



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Сомбор
Скупштина Града
Комисија за планове Града Сомбора
Број: 06-186/2021-V
Дана: 22.09.2021.године
С о м б о р

Комисија за планове града Сомбора на основу чл.63. став 6. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 88. став 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр 32/2019), сачињава

ИЗВЕШТАЈ О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1) Комисија за планове Града Сомбора је на **92.** седници одржаној дана **15.09.2021.**год. извршила стручну контролу **Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације планираног вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+2+Пк на кат.парц. број 3698 К.О. Сомбор-1**, израђен и оверен од стране Пројектног бироа за пројектовање и инжењеринг "ЕПОС" Апатин, Железничка бб под бројем УП-8/21, августа 2021.год., Инвеститора Раковић Томислава из Сомбора, ул. 22. Децембра бр.40..

2) Седници Комисије су присуствовали:

Чланови Комисије

1. Милан Стојков, дипл.инж.арх. - председник Комисије
2. Јене Јанковић, дипл.инж.арх. - заменик председника и члан Комисије
3. Маријана Боговац, дипл.инж.арх. - секретар и члан Комисије
4. Едит Шод, дипл.инж.грађ. - члан
5. Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. – члан
6. Срђан Зорић, дипл.инж.арх. – члан

Остали

- **представник обрађивача "ЕПОС" Апатин:**

- ♦ Синиша Миличић, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 0798 04) - одговорни урбаниста

- **представник Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство:**

- ♦ Хелена Мусулин Роксандић, дипл.правник

- **представници подносилаца примедби:**

- ♦ Гордана Грба, Петроварадин, са прив.пребивалиштем у Сомбору, Ваљевска 33
- ♦ Милан Грба, Петроварадин, са прив.пребивалиштем у Сомбору, Ваљевска 33 (супруг Гордане Грба)
- ♦ адв. Гордана Јовановић, Сомбор, Венац Војводе С.Степановића 36/3, заступник Грба Саре и Јове из Сомбора, Ваљевска 33.

- **представник Инвеститора:**

- ♦ Томислав Раковић, Сомбор, 22. Децембра 40.

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.

Одсутни: /

Комисија за планове Града Сомбора је имала кворум да пуноважно ради и одлучује.

3) Комисија за планове Града Сомбора је у току рада установила следеће:

- Да је Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора у складу са чланом 91. став 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.32/2019) објавило јавни позив за презентацију Урбанистичког пројекта седам дана пре дана одређеног за почетак јавне презентације, односно дана **27.08.2021.год.**, те да је **јавна презентација одржана у периоду од 03. до 10. септембра 2021.год.** Оглас је објављен у „Сомборским новинама“ дана 27.08.2021. године.
- О одржаној јавној презентацији Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора је сачинило Обавештење под бр.350-179/2021-V дана 13.09.2021.год., у коме је констатовано да су на Урбанистички пројекат благовремено достављене две примедбе и сугестије, и то:

- а) Грба Саре и Јове, обоје из Сомбора, Ваљевска 33., заступани по адв. Гордани Јовановић, дана 10.09.2021.год.
- б) Грба Гордане из Петроварадина, са привременим пребивалиштем у Сомбору, Ваљевска 33., дана 10.09.2021.год.
- Обавештење о организованој јавној презентацији је достављено председнику Комисије, а по коме је Комисија, сагласно чл. 63. став 6. Закона о планирању и изградњи дужна да изврши стручну контролу и утврди да ли је урбанистички пројекат у супротности са планом ширег подручја и сачини писмени извештај са предлогом о прихватању или одбијању урбанистичког пројекта, те да исти достави надлежном органу.
 - Носилац израде предметног Урбанистичког пројекта број УП-8/21, августа 2021.год. је "Епос" Апатин, Железничка бб, одговорни урбаниста Сениша Миличић, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 0798 04).

Одговорни урбаниста је презентовао Урбанистички пројекат.

