

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКОЈ УПРАВИ
ОДЕЉЕЊУ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО

На број: 350-179/2021-V.

ГРБА САРА И ЈОВО

СОМБОР, Ваљевска 33

Заступани по:

АВОКАТ
ЈОВАНКИЋ ГОРЂАНА
СОМБОР, Ваљевска 33

Након увида у изложен урбанистички пројекат у поступку ЈАВНЕ ПРЕЗЕНТАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ПЛАНИРАНОГ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ ПР+2+ПК НА КАТ.ПАРЦ.БРОЈ 3698 К.О. СОМБОР

Улажемо ПРИМЕДБЕ И СУГЕСТИЈЕ у погледу следећег:

- 1) ПОЛОЖАЈ објекта на парцели
- 2) БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА у вишепородичном стамбеном објекту
- 3) СПРАТНОСТ и ВИСИНА објекта
- 4) ОТВОРИ на бочној фасади
- 5) ОДСТУПАЊА од одредби Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова

Образложење:

1) ПОЛОЖАЈ објекта на парцели;

Парцела број 3698 К.О. Сомбор -1 налази се у улици Ваљевска која припада МЗ „Горња Варош“.

Генералним планом града Сомбора, бр.тех.дн. 50/2005, тачка 5.2. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА (стр. 120), предвиђа се разрада одредби Генералног плана израдом урбанистичке документације која је предвиђена Законом о планирању и изградњи, у складу са условима из плана.

(Обавеза израде Плана генералне регулације садржана је у члану 24 ст. 1 и 2 Закона о планирању и изградњи).

У том смислу, дана 03.12.2009. године, на основу члана 46. и 216. став 5. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009) и члана 38. Статута града Сомбора

ОПШТИНА ГРАДСКА УПРАВА
ГРАД СОМБОР

Примљено: 10-09-2021

Орган	Орг.јед.	Број	Прилог	Вредност
V		350-179/21	2	-

2370 14

(„Сл. лист града Сомбора“, бр. 2/08), Скупштина града Сомбора је донела ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НА ПРОСТОРУ ИЗ „ГОРЊА ВАРОШ“ У СОМБОРУ – ПГР 02, са роком израде 31.08.2011. године.

План генералне регулације за ово подручје и Блокове који му припадају НИЈЕ ИЗРАЂЕН. Сходно члану 57 став 5. Закона о планирању и изградњи, уколико је за подручје на коме се налази катастарска парцела за коју је поднет захтев за издавање локацијских услова предвиђена обавеза даље планске разраде, а такав плански документ није донет у року прописаном чланом 27 став 6 Закона, **локацијски услови издају се на основу подзаконског акта** којим се уређују општа правила парцелизације, уређења и градње, и на основу постојећег планског документа који садржи елементе регулације.

Подзаконски акт је Правилник о општим правилима за парцелизацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)-у даљем тексту: Правилник

Положај објекта на парцели је Генералним планом града Сомбора дат оквирно у форми „може се дозволити“, али није дефинисан. За разлику од Генералног плана, Правилником о општим правилима за парцелизацију, реализацију и изградњу дефинисано је најмање дозвољено растојање новог објекта од линије суседне парцеле за први или последњи објекат у непрекинутом низу.

У наведеној улици **90% објеката изграђено је у прекинутом низу, па тако и на суседним парцелама. С тога се у погледу положаја објекта на парцели, сходно подзаконском акту, на први објекат у непрекинутом низу, односно на последњи објекат у непрекинутом низу мора применити одредба члана 51 став 2 тачка 4 Правилника, све из разлога што удаљеност првог или последњег објекат у непрекинутом низу од граница суседних парцела НИЈЕ ДЕФИНИСАН** Генералним планом града Сомбора.

НАПОМЕНА: Постојећи стамбени објекат на кат.парц.бр. 3699 изграђен је сходно старом типу градње уз линију суседне парцеле (међе), коса равна крова окренута је ка суседној парцели, па стреха и олук улазе у ваздушни простор кат.парц.бр. 3698. На бочној фасади постоји прозор од купатила дим. 60х60 и вентилациони отвор за кухињски аспиратор.

