



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Сомбор
Скупштина Града
Комисија за планове Града Сомбора
Број: **003240607 2024 08873 004 001 350 149**
Дана: **25.11.2024. године**
Сомбор

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, 52/2021 и 62/2023) 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 **63. седници** одржаној дана **06.11.2024.г.**, извршила стручну контролу **Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5 и МБТС спратности П+0 на катастарској парцели број 10476/2 К.О. Сомбор-1**, израђен од стране Архитектонско-урбанистичког атељеа 34 из Сомбора, Краља Петра I бр.34. под бројем УП-07/2024, септембра 2024., инвеститора Кристине и Дејана Хорвата из Сомбора, Грује Дедића 22/7, те потом на **64. седници** одржаној дана **20.11.2024.г.** наставила одлучивање у поступку стручне контроле Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5 и МБТС спратности П+0 на катастарској парцели број 10476/2 К.О. Сомбор-1.

2) Седници Комисије су присуствовали
- **63. седница од 06.11.2024.:**

Чланови Комисије

1. Јене Јанковић, дипл.инж.арх. - председник и члан Комисије
2. Маријана Боговац, дипл.инж.арх. - секретар и члан Комисије
3. Здравко Пуповац, дипл.инж.саоб. - члан
4. Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. – члан
5. Срђан Зорић, дипл.инж.арх. – члан

Остали присутни

Представници обрађивача:

- Архитектонско-урбанистички атеље 34 Сомбор: Александра Златановић Деспотовић, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 1453 14) - одговорни урбаниста и Ивана Марјановић, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 321 A047 22) - присутне на делу седнице везано за тачку 2. Дневног реда.

- "HYPER" д.о.о. Нови Сад: Радомир Овука, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 0741 04) - одговорни урбаниста (присутан на делу седнице везано за тачку 3. Дневног реда)

Одсутни: Едит Шод, дипл.инж.грађ. - заменик председника и члан Комисије (из оправданих разлога, због болести)

Стручно-оперативне и административно-техничке послове за потребе Комисије обавила је Гордана Вадаш, радник Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора.

Правне послове за потребе Комисије обавила је Хелена Роксандић Мусулин, начелница Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора.

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

- **64. седница од 20.11.2024.:**

Чланови Комисије

- физички присутни

1. Јене Јанковић, дипл.инж.арх. - председник и члан Комисије
2. Маријана Боговац, дипл.инж.арх. - секретар и члан Комисије
3. Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. – члан
4. Срђан Зорић, дипл.инж.арх. – члан

- присутни електронски без физичког присуства

5. Здравко Пуповац, дипл.инж.саоб. - члан (из оправданих разлога)

Остали присутни

Представници обрађивача:

- Архитектонско-урбанистички атеље 34 Сомбор: Александра Златановић Деспотовић, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 1453 14) - одговорни урбаниста - присутна на делу седнице везано за тачку 2. Дневног реда.

- "Arhitor" доо Бачка Топола: Саида Ћатиновић, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 1253 11) - (присутна на делу седнице везано за тачку 3. Дневног реда)

Одсутни: Едит Шод, дипл.инж.грађ. - заменик председника и члан Комисије (из оправданих разлога, због болести)

Стручно-оперативне и административно-техничке послове за потребе Комисије обавила је Гордана Вадаш, радник Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора.

Правне послове за потребе Комисије обавила је Хелена Роксандић Мусулин, начелница Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора.

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:

На 63. седници одржаној 06.11.2024.год., Комисија је утврдила 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 **11.10.2024.год.**, те да је **јавна презентација одржана у периоду од 18.10. до 25.10.2024.год.** Оглас је објављен у „Сомборским новинама“ дана **11.10.2024.год.**
- О одржаној јавној презентацији Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора је сачинило Обавештење под бр.**002800406 2024 08873 004 001 350 068** дана **29.10.2024.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 УП-07/2024, из септембра 2024.год. је **Архитектонско-урбанистички атеље 34 из Сомбора, Краља Петра I бр.34.**, одговорни урбаниста Александра Златановић Деспотовић, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 1453 14).

Након презентације Урбанистичког пројекта од стране одговорног урбанисте, уследила је дискусија у којој су учествовали сви присутни.