У складу са чланом 31. Пословника о раду Комисије за планове Града Сомбора, Комисија по примедбама које добије у току јавне презентације урбанистичког пројекта, поступа на следећи начин:

- На јавној седници Комисије за планове, подносиоци примедби имају право да присуствују седници и усмено образложе своје примедбе, после чега обрађивач урбанистичког пројекта даје образложење по свакој поднетој примедби.
- На затвореном делу седнице Комисије за планове, Комисија разматра све примедбе, као и став обрађивача по свакој примедби, те доноси закључак за сваку примедбу у форми да се примедба:
 - "прихвата",
 - "не прихвата" (уз образложење),
 - "делимично прихвата" (уз образложење који део примедбе се прихвата, а који не прихвата), као и
 - да примедба "није основана" (уз образложење).
- Комисија за планове града Сомбора сачињава извештај о стручној контроли урбанистичког пројекта, који садржи:
 - кратак приказ већ спроведених активности;
 - приказ примедби које су поднете у току одржавања јавне презентације, са закључком комисије по свакој примедби и краћим образложењем.
 - да примедба "није основана" (уз образложење).

Сходно наведеном, заступник подносиоца примедби Грба Саре и Јове из Сомбора, Ваљевска 33., адвокат Гордана Јовановић, изјаснила се да остају при упућеним примедбама и сугестијама на Урбанистички пројекат, а Грба Гордана из Петроварадина, са привременим пребивалиштем у Сомбору, Ваљевска 33., образложила је своје примедбе и сугестије на Урбанистички пројекат инвеститора Раковић Томислава из Сомбора, упућене дана 10.09.2021.год. Одељењу за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство.

Потом је обрађивач предметног Урбанистичког пројекта дао образложење по поднетим примедбама.

Након тога, отворена је дискусија у којој су учествовали Милан Стојков, председник Комисије и Софија Шумаруна, члан.

По завршеној дискусији, а на затвореном делу седнице, чланови Комисије су су извршили стручну контролу Урбанистичког пројекта, те су изнели своје примедбе и сугестије, и то:

а) Софија Шумаруна, дипл.инж.арх.:

Прегледом УП констатујем следеће:

- Парцела број 3698 КО Сомбор 1 налази се у блоку 9, намењеном породичном и мешовитом становању, да је у рубним деловима намењен централним садржајима- мешовити градски центар и мешовити градски центар под заштитом. Такође на страни 99 ГП у опису блокова за блок 9 стоји правило да **За појединачне мешовите садржаје радити, по потреби Урбанистички пројекат за заштићене објекте обавезна је израда Урбанистичког пројекта у складу са условима заштите споменика културе и амбијенталних вредности. Изградњу и уређење на делу становања вршити на основу услова из Плана.**
- ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА УТВРЂЕНА ГЕНЕРАЛНИМ ПЛАНОМ СОМБОРА дефинишу:
МЕШОВИТА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА – страна 50: „Под овим видом становања подразумева се породично и вишепородично становање, на заједничком простору. Овај тип становања се одликује свим особинама које поседују и његови саставни делови. Код овог вида становања треба посебно водити рачуна о организацији и уређењу парцела породичног становања, садржаји на парцели не смеју да утичу на аерозагађење, а озелењавање и начин оградавања парцеле треба да допринесу лепшем микроамбијенту стамбеног блока. Спратност овог вида становања треба да је умеренија, са могућностима изградње до П+2+Пк. (до три етаже).
- И даље на истој страни под насловом „Вишепородична стамбена изградња“ стоји: Под овим видом становања се подразумева изградња стамбених објеката за становање више породица, тј. више од 4 стамбене јединице, спратности до П+4+Пк (приземље + 5 етажа). Пословни садржаји ће се одвијати у приземљу са макс. 60% укупне површине истог.

- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (страница 135) наслов „6.2.2 Зона мешовитог и вишепородичног становања“ утврђују да је „У оквиру зоне мешовитог и вишепородичног становања дозвољена изградња главног објекта: вишепородичног стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, пословног објекта као и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање. Овим правилима дефинисано је следеће: положај објекта на парцели у зависности од тога да ли представља објекат у непрекинутом, прекинутом низу или слободностојећи објекат; услови за образовње грађевинске парцеле: дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле; дозвољена спратност и висина објеката; међусобна удаљеност објеката; услови за изградњу других објеката на парцели, заштита суседних објеката; архитектонско обликовање и др.
- Генералним планом на графичком прилогу број 9 приказан је план разраде и спровођења ГП са номенклатуром блокова. Према овом графичком прилогу за блок број 9 стоји да се за овај простор делимично примењују правила из плана и делимично се разрађују кроз детаљну урбанистичку разраду.
- У тексту на страни 120 дато је спровођење и реализација Генералног плана, где у 4. ставу стоји „*На делу блокова на којима постоји обавеза даље урбанистичке разраде доношењем планова нижег реда, а на којима постоји започета градња, односно формирана грађевинска парцела, до доношења плана примењују се правила из Генералног плана за наведену намену.*

Сходно наведеном за просторе, где није потребна промена регулације примењују се правила из Плана, и како стоји на страни 99 где се описују блокови, за мешовиту намену – вишепородично становање израђује се урбанистички пројекат у складу са урбанистичким параметрима и правилима изградње датим за зону мешовите намене која обухвата и изградњу вишепородичних објеката.

