



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Сомбор
Скупштина Града
Комисија за планове Града Сомбора
Број: 000944553 2025 08873 004 001 350 149
Дана: 12.03.2025. године
С о м б о р

ИЗВОД ИЗ ЗАПИСНИКА

"...непотребно изостављено..."

Комисија за планове Града Сомбора је на својој 73. седници, одржаној дана 12.03.2025.године, разматрала тачку 2. Дневног реда - **Стручна контрола Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+3+Пк на катастарској парцели број 5819 К.О. Сомбор-1**, израђен од стране Бироа за пројектовање и консалтинг "Урбо интегра" Београд, Стевана Сремца 20 фебруара 2025, инвеститора "Сомборелектро" доо Сомбор.

Седници Комисије су присуствовали:

Чланови Комисије

1. Јене Јанковић, дипл.инж.арх. - председник и члан Комисије
2. Едит Шод, дипл.инж.граф. - заменик председника и члан Комисије
3. Маријана Боговац, дипл.инж.арх. - секретар и члан Комисије
4. Здравко Пуповац, дипл.инж.саоб. - члан
5. Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. - члан
6. 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 Драго Курчубић - присутни на делу седнице везано за тачку 1. Дневног реда.

- **Биро за пројектовање и консалтинг "Урбо интегра" Београд:** Јелена Стојков, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 0041 03) - одговорни урбаниста и Иља Микитишин, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 300 0084 03) - одговорни пројектант - присутни на делу седнице везано за тачку 2. Дневног реда.

Представници подносиоца примедбе на Урбанистички пројекат инвеститора "Сомборелектро" доо Сомбор:

Милован Чавић из Сомбора, подносилац примедбе са стручним помагачима и представником медија:

- Давор Громиловић, стручни помагач (пуномоћ од 11.03.2025.)
- Александра Петровић, стручни помагач (пуномоћ од 11.03.2025.)
- Јасмина Бошчанин Чварковић, стручни помагач (пуномоћ од 11.03.2025.)
- Никола Живановић, новинар портала "Со-инфо" (пуномоћ од 11.03.2025.)

Одсутни: /

Стручно-оперативне и административно-техничке послове за потребе Комисије обавила је Гордана Вадаш, службеник 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.

Пре разматрања ове тачке утврђено је право на присуство седници од стране Милована Чавића, подносиоца примедбе на предметни УП, са стручним помагачима и представником медија.

Председник Комисије, Јене Јанковић, констатовао је 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 **14.02.2025.год.**, те да је **јавна презентација одржана у периоду од 24.02. до 03.03.2025.год.** Оглас је објављен у „Сомборским новинама“ дана **14.02.2025.год.**
- О одржаној јавној презентацији Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора је сачинило Обавештење под бр.**000426599 2025 08873 004 001 350 068** дана **05.03.2025.год.**, у коме је констатовано да је на Урбанистички пројекат благовремено достављена једна примедба, и то:
 - дана 28.02.2025.год. - примедба Милована Чавића из Сомбора, Венац војводе Степе Степановића 5. (пет страна текста, фотодокументација и ЦД)
- Примедба Милована Чавића из Сомбора од 28.02.2025.год. је саставни део овог Обавештења.
- 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 из фебруара 2025.год. је Биро за пројектовање и консалтинг "Урбо интегра" Београд, одговорни урбаниста Јелена Стојков, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 0041 03)

I. Одговорни урбаниста је укратко презентовао Урбанистички пројекат, те прешао на одговоре по поднетим примедбама Милована Чавића из Сомбора од 28.02.2025.год., при чему су подносилац примедбе и стручни помагач Јасмина Бошчанин Чварковић, током излагања обрађивача, упоредо образлагали и коментарисали поднете примедбе и одговоре обрађивача:

Примедба 1.

