића која је спратности П+4+(Пк+1). Слажемо се да је објекат на углу непримерен у сваком погледу, употребна дозвола је добијена у поступку легализације, објекат је на оба улична фронта изашао на регулацију те је урађена исправка међе... тако да овај објекат дефинитивно ни по ком основу није представљао урбани репер којим смо се руководили када смо одређивали намену и спратност предметног блока.

Пошто је блок већ формиран и скоро у потпуности изграђен задржана је намена вишепородично становање са максималном спратношћу П+5 са грађевинском линијом која се поклапа са регулационом линијом. С обзиром да је у целом обухвату Плана смањена зона мешовитог становања како би се очувало породично становање које је преостало и како би се спречила даља девастација урбаног ткива, сматрали смо да треба оставити простора за изградњу вишепородичних објеката у предвиђени зонама, односно у великим блоковима и дозволити већу спратност.

Због свега наведеног не прихватамо примедбу која се односи на спратност објеката, али прихватамо предлог да се, у делу где је могуће, у улици Милете Протића повуче регулациона линија за 5m како би се обезбедио простор за неопходне садржаје у уличном профилу. Грађевинска линија се може повући још 5m у односу на новопланирану регулациону линију јер су парцеле довољно велике и "дубоке", а све у циљу очувања квалитета становања у породичним кућама које се налазе са друге стране улице.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

Образложење

Констатује се да се допуна примедби на План генералне регулације МЗ Нова Селенча за улицу Милете Протића достављена дана 15.03.2021.год. од стране Биљане Настасић из Сомбора, неће разматрати, обзиром да је иста пристигла након јавног увида.

Прихвата се део примедбе који се односи на спратност објекта. Став Комисије је да максимална спратност буде П+4.

16

Примедба ВЕДРАНЕ ЛУКИЋ из Сомбора, Војничка 25.
(1 страна текста)

1 Скраћени приказ примедбе:

Редуковати правила грађења која су веома опширна и делују збуњујуће.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

Образложење

Примедба нема карактер примедбе, него је то констатација.

2 Скраћени приказ примедбе:

План детаљне регулације би требао да разради Генерални план Града, а не у потпуности да промени намену површина и правила градње. Већина правила градње треба да се задрже из важећег ГП.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

На основу Одлуке о изради Генералног урбанистичког плана града Сомбора ("Службени лист града Сомбора", бр. 11/2019) у току је припремна фаза израде плана. ГУП се доноси као стратешки развојни план са општим елементима просторног развоја и без правила грађења. Важећи Генерални план из 2007. године ће ускоро престати да важи, а усвајањем овог Плана као оперативног аутоматски ће ГП престати да важи у том делу. Због свега наведеног овај План не представља извод из ГП-а нити се своди на копирање намена и правила грађења, већ представља комплексну анализу и преиспитавање са детаљном разрадом која подразумева промену, нарочито у деловима где треба превазићи проблеме који су током година настали као последица примене тог плана. Основни циљ ППР-а је управо спречавање даље девастације урбаног ткива и очување идентитета града у мери у којој је то сада могуће. Због свега наведеног су написана и комплетно нова Правила грађења како би се решили постојећи проблеми из праксе и унапредила постојећа правила која су често била двосмислена, недоречена или погрешно тумачена, а нарочито параметри који се односе на величину парцеле, коефицијент заузетости и проценат зеленила.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

3 Скраћени приказ примедбе:

Не треба ограничавати који проценат објекта мора бити на грађевинској линији, као ни колики проценат фасаде изнад приземља може бити избачен ни у уличном делу, а нарочито не у дворишном.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Смањити минимални проценат са 80% на 70% и допунити изузетком за повучено приземље и коригују се Општа правила-ограничења се односе искључиво за испаде преко РЛ.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Приликом дефинисања параметара у правилима грађења, обрађивач је поставио услов да се у деловима појединих блокова, односно уличним потезима у којима се ради на очувању уличног фронта објекат позиционира већим делом на регулациону линију (80% на РЛ, а максимално 20% ширине уличне фасаде се оставља као могућност повлачења дела објекта). То значи да није довољно да објекат додирује РЛ у једној тачки или мањим делом хоризонталне пројекције уличне фасаде тј. ширине објекта према улици. На тај начин се постиже ефекат очувања уличног фронта у деловима блока, односно појединим уличним потезима.

