



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Сомбор
Скупштина Града
Комисија за планове Града Сомбора
Број: 06-256/2021-V
Дана: 13.12.2021.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 98. седници одржаној дана 07.12.2021.год. извршила стручну контролу **Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пк, на катастарским парцелама број 3752, 3753 и 3754 К.О. Сомбор-1, израђен и оверен од стране Друштва за пројектовање, консалтинг и инжењеринг "URBAN PLANNING" д.о.о. Апатин, Раде Кончара 34. под бројем 33/21, септембра 2021.год., Инвеститора **КЕЦМАН БОШКА из Кљајићева, ул.Првомајска 20., КЕЦМАН МИЛАНКЕ из Кљајићева, ул.Лењина 24. и КЕЦМАН ГОРАНА, из Кљајићева, ул.Првомајска 27..****

2) Седници Комисије су присуствовали:

Чланови Комисије

- физички присутни:

1. Милан Стојков, дипл.инж.арх. - председник Комисије
2. Јене Јанковић, дипл.инж.арх. - заменик председника и члан Комисије
3. Едит Шод, дипл.инж.грађ. - члан
4. Срђан Зорић, дипл.инж.арх. – члан
- електронским путем без физичког присуства (из оправданих разлога):
5. Маријана Боговац, дипл.инж.арх. - секретар и члан Комисије
6. Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. – члан

Остали

- представник обрађивача "Urban planning" доо Апатин:

- ♦ Снежана Радмановић Пејић, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 0456 03) - одговорни урбаниста

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.

Правне послове за потребе Комисије обавила је Хелена Роксандић Мусулин, начелник 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 **19.11.2021.год.**, те да је **јавна презентација одржана у периоду од 26. новембра до 03. децембра 2021.год.** Оглас је објављен у „Сомборским новинама“ дана **19.11.2021.** године.
- О одржаној јавној презентацији Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора је сачинило Обавештење под бр.350-228/2021-V дана **06.12.2021.год.**, у коме је констатовано да на Урбанистички пројекат није достављена ниједна примедба, нити сугестија.
- 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.
- Обрађивач предметног Урбанистичког пројекта број 33/21, из септембра 2021.год. је "Urban planning" доо Апатин, Раде Кончара 34., одговорни урбаниста Снежана Радмановић Пејић, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 0456 03).

Одговорни урбаниста је презентовао Урбанистички пројекат.
Потом је отворена дискусија у којој су учествовали сви присутни.

Чланови Комисије за планове изнели су своје примедбе и сугестије, и то:

а) Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. - своје мишљење доставила је електронски дана **06.12.2021.год.**

Мишљења сам да је одступљено од дозвољене изграђености на парцели. Површина новоформиране парцеле износи 1125m². На парцели је предвиђена подземна гаража која представља део објекта и својом висином излази изнад коте терена те самим тим представља изграђеност парцеле. Свега око 120m² остаје слободног простора (што је мање од 10% парцеле) које се при томе насипа земљом у слоју од око 140 cm. као и остатак парцеле где се наводно планирају зелене површине.

Мишљења сам да је парцела преизграђена и не могу дати позитивно мишљење на предложено решење. УП није израђен у складу са правилима уређења утврђеним у Генералном плану града Сомбора.

Део текста који говори о нивелацији је непотпун јер нигде није описано како и колико се површине парцеле након изградње подрумске етаже намењене гаражирању насипа земљом како би се добила зелена површина и до које коте.

Нису предвиђена паркинг места за локале - пословање.

У тексту је дата укупна бруто површина објекта од 2839,48m² и када се подели са површином парцеле 1129 m² износи 2,52 што је веће од дозвољеног индекса изграђености према ГП (треба да је максимално 2,4).

б) Маријана Боговац, дипл.инж.арх. - своје мишљење доставила је електронски дана **07.12.2021.год.**

Након прегледања Урбанистичког пројекта, износим примедбу која се односи на величину светларника. Према „Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова“, члан 12 гласи:

„Када се за потребе вентилације и осветљења помоћних простора у стану и заједничког степеништа у објекту формира светларник његова површина се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6 m². Минимална ширина светларника је 200 cm.

Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

Стамбени простори стана, изузев кухиње, не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику.“

Светларник на јужној страни објекта мањи је од прописаних димензија. Криговати у складу са Правилником.

Сматрам да је УП у највећој мери урађен у складу са Планским документом и предлажем његово потврђивање након корекције.

в) Срђан Зорић, дипл.инж.арх.