Мишљења сам да сам овим краћим изводом из Генералног плана одговорила на достављене примедбе у току јавне презентације.

Након прегледа УП дајем следеће примедбе:

- У тексту Урбанистичког пројекта покривају се скраћенице појмова којима није дато објашњење. Текст допунити овим податком. Ово из разлога што текст не читају само стручна лица која могу да знају на чега се односе те скраћенице него и друга лица.
- У Уводном делу код навођења Закона о планирању и изградњи додати број Сл.гласника Републике Србије 52/2021 којим су урађене последње измене.
- На страни 13 где реченицу којом се каже да је УП урађен као анализа предметне локације са аспекта урбанистичко архитектонске разраде за планирају изградњу, брисати из текста. Исто се односи на реченицу која дефинише циљ израде УПа, коју је потребно преформулисати.
- У наслову „Плански основ“ довољно је навест који плански документ представља плански основ без улажења у извод из истог обзиром да се у оквиру наслова 5. Извод из планског документа“ даје извод.
- На страни 14 брисати да је парцела намењена мешовитим градским функцијама и дати тачну намену.
- У изводу из планског документа фокусирати се за конкретну локацију и намену, без навођења сувишних података. Обзиром да се Инвеститор није претходно обратио са захтевом за Информацију о локацији која би садржала податке о могућностима и ограничењима градње на предметној парцели, а што и није законом утврђена обавеза, остаје на одговорном урбанисти да сачини Извод из Плана. - Значи ако се ради о изградњи вишепородичног стамбеног објекта дати извод само за ту намену.
- На страни 19 реченица која гласи „Урбанистичким пројектом је дато детаљно архитектонско-урбанистичко решење простора у оквиру грађевинске парцеле“ се понавља.

б) Едит Шод, дипл.инж.грађ.:

- Ажурирани законски основ за Закон о планирању и изградњи
- Пошто је УП рађен на основу техничких услова добијених од јавних предузећа из 2019.године, потребно је да код исходовања Локацијских услова у оквиру обједињене процедуре, орган јединице локалне самоуправе тражи продужење важења већ издатих односно истеклих техничких услова (нпр. од Електродистрибуција Србије, Телеком Србија, ЈКП „Водоканал“ Сомбор)
- У оквиру техничке информације од ЈКП „Водоканал“ Сомбор није дат начин прикључења на градску канализациону мрежу, односно наведено је да предметна парцела није прикључена на мрежу канализације отпадних вода. У Урбанистичком пројекту потребно је дати решење прикључења и на канализациону мрежу, пошто је предметни вишепородични стамбени објекат неопходно прикључити на канализациону мрежу.

На основу чл.77 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.32/2019) текстуални део урбанистичког пројекта мора да садржи и начин прикључења на инфраструктурну мрежу.

НАПОМЕНА: У оквиру обједињене процедуре прибављени су услови за пројектовање и прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, бр.04-11/064-2020 од 15.07.2020.године.

• Стр.14 тачка 4. Обухват урбанистичког пројекта - Карактеристике локације наведено је: „Предметна парцела је намењена мешовитим градским функцијама.“

Предметна парцела намењена је мешовитом становању, а не мешовитим градским функцијама. Потребно исправити.

• Код описа урбанистичког пројекта (стр.19 тачка 7.) и код нумеричких показатеља (стр.22 тачка 8.) нису исказане површине за надстрешнице. Потребно допунити.

• Стр.24. Водовод и канализација отпадних вода „Атмосферску воду са кровних површина одвести путем хоризонталних - лежећих олука и вертикала, не прелазећи на суседну парцелу у цевни развод до реципијента у улици.“ и стр.21 „Предложено нивелационо решење обезбеђује да се све атмосферске воде сабирају на сопственој парцели и усмеравају у атмосферску канализацију положену у оквиру регулације приступне саобраћајнице – улице Ваљевска.“

Одвођење атмосферских вода решити у оквиру сопствене парцеле како је одређено у техничким информацијама и условима добијених од стране Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове.

• На графичком делу (пресеци) није одређена кота висине венца.