Кориговати- смањити минимални проценат са 80% на 70% и допунити Општа правила, јер овај услов не важи за посебан случај повученог приземља када се еркери постављају на регулациону линију.

ИСПАДИ НА ФАСАДИ

Један од основних циљева обрађивача приликом израде Плана је смањење површина еркера, балкона и осталих елемената који излазе ван основног габарита објекта, преко регулационе линије, на јавну површину. Анализом изграђених вишепородичних вишеспратних објеката у обухвату Плана, је утврђено да постоји знатан број објеката чији испади у комплетној ширини тротоара "висе" изнад пролазника.

Испусти на фасади не треба да буду само облик естетског обликовања фасада, већ у функцији квалитетног становања, као и у складу са свим важећим прописима. Савремени трендови у архитектури дају предност ложама у оквиру основног габарита објекта, наспрам балкона, који су мање употребљиви и који се, због своје нефункционалности и изложености погледима врло често затварају од стране власника станова, наружујући изглед објекта. Еркер као елемент обликовања фасаде и проширења стамбене површине, на штету корисника јавне површине, може да буде оправдан у густо насељеним подручјима, где постоји проблем са помањкањем простора, али исти не треба да буде преовлађујући принцип архитектонског обликовања објеката у обухвату Плана.

Битна чињеница је да Сомбор спада у турско подручје, те да се у ближој прошлости у великој мери повећао број потреса у региону. У скорије време ступа на снагу прорачун конструкције ЕВРОКОД 8- ПРОЈЕКТОВАЊЕ СЕИЗМИЧКИ ОТПОРНИХ КОНСТРУКЦИЈА, којима се прописују оштрији услови за конфигурацију зиданих зграда.

Планом су дате максималне површине вертикалне пројекције испуста, али ће пројектанти испусте пројектовати примењујући важеће прописе, те ће укупна површина хоризонталне пројекције испуста зиданих објеката, који су најзаступљенији приликом изградње вишепородичних објеката у Сомбору, можда бити мања од параметара који су дати Планом.

Важећи Закон о путевима, тротоар дефинише као посебно уређен део пута поред коловоза намењен првенствено за кретање пешака, тако да и то треба имати у виду.

Слобода архитектонског обликовања неће бити умањена, пошто пројектант може транслаторно померити објекат, на тај начин да се грађевинска линија основног габарита објекта повуче у односу на регулациону линију за ширину еркера, а да се грађевинска линија еркера поклопи са регулационом линијом (варијанта повученог приземља са или без стубова).

Ограничењем испуста уличне фасаде преко регулационе линије се свакако не ограничава број тераса на објекту, јер оне могу да буду у оквиру габарита објекта у виду ложа и сл.

Обрађивач треба да измени и допуни Општа правила образложењем да се ограничења односе на испусте преко РЛ, а да се не односе на дворишне фасаде објеката у прекинутом и непрекинутом низу, као и слободностојеће објекте, чија је ГЛ повучена у односу на РЛ. У том случају, неће се Планом давати ограничења, већ ће се приликом пројектовања објеката водити рачуна о ограничењима код зиданих објеката, која су условљена важећим прописима из области сеизмике.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.

4 **Скраћени приказ примедбе:**

Према предложеним правилима објекат може да буде или на самој међи или даљен од међе 1,5м (слободностојећи објекат). Померање објекта на 1,5м од међе ствара простор који ничему не служи. Исти проблем је са постављањем помоћног објекта минимум 1м од сваке границе парцеле. И тај простор неће бити добро искоришћен.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Не прихвата се део за главне објекте, а прихвата се за помоћне објекте.