- Део планираног објекта је и подземна гаража која према приказаном ИДР излази изнад коте терена. Таква етажа улази кроз укупну бруто површину објекта у индекс изграђености парцеле.

- Количник укупне бруто површине објекта и површине новонастале парцеле ($2839,48\text{м}^2/1129\text{м}^2=2,51$) превазилази максимално дозвољен индекс изграђености према Генералном плану Града Сомбора (2,4)

- Предметни урбанистички пројекат није израђен у складу са правилима уређења у Генералном плану Града Сомбора

- Обзиром на наведено, става сам да је потребно да обрађивач коригује УП сходно Закључку Комисије и да након поступања по свим примедбама, предметни УП буде поднет на поновну стручну контролу.

г) Јене Јанковић, дипл.инж.арх.

Слажем се са раније изнетим ставовима колегинице Едите, Софије, и колеге Срђана, у следећем:

- Предметни УП није израђен у складу са правилима грађења Генералног плана Града Сомбора, нарочито по питању просторне оптерећености парцеле:

- Потребно да обрађивач коригује УП с и да након поступања по свим примедбама, и да се предметни УП упути на поновну стручну контролу.

д) Едит Шод, дипл.инж.арх.

• По Генералном плану Града Сомбора „подрум (По) подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља од 0,90м; дозвољено је укопавање више етажа уколико се задовоље сви геотехнички и хидротехнички услови; у подруму није дозвољено становање; површина подрума се не урачунава у индекс изграђености“.

У овом случају највећи део подрума није испод објекта то значи да није у складу са ГП Града Сомбора 2007-2027.

• Површина и ширина светларника на 1. и 2. спрату као и у поткровљу према кат.парц.бр.3755 К.О.Сомбор-1 није у складу са чл.12. Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл.гласник РС“, бр.58/2012, 74/2015 и 82/2015). Поред тога на графичком прилогу потребно обележити парапета прозора.

Моје мишљење да предметни урбанистички пројекат није израђен у складу са правилима грађења дефинисаним важећим планским документом, односно Генералном плана Града Сомбора 2007-2027 ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007, „Сл.лист Града Сомбора 13/2019-испр.техн.гр., 26/2020-испр.техн.гр., 11/2021-испр.техн.гр.) и предлажем да надлежни орган одбије потврђивање предметног урбанистичког пројекта. Пошто дефиниција подрума захтева другачију концепцију планирања, предметни урбанистички пројекат не може се ускладити са примедбом, потребно да нови урбанистички пројекат иде поново на комисију, односно у нову процедуру.

4) По завршеној дискусији и након извршене стручне контроле Урбанистичког пројекта на затвореном делу седнице, Комисија је приступила гласању.

* * *

Након стручне контроле **Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пк, на катастарским парцелама број 3752, 3753 и 3754 К.О. Сомбор-1, израђен и оверен од стране Друштва за пројектовање, консалтинг и инжењеринг "URBAN PLANNING" д.о.о. Апатин, Раде Кончара 34. под бројем 33/21, септембра 2021.год., Инвеститора **КЕЦМАН БОШКА из Кљајићева, ул.Првомајска 20., КЕЦМАН МИЛАНКЕ из Кљајићева, ул.Лењинова 24. и КЕЦМАН ГОРАНА, из Кљајићева, ул.Првомајска 27.,** Комисија је на затвореном делу седнице утврдила да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр.32/2019) али је у супротности са планским документом - Генералним планом Града Сомбора ("Сл.лист општине Сомбор", бр.5/2007 и "Сл.лист Града Сомбора", бр.13/2019-испр.техн.грешке, 26/2020-испр.техн.грешке и 11/2021-испр.техн.грешке), **те даје****

ПРЕДЛОГ

да надлежни орган **ОДБИЈЕ Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пк, на катастарским парцелама број 3752, 3753 и 3754 К.О. Сомбор-1, израђен и оверен од стране Друштва за пројектовање, консалтинг и инжењеринг "URBAN PLANNING" д.о.о. Апатин, Раде Кончара 34. под бројем 33/21, септембра 2021.год., Инвеститора **КЕЦМАН БОШКА** из Кљајићева, ул.Првомајска 20., **КЕЦМАН МИЛАНКЕ** из Кљајићева, ул.Лењина 24. и **КЕЦМАН ГОРАНА**, из Кљајићева, ул.Првомајска 27. због наведених примедби чланова Комисије.**

ДОСТАВИТИ:

1. Одељењу за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство
2. Обрађивачу Урбанистичког пројекта
3. Архиви



ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Милан Стојков, дипл.инж.арх.