Чланови Комисије дали су своје примедбе и мишљења на презентован Урбанистички пројекат.

а) Софија Шумаруна, члан Комисије доставила је своје мишљење електронским путем, и то:

Примедбе:

Графички део УП:

1. Прилог „Регулационо и нивелационо решење са основом приземља- Паркинг места и манипулативне површине нису димензионисане
2. Позиција контејнера испред улаза у стамбени део објекта - предлог да се изместе – ближе површини јавне намене
3. Предвидети контејнере за пословни део објекта
4. Кота пода приземља дела објекта где је улаз за стамбени део је на 5cm од коте манипулативне површине – ускладити са планским документом (минимум 15cm).
5. Објекат има различиту спратност, у једном делу је само По а у другом По+П+5 те у том смислу исправити на графици и у тексту.
6. Недостаје прилог који приказује нивелацију и регулацију на нивоу подрумске етаже - предлог да се допуни.

Примедбе на ИДР

7. Канал са решетком за вентилацију подземне гараже: како се изводи овако приказан представља само „рупу“ у земљи, затим није видљив у основи приземља, није дата кота која га дефинише висински – нејасно решење. допунити
8. Гаражна места су раздвојена преградом – зидом претпоставка дебљине 20cm обзиром да није дата кота у графици. Осно растојање је 250cm. Уколико на графичком приказу наведено не представља преграду избрисати (појашњење дато на седници од стране обрађивача)
9. Светла ширина простора за хоризонтално кретање није у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Правилник)
10. Светла ширина степенишног крака и степенишног подеста није у складу са Правилником
11. Светла ширина испред улаза у станове није у складу са Правилником
12. У изгледима не приказивати терен у пресеку

13. Веза стамбеног и пословног дела објекта на првом спрату – пословном простору на првом спрату се приступа и из стамбеног дела објекта односно улаза у стамбени део објекта. Наведене функције треба раздвојити.
14. Степениште између приземља и првог спрата у јужном делу објекта шта представља? Ако је оно комуникациона веза између пословања у приземљу и пословања на првом спрату у тексту УП то појаснити.

б) Маријана Боговац, дипл.инж.арх. - секретар и члан Комисије:

1. Према "Плану генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору, дозвољено је да грађевински ЕЛЕМЕНТИ испод коте тротоара пређу грађевинску линију (II правила грађења, А.1. општи услови, тачка 5. грађевинска линија, 5.2 положај).

- У предметном објекту велики део подземне етаже - гараже је ван основног габарита објекта на нивоу приземља, односно на делу који није грађевинска линија, што је супротно планском документу.

2. Према "Плану генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбор, код објекта код који је ГЛ на растојању од 3,5,10м од РЛ, минимум 50% основног габарита објекта мора бити на ГЛ (II правила грађења, А.1. општи услови, тачка 5. грађевинска линија, 5.3 одступање, слика 3а).

- На предметном објекту, ширина објекта према улици Радована Медића мања је од 50% од ширине основног габарита објекта.

По завршеној дискусији и након извршене стручне контроле Урбанистичког пројекта на затвореном делу седнице, Комисија је једногласно донела следећи:

ЗАКЉУЧАК

1. ОДЛАЖЕ СЕ одлучивање по тачки 2. Дневног реда - Стручна контрола Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5 и МБТС спратности П+0 на катастарској парцели број 10476/2 К.О. Сомбор-1, израђен од стране Архитектонско-урбанистичког атељеа 34 из Сомбора, Краља Петра I бр.34. под бројем УП-07/2024, септембра 2024., инвеститора Кристине и Дејана Хорвата из Сомбора, Грује Дедића 22/7, за прву наредну седницу Комисије за планове, због потребе исходавања стручног мишљења ЈКП "Простор" Сомбор као обрађивача планског документа, а у циљу доношења правилне и законите одлуке, и то по питању тумачења правила грађења прописаних Планом генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору односно да ли је предметни УП у складу са правилима грађења, и то:

а) изградња подрума- подземних гаража ван габарита приземља објекта

б) грађевинска линија-одступање-хоризонтална пројекција основног габарита објекта, с обзиром да је ширина објекта према улици Радована Медића мања од 50% од ширине основног габарита објекта.