Примедбом се наводи да није испоштован услов из Плана детаљне регулације да „*вишеспратни слободностојећи стамбени објект не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања*“, односно наводи се да ће породична кућа на парцели 5820 КО Сомбор 1 која је у власништву подносиоца примедбе „*изградњом новог објекта бити у сенци 100%*“

Одговор обрађивача: ПРИМЕДБА НИЈЕ ОСНОВАНА

У циљу детаљне провере утицаја планиране изградње на кп 5819 КО Сомбор 1 на осунчање објекта на кп 5820 КО Сомбор 1 (који је у власништву подносиоца примедбе) урађен је *Елаборат анализе осунчања локације* са детаљном анализом инсолације по сатима током карактеристичних датума, односно током:

- Зимског солстиција (22.децембар)
- Пролећне равнодневице (20.март)
- Летњег солстиција (20. јун)
- Јесење равнодневице (23.септембар)

Наведени Елаборат подносимо у целости као **ПРИЛОГ 1 одговора** на примедбу а у даљем тексту наводимо најбитније закључке:

- Током зимског солстиција (22.децембар) када је излазак сунца у 7:22 а залазак у 16.02 (дужина дана 8h 40 min), утицај на кп 5820 КО Сомбор 1 је :
 - незасенчени период парцеле траје од 7:22 до 12.00 (4h 38 min)
 - засенчени период траје од 12:00 до 16.02 (4h 02 min)
- Током пролећне равнодневице (20.март) када је излазак сунца у 5:45 а залазак у 17.55 (дужина дана 12h 10 min), утицај на кп 5820 КО Сомбор 1 је :
 - незасенчени период парцеле траје од 5:45 до 13.00 (7h 15 min)
 - засенчени период траје од 13:00 до 17.45 (5h 45 min)
- Током летњег солстиција (20.јун) када је излазак сунца у 4:53 а залазак у 20.36 (дужина дана 15h 43 min), утицај на кп 5820 КО Сомбор 1 је :
 - незасенчени период парцеле траје од 4:53 до 14.00 (7h 07 min)
 - засенчени период траје од 14:00 до 20.36 (6h 36 min)
- Током јесење равнодневице (23.септембар) када је излазак сунца у 6:32 а залазак у 18.39 (дужина дана 12h 07 min), утицај на кп 5820 КО Сомбор 1 је :
 - незасенчени период парцеле траје од 6:32 до 13.00 (6h 28 min)
 - засенчени период траје од 13:00 до 18.39 (5h 39 min)

Из свега наведеног, као и из свих графичких прилога Елабората, несумњиво је да планирана изградња новог стамбено-пословног објекта спратности По+П+З+Пк не заклања директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања на суседној парцели КП 5820, КО Сомбор-1.

Примедба 2.

Подносиоц примедбе сматра да нису поштовани услови из Решења Покрајинског завода за заштиту споменика културе бр 03-514/3-2024 од 03.02.2025., конкретно услов:

- Дозвољена спратност уличног дела објекта према Венцу Степе Степановића и уличног угаоног дела према улици Соње Маринковића је По+П у свему у складу са достављеним Идејним решењем, уз услов да је висина стрехе/поткровног венца и висина слемена тог дела објекта у потпуности иста са висином ових елемената суседног уличног крила објекта на Венцу Степе Степановића који се налази на катастарској парцели број 5820 КО Сомбор 1;

Односно, сматра да је *„искоришћена половина подужног објекта из улице Венац војводе Степе Степановића и припојена вишеспратном делу објекта“*

Одговор обрађивача: ПРИМЕДБА НИЈЕ ОСНОВАНА

Планом детаљне регулације централне зоне – Венац у Сомбору („Службени лист Града Сомбора“, број 3/2009 и 6/2022-испр.техн.грешке) дати су услови изградње у зони „мешовитог становања“, којој припадају парцеле 5819 и 5820 КО Сомбор 1, као и смернице за спровођење које укључују обавезну израду Урбанистичког пројекта и сарадњу са Покрајинским заводом за заштиту споменика културе. Током израде Урбанистичког пројекта и Идејног решења обављена је сарадња са Покрајинским заводом и добијени су услови бр 03-514/3-2024 од 03.02.2025.