• На графичком прилогу није искотирана ширина колског улаза.

• На графичком делу није обележен олук за одводњавање атмосферских вода са кровних површина

• Није на добром месту обележена матирана стаклена призма

• Стр.26 "Третман: Објекти се могу заменити новим, постављеним на регулациону линију, целом ширином парцеле, спратности П+1, грађеним у духу савреме-неархитектуре.“(Извод из студије заштите културно-историјске целине Сомбор).

Пошто предметна парцела односно локација није у оквиру посторне културно-историјске целине Сомбора, ову реченицу потребно избрисати

в) Маријана Боговац, дипл.инж.арх.:

Након контроле Урбанистичког пројекта износим следећа запажања и примедбе:

- Према „Генералном плану Града Сомбора“ Удаљеност вишепородичног стамбено-пословног објекта од другог објекта на истој парцели је минимално 4,0 м. На предметној парцели, објекат надстрешнице удаљен је око 3м од главног објекта
- Према „Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова“ члан 12., дефинисана је величина светларника од мин 6м2, а планирани светларник са северне стране објекта није одговарајућих димензија. При томе, стамбени простори стана, изузев кухиње, не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику.
- На графичким прилозима додати висинске коте стрехе, према улици и дворишту
- На графичком прилогу број 4, нису јасно видљиве травнате површине, иако је у легенди приказана шрафура за то
- На неком од графичких прилога у легенду додати ознаку за колски и пешачки улаз на парцелу
- У тексту је наведено да се "све атмосферске воде сабирају на сопственој парцели и усмеравају у атмосферску канализацију положену у оквиру регулације приступне саобраћајнице – улице Ваљевска". На графичком прилогу приказати начин одвођења атмосферске воде са крова и терена.
- У опису решења (стр.19) наведено је да је бруто површина приземља 325м2, док се у даљем тексту помиње површина под објектом од 354м2. Одакле потиче разлика?

г) Јене Јанковић, дипл.инж.арх.:

- Потребно је ускладити графичке прилоге и приказати на овереном катастарско топографском плану у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гл. РС", бр.32/2019). У документацији УП, приказани КТП није оверен Геодетском лиценцом првог реда, оверени КТП треба да служи као подлога на свим графичким прилозима.

- Сугестија-примедба: констатујем проблематику скромности презентације изражавања архитектонске графике, предлажем да се графички прилози ускладе са Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гл. РС", бр.105/2020).

- Потребно је продужење пристиглих техничких информација, услова којима је истекла важност (МТС, ЈКП "Водоканал" Сомбор,...).

- Није решена одводња атмосферских вода са парцеле на графичком прилогу.

- Потребно је допунити Идејна решења са висинским котама кровног венца.

ПРИКАЗ ПРИМЕДБИ:

I.

ПРИМЕДБЕ ГРБА САРЕ И ЈОВЕ из Сомбора, Ваљевска 33.
(7 страна текста са фото-документацијом-1 страна)

Примедба бр.1. - скраћени приказ:

Положај објекта на парцели

Уколико би се издали локацијски услови за објекат у непрекинутом низу, нејасно је на који начин ће се таква градња извести, а да не наруши интегритет постојећг објекта, стрехе, олука и купатилског прозора, односно нормално и безбедно коришћење непокретности изграђеној на кат.парц.бр.3699. Својина је неповредива и уређена Законом о основама својинскоправних односа.

♦ **Став обрађивача:** Не прихвата се примедба, јер је УП израђен у складу са планским документаом.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба није основана

Образложење

Грађевинска парцела у складу са Законом о планирању и изградњи (члан 2 тачка 20) јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији.

Према истом члану у тачки 10. стоји да грађевинска линија јесте линија НА, ИЗНАД И ИСПОД површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Примедба бр.2. - скраћени приказ:

Број стамбених јединица у вишепородичном стамбеном објекту

Намена Блока 9 плански није дефинисана за вишепородично становање, тј. за становање у вишепородичним стамбеним објектима са више од 4 стамбене јединице, па се изградња вишепородичне стамбене зграде са 21 стамбеном јединицом НЕ МОЖЕ ГРАДИТИ у овом Блоку.

Како је могуће да се одобри изградња објекта којима има 21 стамбену јединицу, у овој зони и тиме одступи од планских докумената и угрозе права власника суседних непокретности? Управо ово је учињено давањем одобрења за изградњу Раковић Томиславу из Сомбора, за кат.парц.бр.3698 К.О. Сомбор-1.