Приликом дефинисања удаљености објеката од границе суседне парцеле у Зони породичног становања обрађивач је као полазну основу користио Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, у коме се чл. 51. дефинише:

Члан 51

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се у складу с одредбом става 1. овог члана, обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:

1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м

2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м

Постављањем слободностојећег објекта на минимум 1.5м од границе суседне парцеле формира се простор који може да заживи као функционални део парцеле. Део те ширине представља заштитни тротоар око објекта (цца 30-50 цм), а преостала ширина од 1.0м је зелени појас (као упојна травната површина на парцели или као место садње живе ограде, ниског растиња и сл.). Такође, то је довољна ширина за постављање радне скеле за евентуално извођење радова на фасади, као и за редовно одржавање објекта. Ограђивање парцеле може бити зиданом или транспарентном оградом, што не утиче знатно на укупну цену коштања објекта.

У случају већ изграђених парцела које су мање површине, односно ширине од Планом прописаних, може се дозволити рушење постојећег објекта и постављање новопроектваног објекта на истом растојању на коме је био постојећи објекат (допунити у Општим правилима: 2.2 Услови за парцелацију-одступање 17. Зелене површине).

У Општим правилима Плана А1/7 дата је 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, а 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.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

5 **Скраћени приказ примедбе:**

Ширина вишепородичног објекта од 15м није довољна за квалитетну организацију простора у згради. Такође не треба ограничавати и забрањивати различите облике зграда, у зависности од велике парцеле и могућност изградње на њима.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Циљ обрађивача није био да заобиђе важеће техничке прописе и стандарде из области пројектовања стамбених објеката, већ да у Зони мешовитог становања што боље повеже индивидуално (постојеће породичне куће) и колективно (вишепородичне зграде) становање, ублажи разлике на просторно-социолошком нивоу, урбанитету и форми, као и да спречи све негативне последице које настају позиционирањем новопроектваних вишепородичних објеката у целој дубини парцеле. Анализом постојећих вишепородичних вишеспратних објеката обрађивач је дошао до вредности за дубину објекта које је поставио као услов.

У Зони мешовитог становања и у блоку 38 Зоне вишепородичног становања је ограничена максимална дубина габарита објекта који се простире у дубини парцеле, док се тај услов не поствља за остали део Зоне вишепородичног становања.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

6 **Скраћени приказ примедбе:**

Треба укинути правило да изнад поткровља не може бити тавански простор. Из конструктивних разлога изнад дела поткровља постоји хоризонтална армирано-бетонска плоча, на коју се ослања део кровне конструкције, а у делу тавана се пројектују станарске оставе и техничке просторије (подстанице, котларнице и сл.).

♦ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**

Таван је део објекта испод косог крова, а изнад међусpratне конструкције последње етаже, са максималним надзидком 0.6 m, и може имати минималне отворе за осветљење и вентилацију. Таван не представља етажу.

Поткровље је стамбени простор под косином кровне конструкције.

Уместо последње спратне етаже дозвољена је изградња поткровља или повученог спрата, а уместо поткровне етаже дозвољена је изградња повученог спрата, све у оквиру максималне спратности.

Максимални надзидак поткровне етаже у случају када етажа поткровља замењује последњу етажу, у оквиру максималне спратности, износи 1.6 m (слика 16 б).

Код породичних објеката дозвољено је формирање етаже поткровља уместо тавана, под посебним условима, са максималним надзидком 0.6 m (слика 16 в).

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа, тј. не дозвољава се изградња тавана изнад поткровне етаже.

Изнад етаже поткровља је кровна конструкција која се, зависно од усвојеног конструктивног система и нагиба кровне равни ослања на носеће конструктивне елементе.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

7 Скраћени приказ примедбе:

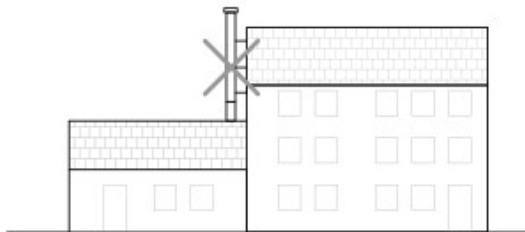
Не треба условљавати висину објекта висином димњака на суседној парцели. Такође не треба везивати ригорозно висину венца објекта са осталим зградама у улици. Довољан је услов колика је максимална висина венца у тој зони.