У складу са смерницама из наведених услова, Урбанистички пројекат је по изради упућен Покрајинском заводу за заштиту споменика културе на сагласност која је добијена дана 18.02.2025. (Решење бр. 03-514/5-2024 - **ПРИЛОГ 2 одговора**).

У вези са свим претходно наведеним, није основана примедба да нису поштовани услови заштите.

Примедба 3.

Примедба се односи на решење одвођења атмосферских вода, односно сматра се да нису поштовани услови од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе у којима је наведено:

- Обезбедити одвођење атмосферске воде са новопроектованих кровних равни на парцелу подносиоца захтева или повезивањем канализационим цевима на атмосферску канализациону мрежу;

и Одељења за комуналне делатности у којима је наведено:

„ Одвођење атмосферских вода решити унутар парцеле за коју су тражени технички услови.

Ако се атмосферске воде прикупљају у упојне јаме - ретензије исте је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима као и објеката унутар саме парцеле на којој се планира изградња. Уколико су загађене лаким течностима исте се морају одвојити у сепаратору масти, уља и лакних нафтиних деривата. Уграђен сепаратор треба да је водонепропустан, заштићен од корозије и постављен унутар границе грађевинске парцеле“

У примедби се наводи „Како је овим пројектом парцела заузета са 100% површине јасно је да одвод атмосферске воде на парцелу није могућ јер нема земљаног дела за упијање воде. Такође нема ни места, а свакако нису ни предвиђене упојне јаме које би могле послужити у ову сврху. Сва атмосферска вода не би имала где да се слива већ би ишла у двориште парцеле 5820 КО Сомбор 1“

Одговор обрађивача: ПРИМЕДБА ДЕЛИМИЧНО НИЈЕ ОСНОВАНА И ДЕЛИМИЧНО СЕ ПРИХВАТА

Примедба није основана у делу у коме се наводи да ће се атмосферска вода сливати у двориште суседне парцеле с обзиром да је у поглављу 12.1 Хидротехничке инсталације наведено:

„Одвођење атмосферских вода са кровова се врши преко хорзонталних и вертикалних олука са одвођењем у ободне јавне зелене површине. Максимално очекивани капацитет атмосферске воде износи око 5,5л/с.“

Такође, није основано да је парцела заузета са 100% површине с обзиром да се наведена заузетост односи само на подземну гаражу. Заузетост парцеле је 80% (хоризонтална пројекција надземног дела објекта) што је у складу са Планом детаљне регулације. У односу на заузетост подземним етажама, с обзиром да тај параметар није дефинисан Планом детаљне регулације примењена су правила из Правилника о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр 22/2015), односно чл. 18 став 2. где је наведено следеће: „Подземна грађевинска линија за остале подземне

објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.“

Прихвата се да се решење одвођења атмосферских вода коригује на начин да се све атмосферске воде прихвате у ретенциони резервоар капацитета према хидрауличком прорачуну уз јасан технички опис начина пражњења резервоара (као санитарна или технолошка вода и као резерва за случај пражњења резервоара за противпожарну воду) и у том смислу ће се кориговати идејно решење објекта.

Примедба 4.

„Сав паркирни простор је решен у подруму у који се силази рампом, а није предвиђен паралелан улаз и излаз (обавеза због безбедности учесника у саобраћају).“

Одговор обрађивача: ПРИМЕДБА ДЕЛИМИЧНО НИЈЕ ОСНОВАНА И ДЕЛИМИЧНО СЕ ПРИХВАТА

С обзиром на просторне могућност и ограничења локације (посебно имајући у виду услове заштите споменика културе), планирана је рампа за улаз/излаз из гараже ширине 2,9м на месту постојећег ајнфорта.

Није основан део примедбе у коме се наводи да је обавезан паралелан улаз/излаз (што би значило мин. ширину рампе од 5,5м) с обзиром Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара ("Сл. гласник РС", бр 31/24) није прописана таква обавеза.

Прихвата се да се технички опис допуни текстом:

„Регулсање улаза/излаза за гаражу решиће се саобраћајном сигнализацијом којом ће се корисници упозорити на евентуалну заузетост рампе“.