ДОКАЗ:

- фотографија бочне фасаде стамбеног објекта на кат.парц.бр. 3699

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 постојећег 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.

2) БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА у вишепородичном стамбеном објекту;

Парцела број 3698 К.О. Сомбор-1 налази се у Блоку 9 који је према Генералном плану града Сомбора намењен за породично и мешовито становање.

Генерални план, тачка 3 – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНЕ СТРУКТУРЕ НАСЕЉА ПРЕМА ПЛАНИРАНИМ НАМЕНА И ФУНКЦИЈАМА, дефинише видове становања.

„3.1. СТАНОВАЊЕ (стр. 50)

Мешовита стамбена изградња

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 ограђивања 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 етажe).

Вишепородична стамбена изградња

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 етажe). Пословни садржаји ће се одвијати у приземљу са макс. 60% укупне површине истог."

Дакле, Генералним планом је изградња стамбених објеката за становање више породица, тј. више од 4 стамбене јединице уврштена у **Вишепородичну** стамбену изградњу, што значи да у зони породичног и мешовитог становања НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА изградња вишепородичних стамбених објеката који имају ВИШЕ од 4 стамбене јединице.

Овај тип градње могућ је у Блоку 7 (описан на стр. 110 ГП) који је намењен за породично, мешовито и вишепородично становање.

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 који 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 катастарску парцелу број 3698 к.о. Сомбор 1.

3) СПРАТНОСТ и ВИСИНА објекта

Спратност је дефинисана тачком 3.1. Генералног плана – мешовита стамбена изградња, где спратност треба да је умеренија, са могућношћу изградње до П+2+Пк (до три етажe).

Из графичког дела Урбанистичког пројекта, „ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК А-А, В-В, С-С“ неоспорно се може утврдити да су у наведеном стамбеном објекту предвиђене 4 етажe, свака корисне висине 2,60 м, са кровом испод кога је тавански простор висине до 4,00 м. У конкретном случају, висина објекта, од коте заштитног тротоара објекта до венца износи 12,5 м, а од коте заштитног тротоара објекта до слемена 16,5 м.

Дозвољена спратност и висина за зоне становања садржана је у Генералном плану, тачка 6 – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 6.2. – Становање, 6.2.1. – Зона породичног становања; 6.2.2. – Зона мешовитог и вишепородичног становања.

Приликом дефинисања дозвољене спратности и висине у Зони мешовитог и вишепородичног становања, раздвојени су параметри за стамбене објекте вишепородичне изградње (са више од 4 стамбене јединице) и за стамбене објекте у мешовитој зони (до 4

стамбене јединице). Како је у мешовитој зони спратност мања (П+2+Пк), тако је и дозвољена висина до венца и слемена мања него у зони вишепородичног становања.

У том смислу, дозвољена висина јесте: максимално 11,00 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно 15,00 м до слемена.

***Дозвољена спратност и висина стамбено-пословног објекта у зони мешовите изградње једнака је дозвољеној спратности и висини за поротичну изградњу за парцеле које се налазе на улгу (П+2+Пк; 11,00; 15,00)*

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

„Поткровље“ је урбанистичким пројектом изведено тако да је тачка прелома кровне косине изведена на бочним и 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 етаже.

- поткровље (Пк) подразумева завршну етажу у објекту над спратом или приземљем. Поткровље може имати надзидак максимално 1,50м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Мансарда је врста поткровља, без надзидка над ободним зидовима објекта, са косим преломљеним кровним равнима (минимални нагиб стрмије кровне равни је 60°) – (извод из ГП).

Објекат који подиже инвеститор Раковић Томислав, својом висином, будући да одступа од Генералног плана, онемогућиће власнике суседних објеката, 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.