2. У складу са чл. 21. Пословника о раду Комисије за планове Града Сомбора бр.06-98/2022-V од 30.05.2022.год. и бр.06-35/2023-V од 24.02.2023.год., а након исходавања стручног мишљења из тачке 1. овог Закључка, Комисија за планове Града Сомбора ће на првој наредној седници завршити стручну контролу и дати предлог о прихватању или одбијању Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5 и МБТС спратности П+0 на катастарској парцели број 10476/2 К.О. Сомбор-1.

На 64. седници одржаној 20.11.2024.год., Комисија је утврдила следеће:

Констатује се да је Комисија за планове Града Сомбора на својој 63. седници одржаној 06.11.2024.год., разматрајући тачку 2. Дневног реда - Стручна контрола Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5 и МБТС спратности П+0 на катастарској парцели број 10476/2 К.О. Сомбор-1, израђен од стране Архитектонско-урбанистичког атељеа 34 из Сомбора, Краља Петра I бр.34. под бројем УП-07/2024, септембра 2024., инвеститора Кристине и Дејана Хорвата из Сомбора, Грује Дедића 22/7, једногласно донела Закључак којим се одлаже одлучивање по тачки 2. Дневног реда, за прву наредну седницу Комисије за планове, због потребе исходавања стручног мишљења ЈКП "Простор" Сомбор као обрађивача планског документа, а у циљу доношења правилне и законите одлуке, и то по питању тумачења правила грађења прописаних Планом генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору односно да ли је предметни УП у складу са правилима грађења, као и да ће Комисија за планове након исходавања стручног мишљења од стране ЈКП "Простор" Сомбор, на првој наредној седници завршити стручну контролу и дати предлог о прихватању или одбијању предметног Урбанистичког пројекта.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство, поступајући по горе наведеном Закључку Комисије, дана 12.11.2024.год. упутило ЈКП "Простор" Сомбор Захтев за стручно мишљење.

Дана 15.11.2024.год. ЈКП "Простор" Сомбор доставио је Стручно мишљење број 79/24 од 15.11.2024.год. у коме се између осталог наводи:

5. Грађевинска линија

5.2. Положај

Подземна грађевинска линија - **грађевински елементи** испод коте тротоара (подрумске етажне и темељи):

- не могу да пређу границу суседне парцеле (бочне и задњу)
- могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају
- могу прећи регулациону линију, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, под условом да тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то:
 - 0.15 m, до дубине од 2.60 m испод површине тротоара
 - 0.50 m, на дубини већој од 2.60 m

ТУМАЧЕЊЕ:

Положај подземне грађевинске линије у тачки 5.2, се односи искључиво на **грађевинске елементе објекта**, чиме се даје могућност пројектовања конструктивних елемената објекта који су испод коте тротоара, ван прописане грађевинске линије објекта, у случају када се иста не поклапа са регулационом линијом.

У предметном случају, део гараже који се налази **ван основног габарита објекта се не може сматрати подрумском етажом објекта**, већ је то **подземна гаража**, тј. објекат који је функционално повезан са подрумском етажом стамбено-пословног објекта.

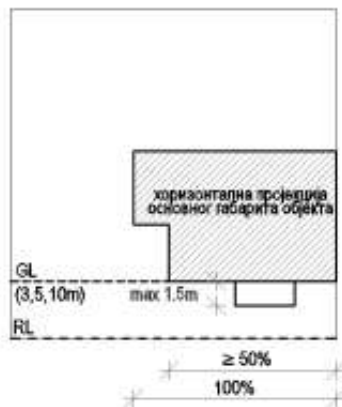
Подрум је подземна етажа објекта, која се подразумевано налази испод етажне приземља објекта, у потпуности испод коте терена и користи се за помоћне просторије. Планом је дефинисана позиција подрума у односу на контуру терена, као подземне етажне објекта.

Чланом 2. став 23 и 43. Закона о планирању и изградњи је дефинисан појам **подземне гараже** као објекта (зграде) који је претежно или потпуно смештен испод површине земље.

Како појам Подземне гараже **није дефинисан Планом, не постоје Правила грађења за исту.**

5.3. Одступање

У улицама где је графичким прилогом Плана бр.5 дефинисано растојање између грађевинске и регулационе линије, неопходно је да минимално 50% хоризонталне пројекције основног габарита објекта буде на дефинисаном растојању: 3,5,10m (слика 3.).