Напомена: чак и у претходном Правилнику из 2005. године (који је, од доношења новог из 2024. године стављен ван снаге) за мале гараже (до 400м² којој припада и предметна) била је прописана обавеза пројектовања рампе са једном коловозном траком.

Примедба 5.

Примедба се односи на висину паркифтова и наводи се да је за паркифтове мин. Потребна висина 2,9 – 3,0м.

Одговор обрађивача: ПРИМЕДБА НИЈЕ ОСНОВАНА

У примедби је погрешно наведена да је чиста светла висина подрума износи 2,40м а чиста светла висина подрума је заправо 2.90м (с обзиром да је приземље објекта на коти +0.85м, а гаража на коти - 2,40м. Спратна висина између подрума и приземља је 3,25м.

Примедба 6.

Примедба се односи на заједнички приступ за станаре и клијете локала

Одговор обрађивача: ПРИМЕДБА НИЈЕ ОСНОВАНА

Због услова Покрајинског завода за заштиту споменика културе и очувања фронта постојећег објекта формиран је **улазни пасаж** из кога се приступа локалима (два пословна простора) а приступ стамбеном делу је пројектован са независним и контролисаним улазом на самом крају пасажа.

Наведени правилник, на који се позива у примедби, третира одвајање улаза и степеништа стамбеног и половног простора уколико се стамбени и половни део налазе на спратовима објекта.

II. Потом је отворена дискусија у којој су учествовали сви присутни, након чега се прешло на затворени део седнице.

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

а) Софија Шумаруна, члан Комисије:

- Подносилац примедбе, власник парцеле 5820, је са источне стране у односу на парцелу 5819 на којој се планира нова изградња. То говори о томе да осунчаност његовог породичног објекта ни на који начин не може бити угрожена од стране новопројектованог објекта. Нови објекат ће бити са западне стране постојећег на парцели 5820.
- Наслов: „Услови из плана вишег реда“ – представљају Услове из Планског документа који је основ за израду УП – исправити.
- УП није у довољној мери искотиран.
- ИДР објекта није достављено у валидном формату.
- Подрумска етажа излази ван габарита објекта

- Кота приземља је виша 85cm у односу на нулту коту што значи да је изграђеност на парцели већа него што је дато урбанистичким пројектом (100%).
- Претходној примедби иде у прилог и текст из УПа који гласи: „Зелене површине предвиђене су у дворишту објекта као **екстензивно зеленило на плочи гараже** са слојем од 15 cm до 30cm земљишног супстрата и садницама прилагођеним начину одржавања и заливном систему“. Наведена дебљина земљишног супстрата од 30cm може али не мора да подржи само травнате површине. Ово указује да је парцела 100% изграђена и овако пројектовано зеленило не представља зеленило у складу са Планом.
- Плански основ није дао правила за изградњу подземних гаража. Подрумска етажа пројектована је као подземна гаража на целој парцели.
- Наслов „Смернице за спровођење“:

Реченица која гласи: „Пројекат за грађевинску дозволу може одступити од идејног решења, односно решења урбанистичког пројекта с тим што та одступања не могу бити у супротности са планским документом и условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе.“

Кориговати тако да се наведе да могућа одступања у пројекту за грађевинску дозволу не могу бити у односу на нумеричке показатеље дате овим урбанистичким пројектом. Плански документ даје урбанистичке параметре који се морају испоштовати и применити приликом израде УП. ИДР објекта је имплементирао дате параметре и представља саставни део УП. Свако одступање у погледу спратности, габарита, паркинга, зеленила и других елемената дато овим УП и ИДР значи израду новог УП.