4) ОТВОРИ на бочној фасади

Генерални план, на стр. 136, у делу: Положај објекта на парцели, а који се односи на Зону мешовитог и вишепородичног становања (6.2.2.) садржи одредбу следећег садржаја:

„За изграђене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану приликом дефинисања услова за реконструкцију не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. За стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте породичног типа свих врста растојање између грађевинске и регулационе линије је у свему идентично као и код типа породичног становања“

Генерални план, на стр. 130, у делу: Положај објекта на парцели, а који се односи на Зону породичног и мешовитог становања (6.2.1.) садржи одредбу следећег садржаја:

„ помоћни објекат на парцели може да се гради на удаљености од 0,00м од међа осим на регулационој линији, уз услов да се пад кровних равни усмери ка предметној парцели и да се не дозвољава отварање прозора према суседним парцелама.“

По пројекту, на помоћном објекту – остава уз гаражу, на бочном зиду постављеном на удаљености од 0,00 м од међе са парц.бр. 3697, планиран је отвор према суседној парцели.

По пројекту, стан број 3, као и остали станови исте вертикале у вишим етажама, у соби имјуа фасадни отвор искључиво оријентисан према унутрашњем дворишту, иако

растојање између трактова објекта износи 1,67 м. (*прописано мин. Растојање између трактова за фасадни отвор на соби износи 6,0 м*)

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 стамбеног објекта изграђеног на парц.бр. 3697, а такође је од постојећег објекта – летњиковца на пар. бр. 3697 удаљен свега 1 м.

У графичком делу урбанистичког пројекта, на катастарско-топографској карти, 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 јединице локалне самоуправе водио поступак легализације.

ДОКАЗ:

- Фотографија постојећег објекта - летњиковца

Власник који је онемогућен да нормално користи свој раније изграђен стамбени објекат због угрожавања приватности преко мере коју захтева насељено подручје, услед изградње прозора и отвора на делу суседног објекта, има право на заштиту од узнемиравања својине, сходно чл. 42 Закона о основама својинскоправних односа.

5) ОДСТУПАЊА од одредби Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова

Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) уређује се следеће:

- члан 12 став 3: „Стамбени простори стана, изузев кухиње, не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику“
- члан 13 став 1: „Сви стамбени простори стана морају бити непосредно природно осветљени кроз фасадне отворе“.
- члан 16 став 1: „Стамбени простори стана проветравају се непосредно, природним путем, кроз фасадне, односно кровне отворе“

Позиција прозора спаваће собе, стан бр. 4 у приземљу, одступа од наведених одредби!

- члан 11 став 2: „У стамбеним зградама – склоповима организованим око унутрашњег дворишта (полуатријум, атријум, двотракт и сл.) не могу се постављати фасадни отвори дневне собе искључиво према унутрашњем дворишту уколико је растојање између трактова објекта мање од 12,0 м“
- члан 11 став 3: „Собе могу имати фасадне отворе искључиво оријентисане према унутрашњем дворишту, уколико растојање између трактова објекта износи најмање 6,0 м.“

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.

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

- члан 23 став 1: „У згради се мора предвидети просторија за смештај прибора за одржавање хигијене зграде, минималне површине пода 2,0 м² и најмање светле висине 2,20 м“

Површина пода просторије за хигијену износи 1,88 м².

- члан 17 став 3: „Минималне површине стана према структури стана су:
 - 1) гарсоњера – 26,00 м²
 - 2) једноособни стан – 30,00 м²
 - 3) једноипособни стан – 40 м⁴
 - 4) двособни стан – 48 м²

Према стандарду SRPS.U.C2.100:2020, уколико је стан незавршен, односно неизмалтерисан или се користе мере са цртежа, укупна нето површина се умањује за 3%. Са умањењем за финалну обраду зидова и преграда у нивоу пода, а према наведеном стандарду:

- Стан број 1, пов. 26,25 м² имаће нето површину од: 25,46 м²
- Стан број 2, пов. 26,01 м² имаће нето површину од: 25,23 м²
- Стан број 3, пов. 38,10 м² имаће нето површину од: 36,96 м²
- Стан број 4, пов. 39,39 м² имаће нето површину од: 38,21 м²

Ни један од ових станова не испуњавају услове прописане Правилником о условима и нормативима за пројектовање зграда и станова, као ни већи део станова на вишим етажама.