♦ **Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА**, допунити текст и скицу

ДИМЊАК

У случају да на суседној парцели постоји објект ниже спратности, пројектант стамбеног или стамбено-пословног објекта је дужан да пројектно решење прилагоди ситуацији на терену, не мењајући висину димњака или било ког елемента постојећег објекта на суседној парцели. (слика 27)

У супротном, у случају да постоји вишепородични стамбени или стамбено-пословни објект на суседној парцели, не дозвољава се изградња новог димњака, који би угрожавао отворе на суседном вишепородичном стамбеном или стамбено-пословном објекту. Дозвољава се санација и реконструкција постојећих димњака који су изграђени пре изградње суседног вишепородичног објекта.



Обрађивач није имао намеру да условљава висину новопроектваног објекта висином димњака постојећег објекта, већ је указао да пројектним решењем (не искључиво архитектонским) треба да се изнађе решење у тим ситуацијама, тако да се избегне накнадно вишеструко повећање висине постојећег димњака. Такво решавање представља естетски проблем који треба избећи у обликовању уличног потеза. Такође, то решење може да угрози безбедност и животе људи, уколико је димњак на кровној равни која је окренута према јавној површини.

ВИСИНА ВЕНЦА

Обрађивач је тежио да се у уличним потезима, у Зони мешовитог и вишепородичног становања, новопроектвани вишеспратни објект висином венца интерполира у постојеће вишеспратне објекте. Изједначавање висине венаца није дато ригорозно, већ као одступање +0.50, у односу на суседни објект.

С обзиром да намера обрађивача у делу Општих правила није довољно јасно изнесена, потребно је допунити скицу и текст.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

8 Скраћени приказ примедбе:

Не треба ограничавати број стамбених јединица у породичном становању на само 2. Боље решење је оставити као и до сада могућност изградње 4 стамбене јединице.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

- У важећем Правилнику о класификацији објекта се издвајају куће са једним и два стана, те стамбене зграде са три и више станова, што је био основ за дефинисање породичног стамбеног објекта и вишепородичне зграде у Плану (А1/4).
- По типологији вишепородичног становања између осталих (стамбене куле, једнотракт, галеријски склоп, коридорски склоп и двотракт) убрајају се и урбане виле. У односу на остале типове вишепородичног становања, урбане виле имају највише удела индивидуалног и најхуманији су вид становања у вишепородичним зградама. Оне су ниже спратности и обично имају 2-4 стамбене јединице по етажи.
- У Зони породичног становања приоритет је очување индивидуалног начина живота постизањем већег степена приватности, те се не дозвољава изградња вишепородичних објеката.
- Вишепородични објекти типа урбане виле, са три стана и више, могу да се граде у Зони мешовитог становања.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

9 Скраћени приказ примедбе:

У План су уведени потпуно нови простори као што је хелиодром (а евидентно је да ће он имати великог утицаја на околину), а са друге стране није испоштована траса обилазнице која се налази у ГП.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

У блоку 63 је на неизграђеним површинама на углу Апатинског пута и примарне градске саобраћајнице између Стапарског и Апатинског пута планирана зона пословања са **могућом** изградњом хелидрома.

Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије је 2019. године, сагледавајући потребе развоја ваздушног саобраћаја у Републици Србији, покренуо акцију регистрације и отварања хелидрома у свим управним окрузима на територији Републике Србије. Циљ отварања хелидрома је омогућавање безбедног слетања и полетања хеликоптера на подручју округа за све врсте некомерцијалног летења, све врсте посебне делатности у ваздушном саобраћају које се обављају уз накнаду, потребе државних органа, хитних медицинских и других интервенција, као и помоћ и спашавање становништва у ванредним ситуацијама. Како је Сомбор центар Западнобачког округа, у договору са представницима града, искоришћена је прилика да се могућност изградње хелидрома угради у План јер је ово први ПГР који се гради за град Сомбор. Директорат је тај који врши иницијални преглед потенцијалних локација и преглед документације о свом трошку тако да остављена могућност за његову изградњу уопште не значи да ће се хелидром заиста и изградити на предметној локацији. Као друго ако се локација одобри, за потребе града Сомбора је вероватно довољан мањи хелидром који може бити изграђен на травнатој, бетонској или асфалтној подлози са безбедним прилазом пречника од најмање 20-так метара и за њега је свакако прописана израда Урбанистичког пројекта.