Слика 3а – минимум 50% основног габарита објекта мора бити на ГЛ, код објеката код којих је ГЛ на растојању 3,5,10 m од РЛ, а хоризонтална пројекција грађевинских појединих елемената који се препуштају преко ГЛ је максимално 1.5 m

ТУМАЧЕЊЕ:

Како би се избегло тачкасто постављање објекта на Грађевинску линију, у тачки 5.1 Плана, ГЛ је дефинисана као линија на коју се објекат поставља и са којом се поклапа преовлађујућим делом уличне фасаде основног габарита објекта, те су у тачки 5.3 (слика 3) дефинисани минимални услови -одступања.

Ако је **максимална ширина хоризонталне пројекције основног габарита објекта означена са 100%** (у овом сл. 30m), **услов је да минимум 50% основног габарита објекта мора бити на ГЛ** (у овом сл. 15m), **код објеката код којих је ГЛ на растојању 3,5,10 m од РЛ.**

Наведени услов према улици Радована Медића није задовољен пошто је мање од 50% ширине основног габарита објекта постављено на ГЛ."

Потом је отворена дискусија у којој су учествовали сви чланови Комисије.

4) Након стручне контроле Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5 и МБТС спратности П+0 на катастарској парцели број 10476/2 К.О. Сомбор-1, израђен од стране Архитектонско-урбанистичког атељеа 34 из Сомбора, Краља Петра I бр.34. под бројем УП-07/2024, септембра 2024., инвеститора Кристине и Дејана Хорвата из Сомбора, Грује Дедића 22/7, а у складу са прибављеним Стручним мишљењем ЈКП "Простор" Сомбор број 79/24 од 15.11.2024.год., Комисија за планове Града Сомбора је на затвореном делу седнице, једногласно доноси:

ЗАКЉУЧАК

1. Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5 и МБТС спратности П+0 на катастарској парцели број 10476/2 К.О. Сомбор-1, израђен од стране Архитектонско-урбанистичког атељеа 34 из Сомбора, Краља Петра I бр.34. под бројем УП-07/2024, септембра 2024., инвеститора Кристине и Дејана Хорвата из Сомбора, Грује Дедића 22/7, садржи све елементе утврђене чл. 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр.32/2019).

2. **ПРЕДЛАЖЕ СЕ одбијање Урбанистичког пројекта** урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5 и МБТС спратности П+0 на катастарској парцели број 10476/2 К.О. Сомбор-1, израђен од стране Архитектонско-урбанистичког атељеа 34 из Сомбора, Краља Петра I бр.34. под бројем УП-07/2024, септембра 2024., инвеститора Кристине и Дејана Хорвата из Сомбора, Грује Дедића 22/7, **јер је утврђено да је Урбанистички пројекат израђен у супротности са Планом генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча"** ("Сл.лист Града Сомбора", бр.10/2021, 17/2021-испрв.техн.гр., 13/2023-испр.техн.гр. и 10/2024-испр.техн.гр.), у делу који се односи на правила грађења дефинисана планским документом, а које правило грађења се односи на:

- грађевинску линију-положај објекта- подземна грађевинска линија (II правила грађења, А.1. општи услови, тачка 5. грађевинска линија, 5.2)
Образложење: део подземних гаража се налази ван габарита основног објекта и не могу се сматрати подрумском етажом објекта. Према планском документу подрум је подземна етажа објекта, а која се подразумевано налази испод етаже приземља објекта, у потпуности испод коте терена и користи се за помоћне просторије.
- грађевинску линију –одступања (II правила грађења, А.1. општи услови, тачка 5. грађевинска линија, 5.3 одступање - слика 3а- ширина хоризонталне пројекције основног габарита објекта.
Образложење: према Плану генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбор, код објекта код који је ГЛ на растојању од 3,5,10м од РЛ, минимум 50% основног габарита објекта мора бити на ГЛ. На предметном објекту, ширина објекта према улици Радована Медића мања је од 50% од ширине основног габарита објекта

ДОСТАВИТИ:

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

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ,
Јене Јанковић, дипл.инж.арх.