Остали пропусти:

- одступљено је и од најмање ширине ветробрана у гради до 30 станова, која мора бити 180 цм, а на пројекту износи 150 цм (чл. 5 ст. 3), као и од најмање светле ширине помоћних и техничких простора за хоризонтално кретање које су 120 цм, а на пројекту су 94 цм (чл. 6 ст. 3).
- У укупну нето површину није ушла површина лифта (2,97 м²), као ни отворени простор у приземљу (5,16 м²).
- Изостављањем ових површина није тачно исказана површина под објектом.
- У погледу заузетости парцеле, није јасно по каквој површини ће возила из ајфорта 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.

У погледу одредбе чл. 32 Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова – **Заштита стамбених зграда од пожара**, стамбена зграда се пројектује, гради и опрема у складу са прописима и стандардима којим се уређује област заштите од пожара. Ову област уређује Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“, бр. 22/2019).

Приступ за ватрогасна возила уређен је чланом 6 став 1 наведеног Правилника и гласи:

„Када се стамбени и пословни објекти висине веће од 9 м и јавни објекти класе П5 и веће, граде у блоку на начин да формирају двориште и немају приступ са уличне стране, тада се за ватрогасна возила у складу са посебним прописом мора обезбедити улаз у унутрашњој дворишта блока.“

Димензије из Урбанистичког пројекта у погледу ширине и висине ајнфорта, као јединог прилаза дворишту стамбене зграде, не омогућавају улаз ватрогасног возила у унутрашњост дворишта.

Мере за спречавање ширења пожара, члан 19 став 1 тачка 1) наведеног Правилника гласи:
„Код прислоњених објеката прислоњени зид једног од објеката мора имати отпорност према пожару најмање једнаку отпорности зида на граници пожарног сектора и мора да надвисује кроз суседног објекта најмање 0,5 м извођењем ребра или применом других техничких решења тако да се спречи ширење пожара“.

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.

Да резимирамо, подносиоци ових примедби Грба Сара и Јово из Сомбора, Ваљевска 33, власници суседне парцеле број 3697 к.о. Сомбор 1, указују да је ово вероватно јединствен случај да се издаје одобрење за изградњу објекта који је у свим својим сегментима супротан планским документима. Истовремено указујемо да се у ситуацији када је објекат поодмакао у фази изградње, да је већ у фази постављања кровне конструкције, организује се јавна презентација урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације планираног вишепородичног стамбеног објекта. Овим се наставља изгледа већ уобичајена пракса издаваоца одобрења за градњу и грађевинских дозвола, да се без увида у графички део планова и без изласка на терен, те без увида уопште у планску документацију, дозвољава изградња слободно можемо рећи свега и свачега на подручју града Сомбора.

Да су подносиоци ових примедби у праву, доказ је то што у зони и на парцели на којој се може изградити само објекат до четири стамбене јединице, зида се објекат са 21 стамбеном јединицом. Да је ова тврдња тачна довољно је прочитати страну 135. Генералног плана и изаћи на терен.

Морамо да укажемо и на чињеницу да је пријава завршетка темеља, по сазнању подносиоца примедби поднета 13. априла 2021. године, а већ 23. марта 2021. године, било је озидано приземље овог објекта. Озидани објекат на данашњи дан фактички има четири спрата и тавански простор. Подносиоци примедби имају сазнања да у грађевинској дозволи није постојао отвор на фасади усмерен према њиховом дворишту, али је он сачињен, па се сада покушава „легалитовати“ постављањем матираних призми.

У Сомбору, 9. септембра 2021. године.

ЗА ПОДНОСИОЦЕ:

АДВОКАТ
ЈОВАНОВИЋ ГОРЈАНА
Српска Краљевина / Сремска Митровица