♦ **Став обрађивача:** Не прихвата се примедба, јер је УП израђен у складу са планским документаом.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба није основана

Образложење

Према Генералном плану Града Сомбора Блок 9 је намењен породичном и мешовитом становању, а у рубним деловима намењен је централним садржајима - мешовити градски центар и мешовити градски центар под заштитом.

На страни 50 у ГП Сомбора стоји:

МЕШОВИТА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА – „Под овим видом становања подразумева се породично и вишепородично становање, на заједничком простору.

Примедба бр.3. - скраћени приказ:

Спратност и висина објекта

Пројектована спратност (П+3+Т) и висина објекта 15,95м, мерена на вишем делу терена у односу на коту заштитног тротоара објекта, није у складу са Генералним планом Града Сомбора, односно са максимално дозвољеном висином објекта у зони мешовитог становања.

"Поткровље" је урбанистичким пројектом изведено тако да је тачка прелома кровне косине изведена на бочним преградним зидовима балкона/лођа, док је светла висина Пк на целој корисној површини једнака светлој висини нижих етажа (П+2), те с тога нема карактеристике поткровља, већ редовне етажне.

Објекат који подиже инвеститор Раковић Томислав, својом висином, будући да одступа од Генералног плана, онемогућиће власнике суседних објекта, конкретно и подносиоце ових примедби, да имају бар половину периода дневне осунчаности, односно светлости, што је све супротно правилима грађења. Не може објекат овог инвеститора, коме је издата дозвола супротно планским документима, својом висином онемогућити да други објекат добије светлост у току обданице.

♦ **Став обрађивача:** Не прихвата се примедба, јер је УП израђен у складу са планским документаом.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба није основана

Образложење

Генералним планом Сомбора дата су правила уређења и грађења за објекте вишепородичног становања у мешовитој намени.

Закон о планирању и изградњи је у члану 60. став 5. утврдио следеће: „Урбанистичким пројектом могу се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објекта, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста. Урбанистичким пројектом може се прописати и висинско уједначавање венаца или слемена објекта изграђених у блоку до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са законом у том блоку.“

Урбанистичким пројектом је испоштована спратност прописана планским документом по основу којег се ради, и испоштован је индекс изграђености грађевинске парцеле.

Примедба бр.4. - скраћени приказ:

Отвори на бочној фасади

Због изузетно малог растојања између трактова, фасадни отвори на овим собама постављени су непосредно уз бочни зид који се гради 0,00 од међе, тако да дневно осветљење добијају из дворишта суседне парцеле. Кроз овако постављене фасадне отворе, дим. 100/120, са парапетом 150, има се јасан поглед на централно двориште и унутрашњост (дневну собу) постојећег објекта изграђеног на парц.бр.3697, а такође је од постојећег објекта - летњиковца на парц.бр.3697 удаљен свега 1м.

У графичком делу урбанистичког пројекта, на КТП-у, на кат.парц.бр.3697 није означен наведени летњиковац. Исти је изграђен пре више од 30 година, а у поступку легализације 2019-2020. године, као објекат мале површине за коју се не издаје грађевинска дозвола за градњу, није ушао у масу објеката за које је орган ЈЛС водио поступак легализације.

♦**Став обрађивача:** Не прихвата се примедба, јер је УП израђен у складу са планским документаом.

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

Образложење

Не прихвата се део примедбе који се односи на неусаглашеност са планским документом по питању поставке објекта на границе са суседним парцелама. Генералним планом Града Сомбора дата су између осталог и правила за изградњу објеката у непрекинутом низу (објекат се поставља на бочне границе парцеле).

Не прихвата се ни део примедбе којим се каже да на кат.парц.бр.3697 није означен наведени летњиковац. Парцела 3697 К.О. Сомбор-1 није у обухвату Урбанистичког пројекта нити се ради урбанистичко-архитектонска разрада исте.

Примедба бр.5. - скраћени приказ:

Одступање од одредби Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова

5.1. Позиција прозора спаваће собе, стан бр.4. у приземљу, одступа од одредби Правилника.

5.2. Позиција северно оријентисаног двотракта није организована око унутрашњег дворишта кат.парц.бр.3698, већ је организована према суседној парцели (кат.парц.бр.3697), при чему се овом "унутрашњем дворишту" нема приступ са кат.парц.бр.3698.

5.3. Растојање између трактова износи 1,67м и не задовољава прописане услове за постављање фасадног отвора собе.