Хелидром универзитетског клиничког центра у Нишу.

На слици је приказан хелидром универзитетског клиничког центра у Нишу који је отворен у фебруару ове године и налази се у комплексу клиничког центра, у непосредној близини зоне становања...

На основу свега изнетог сматрамо да оваква врста хелидрома не може имати велики утицај на околину.

Јужни део Обилазнице је у плановима вишег реда дат као шематски приказ. Детаљном анализом обухвата Плана утврђено је да Обилазница више не може да прође на тој траси где је планирана. Дошло би до већег броја рушења постојећих салаша, породичних стамбених објеката и викендица, затим би се саобраћајно оптеретило предметно подручје, а простор око канала Врбас-Бездан и Тронеђе који представља најатрактивнији део града намењен туризму би се потпуно девестирао проласком Обилазнице. Такође остављање трасе кроз обухват Плана за коју смо свесни да не може да прође само да би била у складу са плановима вишег реда сматрамо да нема никаквог смисла јер би много шири појас у односу на трасу морао да остане "резервисан" са немогућношћу привођења намени и изградњи.

Сматрамо да ће се новим Генералним урбанистичким планом као стратешким развојним планом утврдити нова траса Обилазнице уколико се уопште укаже потреба с обзиром да је у току је израда ППППН инфраструктурног коридора државног пута IБ реда граничног прелаза са Мађарском (Бачки Брег)-Сомбор-Кула-Врбас-Србобран, Бечеј, Кикинда-гранични прелаз са Румунијом (Наково). За трасу брзе саобраћајнице на територији града Сомбора већ је започета израда пројектне документације. Прву целину чини део планиране трасе ван грађевинског подручја, а другу целину чини део планиране трасе у грађевинском подручју Сомбора. Прва подцелина се односи на већ изграђену деоницу обилазнице око Сомбора од правца према Суботици до правца према Бездану и државној граници. Другу подцелину чине недостајуће деонице државног пута кроз подручје Сомбора којим би се обезбедили прикључци на брзу саобраћајницу из правца Апатина и индустријске зоне Сомбора ка државној граници са Мађарском и смеру ка Врбасу. За ове прикључке који су планирани као деонице државних путева урађена је планска документација на нивоу ПДР-а (ПДР јужне главне примарне градске саобраћајнице, "Службени лист града Сомбора", бр. 16/2019 и ПДР примарне градске саобраћајнице између Апатинског и Безданског пута у Сомбору, "Службени лист града Сомбора", бр. 11/2014). Оваквом трасом је на оптималан начин обезбеђено прикључење на брзу саобраћајницу свих долазних праваца државних путева до насеља Сомбор, те компликована, објектима оптерећена траса обилазнице планиране ГП-ом губи свој значај. Обилазница овим планом није "укинута" већ "измештена" ван обухвата.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се не прихвата.**

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

17

Примедба (допуна услова) "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" АД БЕОГРАД, Таковска 2., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Сомбор, Венац Војводе Степе Степановића 32.
(2 стране текста)

1 Скраћени приказ примедбе (допуне услова):

Услови "Телеком Србија" Београд издати под бројем 409820/2-2018 дана 29.10.20218.год. допуњени су дана 03.03.2021.год. под бројем А335-83267/2-2021. У Допуни услова се наводи да је установљено да на предметној локацији у границама обухвата Плана, "Телеком Србија" АД поседује положене нове оптичке ТТ каблове и празне ПЕ цеви пречника 40мм GPON-оптичке мреже Сомбор, на кабловским подручјима: Сомбор "Центар", ИС "Селенча" и ИС "Чворак", приводне оптичке ТТ каблове и нове базне станице мобилне телефоне. Све наведене постојеће ТТ инсталације приказане су на графичком прилогу на ЦД-у.

