



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Град Сомбор
ГРАДСКА УПРАВА

**ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО**

Број: 002800406 2024 08873 004 001 350 068

Дана: 26.11.2024.год.

С о м б о р

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, решавајући по захтеву Хорват Кристине и Хорват Дејана обоје из Сомбора, Грује Дедића 22/7, за потврђивање 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 основу члана 63. став 7. 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), члана 21. и 32. тачка 3. Одлуке о организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл.лист Града Сомбора" бр.27/2016, 25/2020 и 6/2022) и Извештаја Комисије за планове Града Сомбора о обављеној стручној контроли Урбанистичког пројекта бр. 003240607 2024 08873 004 001 350 149 од 25.11.2024.год., и з д а ј е

О Б А В Е Ш Т Е Њ Е

ОДБИЈА СЕ потврђивање **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 ателеа 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 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-испр.техн.гр., 13/2023-испр.техн.гр. и 10/2024-испр.техн.гр.).

Саставни део овог Обавештења је Извештај Комисије за планове Града Сомбора о стручној контроли Урбанистичког пројекта бр. 003240607 2024 08873 004 001 350 149 од 25.11.2024. године и Стручно мишљење ЈКП "Простор" Сомбор број 79/24 од 15.11.2024.године.

Подносилац захтева може поднети приговор на ово Обавештење Градском већу Града Сомбора путем овог органа у року од 3 дана од дана достављања.

О б р а з л о ж е њ е

Дана 01.10.2024.године Хорват Кристина и Хорват Дејан обоје из Сомбора, Грује Дедића 22/7, поднели су овом органу захтев за потврђивање 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 ателеа 34 из Сомбора, Краља Петра I бр.34. под бројем УП-07/2024, септембра 2024. (у даљем тексту: Урбанистички пројекат).

Уз Захтев је достављен Урбанистички пројекат у дигиталном облику и доказ о плаћеној градској административној такси.

По пријему захтева овај орган је сагласно члану 90. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.32/2019) извршио проверу испуњености формалних услова урбанистичког пројекта и упутио урбанистички пројекат на јавну презентацију.

Јавна презентација је организована у складу са чланом 91. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.32/2019). Оглас о Јавној презентацији Урбанистичког пројекта оглашен је 7 (седам) дана пре дана одређеног за почетак јавне презентације, односно дана 11.10.2024.год., а јавна презентација одржана је у периоду од 18.10. 2024. до 25.10.2024.год. Јавни позив за презентацију урбанистичког пројекта овај орган је објавио у средствима јавног информисања, односно у локалном недељном листу "Сомборске новине", на званичној огласној табли у седишту јединице локалне самоуправе, као и на званичној интернет страници Града Сомбора.

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.

По истеку рока за јавну презентацију, овај орган је доставио Урбанистички пројекат Комисији за планове Града Сомбора, на даље поступање - стручну контролу.

Комисија за планове Града Сомбора је на 63. седници одржаној дана 06.11.2024.год. обавила стручну контролу Урбанистичког пројекта, те донела Закључак (акт бр. 003071980 2024 08873 004 001 350 149 од 06.11.2024.године) да се одлаже Стручна контрола Урбанистичког пројекта 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 и 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, као и да ће Комисија за планове Града Сомбора након исходавања стручног мишљења ЈКП "Простор" Сомбор на првој наредној седници завршити стручну контролу и дати предлог о прихватању или одбијању Урбанистичког пројекта.

У вези са Закључком Комисија за планове Града Сомбора бр. 003071980 2024 08873 004 001 350 149 од 06.11.2024.године донетог на 63. седници, овај орган се дописом бр. 003071980 2024 08873 004 001 350 149 од 12.11.2024. године обратио ЈКП „Простор“ Сомбор са захтевом за стручно мишљење у погледу тумачења правила грађења прописаних Планом генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" у Сомбору, и то

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.

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.

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

"5. Грађевинска линија

5.2. Положај

Подземна грађевинска линија - *грађевински елементи* испод коте тротоара (подрумске етаже 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 протоара, 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.

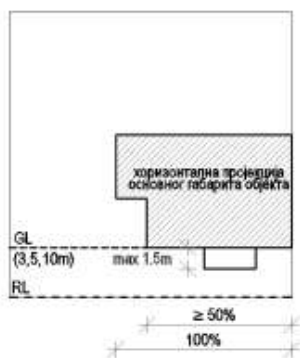
Подрум је подземна етажа објекта, која се подразумевано налази испод етаже приземља објекта, у потпуности испод коте терена и користи се за помоћне просторије. Планом је дефинисана позиција подрума у односу на коту терена, као подземне етаже објекта.

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 објекта 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 објекта 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."

Након исходавања стручног мишљења ЈКП "Простор" Сомбор број 79/24 од 15.11.2024.године, Комисија за планове Града Сомбора је, у складу са Закључком донетим на 63. седници (акт бр. 003071980 2024 08873 004 001 350 149 од 06.11.2024. године), на 64.седници одржаној дана 20.11.2024. године извршила стручну контролу Урбанистичког пројекта, те сачинила Извештај о стручној контроли Урбанистичког пројекта број 003240607 2024 08873 004 001 350 149 од 25.11.2024. године са једногласно донетим Закључком да се предлаже одбијање Урбанистичког пројекта, 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-испр.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.

На основу предлога Комисије за планове Града Сомбора који је дат у Извештају о стручној контроли Урбанистичког пројекта број 003240607 2024 08873 004 001 350 149 од 25.11.2024.године, у вези са правилима грађења прописаним Планом генералне регулације на простору МЗ "Стара Селенча", "Селенча" и "Нова Селенча" ("Сл.лист Града Сомбора", бр.10/2021, 17/2021-испр.техн.гр., 13/2023-испр.техн.гр. и 10/2024-испр.техн.гр.), а која се односе на грађевинску линију - положај објекта - подземна грађевинска линија (II правила грађења, А.1. општи услови, тачка 5. грађевинска линија, 5.2) и 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), а који Извештај о стручној контроли Урбанистичког пројекта је достављен овом органу дана 25.11.2024.године и који је за овај орган сагласно 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) обавезујући, овај орган у складу са чланом 63. став 7. 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) одбија захтев Кристине и Дејана Хорвата из Сомбора, Грује Дедића 22/7, за потврђивање 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., 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-испр.техн.гр., 13/2023-испр.техн.гр. и 10/2024-испр.техн.гр.), односно да се део подземних гаража 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), као и да је ширина објекта према улици Радована Медића мања од 50% од ширине основног габарита објекта (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).

Извештај Комисије за планове Града Сомбора број 003240607 2024 08873 004 001 350 149 од 25.11.2024.године и Стручно мишљење ЈКП "Простор" Сомбор број 79/24 од 15.11.2024.године, су саставни део овог Обавештења.

На основу горе наведеног, у складу са чланом 63. став 7. Закона о планирању и изградњи, овај орган донео је одлуку као у диспозитиву Обавештења, о чему овим путем писмено обавештава подносиоца захтева, а на које Обавештење подносилац захтева сагласно члану 63. став 8. Закона о планирању и изградњи може поднети приговор Градском већу Града Сомбора путем овог органа у року од 3 дана од дана достављања.

ДОСТАВЉЕНО:

1. Хорват Кристина, Сомбор, Грује Дедића 22/7
2. Хорват Дејан, Сомбор, Грује Дедића 22/7
3. А р х и в и

НАЧЕЛНИЦА,

Хелена Роксандић Мусулин, дипл.правник