5.4. Површина пода просторије за хигијену износи 1,88м².

5.5. Станови број 1., 2., 3. и 4. у приземљу, као ни већи део станова на вишим етажама, не испуњавају услове прописане Правилником.

Остали пропусти:

5.6. Одступљено је и од најмање ширине ветробрана у згради до 30 станова, која мора бити 180цм, а на пројекту износи 150цм, као и од најмање светле ширине помоћних и техничких простора за хоризонтално кретање које су 120цм, а на пројекту су 94цм;

5.7. У укупну нето површину није ушла површина лифта (2,97м²), као ни отворени простор у приземљу (5,16м²);

5.8. Изостављањем ових површина није тачно исказана површина под објектом;

5.9. У погледу заузетости парцеле, није јасно по каквој површини ће возила из ајнфорта доћи до паркинг места/гаража. Да ли ће та површина бити у форми травњака или пак поплочана/бетонирана, обзиром да је и прилазни пут објекат;

5.10. Димензије из УП-а у погледу ширине и висине ајнфорта, као јединог прилаза дворишту стамбене зграде, не омогућавају улаз ватрогасног возила у унутрашњост дворишта;

5.11. Урбанистичким пројектом није предвиђено извођење ребра, нити било које друго техничко решење у погледу суседног објекта изграђеног на парц.бр.3699 К.О. Сомбор-1

♦**Став обрађивача:** Не прихвата се примедба.

5.1. Позиција прозора спаваће собе, стан бр.4. у приземљу.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата

5.2. Позиција северно оријентисаног двотракта није организована око унутрашњег дворишта кат.парц.бр.3698, већ је организована према суседној парцели (кат.парц.бр.3697), при чему се овом "унутрашњем дворишту" нема приступ са кат.парц.бр.3698.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба се прихвата

5.3. Растојање између трактова износи 1,67м и не задовољава прописане услове за постављање фасадног отвора собе.

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

Образложење

Примедба је нејасно формулисана. Уколико се примедба односи на светларник, онда испоштовати члан 12. Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/12, 74/15 и 82/15) у целости.

5.4. Површина пода просторије за хигијену износи 1,88м².

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.** Испоштовати члан 23 истог Правилника.

5.5. Станови број 1., 2., 3. и 4. у приземљу, као ни већи део станова на вишим етажама, не испуњавају услове прописане Правилником.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.** Усагласити површине станова и структуру станова утврђену Правилником.

5.6. Одступљено је и од најмање ширине ветробрана у згради до 30 станова, која мора бити 180цм, а на пројекту износи 150цм, као и од најмање светле ширине помоћних и техничких простора за хоризонтално кретање које су 120цм, а на пројекту су 94цм

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата.** Усагласити са Правилником

5.7. У укупну нето површину није ушла површина лифта (2,97м²), као ни отворени простор у приземљу (5,16м²)

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата**

5.8. Изостављањем ових површина није тачно исказана површина под објектом

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

Образложење

Оно што се прихвата јесте да изостављањем наведених површина није тачно наведена укупна нето површина објекта и то је потребно кориговати. Бруто површина под објектом је тачно исказана.

5.9. У погледу заузетости парцеле, није јасно по каквој површини ће возила из ајнфорта доћи до паркинг места/гаража. Да ли ће та површина бити у форми травњака или пак поплочана/бетонирана, обзиром да је и прилазни пут објекат

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

Образложење

Оно што се прихвата јесте: У тексту УП-а описати саобраћајне површине унутар парцеле. Прилазни пут, подносилац примедбе сматра објектом, што не стоји и не улази у заузетост парцеле, а једино површина у ајнфорту се сматра делом објекта.

5.10. Димензије из УП-а у погледу ширине и висине ајнфорта, као јединог прилаза дворишту стамбене зграде, не омогућавају улаз ватрогасног возила у унутрашњост дворишта

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

5.11. Урбанистичким пројектом није предвиђено извођење ребра, нити било које друго техничко решење у погледу суседног објекта изграђеног на парц.бр.3699 К.О. Сомбор-1.

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

Образложење

Саставни део УП-а представља ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта као фаза техничке документације којом се не презентују конструктивна решења која су предмет даље разраде техничке документације – Пројекат за извођење.

II

ПРИМЕДБЕ ГРБА ГОРДАНЕ из Петроварадина са прив.пребивалиштем у Сомбору, Ваљевска 33.