♦ **Став обрађивача: ПРИХВАТА СЕ ДОПУНА УСЛОВА**

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба-допуна услова се прихвата.**

18

Примедба ДРАГАНЕ МУДРИНИЋ из Сомбора
(1 страна текста)

1 Скраћени приказ примедбе:

Због чега је величина парцеле намењена породичном становању пољопривредног типа, са досадашњих 750м²/1000м², повећана на 2000м²? Приликом подношења захтева за градњу пратећих

објекта на парцелама у овој зони, инвеститори су у обавези да изврше спајање парцела, што им дупло повећава трошкове градње, уколико је величина постојеће парцеле мања од новопланиране, а ипак се уклапа у тренутно важеће параметре.

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**

Породично становање пољопривредног типа је планирано у Роковцима, где је крупнија матрица и преовладавају велике парцеле чија површина на неким местима прелази и 10000 m². Да би се организовало породично становање пољопривредног типа са економским двориштем или пословним објектима потребне су веће површине. Прихватамо део примедбе који се односи на постојеће парцеле, а које нису обухваћене *Општим правилима грађења у делу 2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, 2.2. Одступање* у ком су дате различите варијанте могућих одступања од дефинисаних правила како би грађани и на парцелама које не задовољавају параметре имали могућност изградње. Очигледно је да је у питању техничка грешка тако да ће постојеће мање парцеле бити убачене и обрађене.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

2 Скраћени приказ примедбе:

Новим правилима градње, дефинисана је минимална удаљеност слободностојећих објеката на парцели од бочних међа од 1,5м и 2,5м. Уколико је минимална ширина парцеле 12,0м, остаје могућност градње објекта ширине максимално 8,0м. Објекат те ширине мора бити испројектован знатно дужи, чиме се губи и на естетици и на функционалности истог. Померањем објекта на 1,5м од бочне међе, добија се заробљен и неискоришћен простор, односно простор који се оставља на коришћење власницима суседне парцеле, уколико инвеститор не огради своју парцелу, што је до сада била могућност да се задњи зид објекта искористи као ограда сопствене парцеле. И то опет поскупљује градњу објекта и уређење парцеле. Да ли ће се нови параметри "обавезно" користити и код већ формираног парцела, где је за исту зону, до сада минимална ширина парцеле била 10,0м? Шта је сврха оволиких удаљености објекта од бочних међа?

♦**Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА**, тј. допуњују се и коригују ставке у Општим правилима: 2.2 Услови за парцелацију-одступање и 17. Зелене површине

Приликом дефинисања удаљености објекта од границе суседне парцеле у Зони породичног становања обрађивач је као полазну основу користио Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, у коме се чл. 51. дефинише:

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м

2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м

Постављањем слободностојећег објекта на минимум 1.5м од границе суседне парцеле формира се простор који може да заживи као функционални део парцеле. Део те ширине представља заштитни тротоар око објекта (цца 30-50 цм), а преостала ширина од 1.0м је зелени појас (као упојна травната површина на парцели или као место садње живе оgrade, ниског растиња и сл.). Такође, то је довољна ширина за постављање радне скеле за евентуално извођење радова на фасади, као и за редовно одржавање објекта. Ограђивање парцеле може бити зиданом или транспарентном оградом, што не утиче знатно на укупну цену коштања објекта.

У случају већ изграђених парцела које су мање површине, односно ширине од Планом прописаних, може се дозволити рушење постојећег објекта и постављање новопројектованог објекта на истом растојању на коме је био постојећи објекат.

Допунити у Општим правилима: 2.2 Услови за парцелацију-одступање и 17. Зелене површине.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.**

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

3 **Скраћени приказ примедбе:**

Због чега је потребно померање помоћних објеката на 1,0м од међе, чиме се опет добија неискоришћен простор иза истих, иако се кровна равна своди према предметној парцели? Ако је у питању изградња котларнице, мислим да би акценат требао бити на удаљености димњака од међе са суседном парцелом и удаљености објеката на суседним парцелама, а не на удаљености котларнице од међе.