(2 страна текста са прилозима из Генералног плана Града Сомбора: насловна страна, стр.50, 135, 99, 100, 103, 104, 105, 107, 108 и 111)

Примедба бр.1. - скраћени приказ:

Урбанистички пројекат је у супротности са важећим планским документом и Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу тог закона

У Блоку 9 није дозвољена изградња вишепородичних стамбених објеката.

♦ **Став обрађивача:** Не прихвата се примедба, јер је УП израђен у складу са планским документом.

♦ **ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ:** Примедба није основана

Образложење

Урбанистички пројекат је у највећој мери израђен у складу са Генералним планом Града Сомбора.

Примедба бр.2. - скраћени приказ:

Одступања од одредби Правилника о условима и нормативима за пројектовање зграда и станова и стандарда SRPS.U.C2.100:2020

Уочено је доста одступања:

- у погледу димензија појединачних заједничких делова зграде;
- у погледу корисне површине појединих посебних делова зграде;
- у оријентацији фасадних отвора на одређеним стамбеним просторијама;
- у постављању отвора на соби без непосредног природног осветљења и проветравања;
- броју етажа светле висине 2,60м;
- висине надзетка и места прелома кровне косине и др.

♦ **Став обрађивача:** Не прихвата се примедба.

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

Образложење

Комисија је става да се прихвате одговори по примедби број 5 подносиоца ГРБА САРЕ И ЈОВЕ из Сомбора.

4) Након стручне контроле **Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације планираног вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+2+Пк на кат.парц. број 3698 К.О. Сомбор-1**, као и након одлучивања по примедбама Грба Саре и Јове из Сомбора, Ваљевска 33. и Грба Гордане из Петроварадина, са прив.пребивалиштем у Сомбору, Ваљевска 33., Комисија за планове доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

1. Комисија за планове Града Сомбора не може дати позитивно мишљење на **Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације планираног вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+2+Пк на кат.парц. број 3698 К.О. Сомбор-1**, израђен и оверен од стране Пројектног бироа за пројектовање и инжењеринг "ЕПОС" Апатин, Железничка бб под бројем УП-8/21, августа 2021 год., Инвеститора Раковић Томислава из Сомбора, ул. 22. Децембра бр.40., након обављене стручне контроле.
2. Урбанистички пројекат је потребно кориговати у складу са Закључцима Комисије по пристиглим примедбама у току јавне презентације.
3. Урбанистички пројекат је потребно исправити по прихваћеним примедбама чланова Комисије и то:
 - У тексту Урбанистичког пројекта покрљују се скраћенице појмова којима није дато објашњење. Текст допунити овим податком. Ово из разлога што текст не читају само стручна лица која могу да знају на чега се односе те скраћенице него и друга лица.
 - У Уводном делу код навођења Закона о планирању и изградњи додати број Сл.гласника Републике Србије 52/2021 којим су урађене последње измене.
 - На страни 13 где реченицу којом се каже да је УП урађен као анализа предметне локације са аспекта урбанистичко-архитектонске разраде за планирање изградње, брисати из текста. Исто се односи на реченицу која дефинише циљ израде УПа, коју је потребно преформулисати.

- У наслову „Плански основ“ довољно је навест који плански документ представља плански основ без улажења у извод из истог обзиром да се у оквиру наслова 5. Извод из планског документа“ даје извод.
- На страни 14 брисати да је парцела намењена мешовитим градским функцијама и дати тачну намену.
- У изводу из планског документа фокусирати се за конкретну локацију и намену, без навођења сувишних података. Обзиром да се Инвеститор није претходно обратио са захтевом за Информацију о локацији која би садржала податке о могућностима и ограничењима градње на предметној парцеле, а што и није законом утврђена обавеза, остаје на одговорном урбанисти да сачини Извод из Плана. - Значи ако се ради о изградњи вишепородичног стамбеног објекта дати извод само за ту намену.
- На страни 19 реченица која гласи „Урбанистичким пројектом је дато детаљно архитектонско-урбанистичко решење простора у оквиру грађевинске парцеле“ се понавља.
- Пошто је УП рађен на основу техничких услова добијених од јавних предузећа из 2019.године, потребно је да код исходавања Локацијских услова у оквиру обједињене процедуре, орган јединице локалне самоуправе тражи продужење важења већ издатих односно истеклих техничких услова (нпр. од Електродистрибуција Србије, Телеком Србија, ЈКП „Водоканал“ Сомбор)
- У оквиру техничке информације од ЈКП „Водоканал“ Сомбор није дат начин прикључења на градску канализациону мрежу, односно наведено је да предметна парцела није прикључена на мрежу канализације отпадних вода. У Урбанистичком пројекту потребно је дати решење прикључења и на канализациону мрежу, пошто је предметни вишепородични стамбени објекат неопходно прикључити на канализациону мрежу.
- На основу чл.77 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.32/2019) текстуални део урбанистичког пројекта мора да садржи и начин прикључења на инфраструктурну мрежу.
- НАПОМЕНА: У оквиру обједињене процедуре прибављени су услови за пројектовање и прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, бр.04-11/064-2020 од 15.07.2020.године.
- Стр.14 тачка 4. Обухват урбанистичког пројекта - Карактеристике локације наведено је: „Предметна парцела је намењена мешовитим градским функцијама.“ Предметна парцела намењена је мешовитом становању, а не мешовитим градским функцијама. Потребно исправити.
- Код описа урбанистичког пројекта (стр.19 тачка 7.) и код нумеричких показатеља (стр.22 тачка 8.) нису исказане површине за надстрешнице. Потребно допунити.
- Стр.24. Водовод и канализација отпадних вода „Атмосферску воду са кровних површина одвести путем хоризонталних - лежећих олука и вертикала, не прелазећи на суседну парцелу у цевни развод до реципијента у улици.“ и стр.21 „Предложено нивелационо решење обезбеђује да се све атмосферске воде сабирају на сопственој парцели и усмеравају у атмосферску канализацију положену у оквиру регулације приступне саобраћајнице – улице Ваљевска.“ Одвођење атмосферских вода решити у оквиру сопствене парцеле како је одређено у техничким информацијама и условима добијених од стране Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове.
- На графичком делу (пресеци) није одређена кота висине венца.
- На графичком прилогу није искотирана ширина колског улаза.
- На графичком делу није обележен олук за одводњавање атмосферских вода са кровних површина
- Није на добром месту обележена матирана стаклена призма
- Стр.26 *“Третман: Објекти се могу заменити новим, постављеним на регулациону линију, целом ширином парцеле, спратности П+1, грађеним у духу савремене-неархитектуре.“(Извод из студије заштите културно-историјске целине Сомбор*. Пошто предметна парцела односно локација није у оквиру посторне културно-историјске целине Сомбора, ову реченицу потребно избрисати
- Према „Генералном плану Града Сомбора“ Удаљеност вишепородичног стамбено-пословног објекта од другог објекта на истој парцели је минимално 4,0 м. На предметној парцели, објекат надстрешнице удаљен је око 3м од главног објекта
- Према „Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова“ члан 12., дефинисана је величина светларника од мин 6м², а планирани светларник са северне стране објекта није одговарајућих димензија. При томе, стамбени простори стана, изузев кухиње, не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику.
- На графичким прилозима додати висинске коте стрехе, према улици и дворишту
- На графичком прилогу број 4, нису јасно видљиве травнате површине, иако је у легенди приказана шрафура за то
- На неком од графичких прилога у легенду додати ознаку за колски и пешачки улаз на парцелу
- У тексту је наведено да се “све атмосферске воде сабирају на сопственој парцели и усмеравају у атмосферску канализацију положену у оквиру регулације приступне саобраћајнице – улице Ваљевска“. На графичком прилогу приказати начин одвођења атмосферске воде са крова и терена.
- У опису решења (стр.19) наведено је да је бруто површина приземља 325м², док се у даљем тексту помиње површина под објектом од 354м². Одакле потиче разлика? Усагласити.
- Потребно је ускладити графичке прилоге и приказати на овереном катастарско топографском плану у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл.гл. РС“, бр.32/2019). У документацији УП, приказани КТП није оверен Геодетском лиценцом првог реда, оверени КТП треба да служи као подлога на свим графичким прилозима.

- Сугестија-примедба: констатујем проблематику скромности презентације изражавања архитектонске графике, предлагем да се графички прилози ускладе са Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гл. РС", бр.105/2020).
 - Потребно је допунити Идејна решења са висинским kotaма кровног венца.
4. Након што обрађивач поступи по усвојеним примедбама и сугестијама, односно након што исте угради у Урбанистички пројекат, доставити УП на поновну стручну контролу.

ДОСТАВИТИ:

1. Одељењу за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство
2. Обрађивачу Урбанистичког пројекта
3. А р х и в и



ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Милан Стојков, дипл.инж.арх.