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

У Општим правилима Плана А1/7 дата је 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, а 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.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

4 **Скраћени приказ примедбе:**

Између Сонћанског пута и Војничке улице, планирана спратност је П+1+Пк. Због чега је на овом делу планирана мања спратност у односу на околне објекте који су веће спратности (П+3, П+5, П+9)?

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Услед нејасноћа везаних за садржај примедбе, односно на који простор се тачно односи примедба, контактирали смо подносиоца примедбе и утврдили да се примедба односи на спратност у блоку 17а.

Блок 17а је веома проблематичан са више аспеката. Са једне стране налази се дуж Стапарског пута који је један од најзначајних праваца у граду и наставља се на блок који је намењен мешовитом градском центру, односно јавним објектима и пословању, те је у том смислу логично да се не задржи породично становање и нижа спратност што је наравно било разматрано више пута. Истовремено блок припада старом урбаном градском ткиву у ком су најзаступљенији објекти у непрекинутом и прекинутом низу, постављени на регулацији. Пошто је блок неправилног облика у форми клина и парцеле су мале површине сматрамо да је тешко правилно организовати другу намену и већу спратност јер би у том случају улица Мите Поповића представљала задњу страну објеката оријентисаних на Стапарски пут. Могућа промена намене би имала смисла уколико би се цео блок посматрао као једна парцела, односно једна целина у којој би се изградио јединствен архитектонски комплекс, а не појединачне зграде. Такође, могуће је и укрупњавање парцела у циљу промене намене и повећања спратности, али уз услов да се приликом изградње објеката равноправно третирају улични фронтови Стапарског пута и Мите Поповића.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се делимично прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

5 **Скраћени приказ примедбе:**

Досадашњи проценат вертикалне пројекције препуштених елемената фасаде према регулације износио је 50%. Новим планским документом, исти је смањен на 30%, док је на дворишној фасади са досадашњих 30%, повећан на 50%. Овим се неће постићи пројектовање много веће површине спратних етажа у односу на приземље, како је наведено да је то био циљ, јер је укупан проценат остао исти, а мислим да је лепше оставити могућност веће разраде уличне, него дворишне фасаде. Обзиром да ће се у коефицијент заузетости рачунати и површине испод свих препуста, а не само заузеће приземља објекта на парцели, како ће се рачунати површине испод препуста на уличној фасади, уколико је објекат изграђен на РЛ, јер је то површина која пада на јавну површину, односно на парцелу другог власника?

♦ Став обрађивача: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА (коргују се Општа правила-ограничења се односе искључиво за испусте преко РЛ).

Један од основних циљева обрађивача приликом израде Плана је смањење површина еркера, балкона и осталих елемената који излазе ван основног габарита објекта, преко регулационе линије, на јавну површину. Анализом изграђених вишепородичних вишеспратних објеката у обухвату Плана,

је утврђено да постоји знатан број објеката чији испади у комплетној ширини тротоара “висе“ инад пролазника.

Испусти на фасади не треба да буду само облик естетског обликовања фасада, већ у функцији квалитетног становања, као и у складу са свим важећим прописима. Савремени трендови у архитектури дају предност лођама у оквиру основног габарита објекта, наспрам балкона, који су мање употребљиви и који се, због своје нефункционалности и изложености погледима врло често затварају од стране власника станова, наружујући изглед објекта. Еркер као елемент обликовања фасаде и проширења стамбене површине, на штету корисника јавне површине, може да буде оправдан у густо насељеним подручјима, где постоји проблем са помањкањем простора, али исти не треба да буде преовлађујући принцип архитектонског обликовања објеката у обухвату Плана.

Битна чињеница је да Сомбор спада у турсно подручје, те да се у ближој прошлости у великој мери повећао број потреса у региону. У скорије време ступа на снагу прорачун конструкције ЕВРОКОД 8- ПРОЈЕКТОВАЊЕ СЕИЗМИЧКИ ОТПОРНИХ КОНСТРУКЦИЈА, којима се прописују оштрији услови за конфигурацију зиданих зграда.

Планом су дате максималне површине вертикалне пројекције испуста, али ће пројектанти испусте пројектовати примењујући важеће прописе, те ће укупна површина хоризонталне пројекције испуста зиданих објеката, који су најзаступљенији приликом изградње вишепородичних објеката у Сомбору, можда бити мања од параметара који су дати Планом.

Важећи Закон о путевима, тротоар дефинише као посебно уређен део пута поред коловоза намењен првенствено за кретање пешака, тако да и то треба имати у виду.

Слобода архитектонског обликовања неће бити умањена, пошто пројектант може транслаторно померити објекат, на тај начин да се грађевинска линија основног габарита објекта повуче у односу на регулациону линију за ширину еркера, а да се грађевинска линија еркера поклопи са регулационом линијом (варијанта повученог приземља са или без стубова).

Чланом 2. став 13.) Закона о планирању и изградњи је дефинисан индекс заузетости парцеле као однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. Елементи објекта који се препуштају преко регулационе линије (лође, балкони, еркери и др.), као саставни део објекта, улазе у БРГП, али не улазе у проценат заузетости за парцелу на којој се гради објекат, јер они припадају другој парцели (јавној површини).

Површина под испустима преко РЛ до 4м висине се учртава у Елаборату за употребну дозволу и евидентира се у РГЗ.

ПРИЛОГ: САДРЖАЈ ГЛАВНЕ (0 СВЕСКЕ) ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	
	БРГП дела објекта (члан 145.):	
	укупна БРГП надземно:	
	укупна БРУТО изграђена површина:	
	укупна НЕТО површина:	
	површина приземља:	
	површина земљишта под објектом/заузетост:	
	спратност (надземних и подземних етажа):	
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	
	спратна висина:	
	број функционалних јединица/број станова:	
	број паркинг места:	
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	
	оријентација слемена:	
	нагиб крова:	
	материјализација крова:	
процент зелених површина:	(дато локацијским условима) (само у ИДП, ПГД, ПЗИ и ПИО)	(остварено)
индекс заузетости:	(дато локацијским условима) (само у ИДП, ПГД, ПЗИ и ПИО)	(остварено)
индекс изграђености:	(дато локацијским условима) (само у ИДП, ПГД, ПЗИ и ПИО)	(остварено)
друге карактеристике објекта:		
предрачунска вредност објекта:		

Обрађивач треба да измени и допуни Општа правила образложењем да се ограничења односе на ипусте преко РЛ, а да се не односе на дворишне фасаде објеката у прекинутом и непрекинутом низу, као и слободностојеће објекте, чија је ГЛ повучена у односу на РЛ. У том случају, неће се Планом давати ограничења, већ ће се приликом пројектовања објеката водити рачуна о ограничењима код зиданих објеката, која су условљена важећим прописима из области сеизмике. 61

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се делимично прихвата.

Образложење

Комисија прихвата став и одговор обрађивача планског документа.

IV ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ

Комисија за планове је разматрала **Нацрт Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору** и на затвореној седници одржаној дана 23.03.2021. године, једногласно донела следећи:

ЗАКЉУЧАК

1. **Нацрт Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору**, израђен од стране ЈКП "Простор" Сомбор, под бројем техничког дневника 55/18, децембра 2020.год. (носиоца израде Плана Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора), садржи све елементе утврђене Законом о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

2. Предлог **Плана генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору** се може упутити Скупштини града Сомбора у процедуру доношења, након што обрађивач поступи по Извештају о обављеном јавном увиду и након прибављања свих потребних сагласности у складу са посебним Закономима.

**КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
ГРАДА СОМБОРА:**

**ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА
ЈЕДИНИЦЕ
ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ**

Милан Стојков, дипл.инж.арх.-председник

Начелник Одељења за просторно планирање,
урбанизам
и грађевинарство
Градске управе Града Сомбора
Драгана Репар, дипл.инж.грађ.

Јене Јанковић, дипл.инж.арх.-заменик
председника

Маријана Боговац, дипл.инж.арх., секретар

Едит Шод, дипл.инж.грађ., члан

Софија Шумаруна, дипл.инж.арх., члан

Срђан Зорић, дипл.инж.арх.-члан