б) Едит Шод, дипл.инж.грађ. - заменик председника и члан Комисије:

На основу увида у предметну документацију утврђено је да:

- На основу Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу будућег стамбено-пословног објекта, издато од старне „Сомбор-гас“ доо Сомбор, бр.578/24 од 17.12.2024.године *„место прикључења на дистрибутивни гасовод и позицију кућног мерно-регулационог сета (КМРС) дефинише Дистрибутер гаса, а иста ће бити на регулационој линији на зиду објекта, у огради или на самостојећем носачу“*, док Покрајински завод за заштиту споменика културе, број 03-514/3-2024 од 03.02.2025.године навео да *„На објектима од споменичког значаја или објектима у оквиру утврђених просторно културно-историјских целина није дозвољено постављање развода инсталација и мерних места/сетова на уличним фасадама објекта; спољне водове и разводне инсталација (у зони уличних фасада) пројектовати првенствено подземним рововима а за потребе развода инсталација у зони зидова уличних фасада пројектовати инсталационе канале који неће бити сагледиви (шлицевањем у масу зида); исте је могуће поставити на дворишним фасадама или у ајнфорт пролазу“*

У случају прикључења објекта на дистрибутивни гасовод потребно тражити од „Сомбор-гас“ доо Сомбор да своје услове усклади са Мерама техничке заштите од старне Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

- није приложена графичка документација по чл.77. став 3. тачка 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.32/2019), односно да графички део урбанистичког пројекта мора да садржи приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу. На приложеним графичким прилозима није обележено место прикључење на електроенергетску мрежу, водоводну, канализациону, ТТ, гасну мрежу,...). Није довољно да те прикључке обележене у Идејном решењу.
- Одвођење атмосферских вода решити у складу са планском документацијом и у складу са техничким информацијама од стране надлежне комуналне службе. На основу техничке информације од Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове *„одвођење атмосферских вода решити унутар парцеле за коју су тражени технички услови“* док УПом, стр.19 наводи да *„Одвођење атмосферских вода са кровова се врши преко хоризонталних и вертикалних олука са одвођењем у ободне јавне зелене површине.“* Пошто атмосферска канализација није у власништву ЈКП „Водоканал“ Сомбор, услове за израду техничке документације које потребно придржавати издаје Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове.
Поред тога правила грађења планског документа такође дефинише да *„Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.“*
- Подрум излази ван основног габарита објекта и скоро заузима целу парцелу. Бруто површина подрума је 553,37m² док површине парцеле је 558m². Поред тога Зелена површина која је

приказана у пројекту је "екстензивно зеленило" на коти +0,85m, испод зелених површина је плоча од подземне гараже која излази из габарита стамбено пословног објекта. По УПу "Зелене површине предвиђене су у дворишту објекта као екстензивно зеленило на плочи гараже са слојем од 15 cm до 30cm".

- Није дато решење за кретање инвалидних лица. Потребно допунити текстуалног дела УПа.
- Стр.27 став 3 „На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 20% озелењених површина.“ Није добро преписано из правила грађења. План дефинише да „На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина.“ а не 20% од укупних слободних површина како је наведено у УПу. Пошто је парцела на углу индекс заузетости може бити 80% а онда је слободна површина је 20%, а од те 20% слободне површине треба обезбедити мин.30% озелењених површина.
- У УПу недостаје нумеричка документација самог објекта, бруто и нето површине објекта.
- У Пројекту архитектуре наведено да „Растојање објекта од границе суседне парцеле кп 5821 КО Сомбор-1 износи 17.65m.“ Планирани објекат са својом бочном фасадом додирује границу кат.парц.бр.5821 К.О.Сомбор. Потребно исправити текст.
- Потребно тачно дефинисати намену пословних просторија (186,76m², 96,03m²), те у складу са том наменом ускладити и број паркинг места. Потребан број паркинг места треба рачунати на основу Планског документа али ако планским документом није одређено онда на основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/2015). Ускладити УП са наведеном.
- Графичке прилоге допунити са котама.
- Није приложено Идејно решење у .dwg формату. Потребно приложити
- У графичком прилогу недостаје изглед са дворишне стране
- Тераса на 3.спрату и у поткровљу директно гледа према суседну парцелу (према кат.парц.бр.5820 К.О.Сомбор-1) и планирано ближе него план дозволи. На основу правила грађења планског документа „Отварање отвора на просторијама за становање и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.(парапет).“ Код планирања тераса важи иста правила као и за отварање отвора на бочним фасадама.
- Није обезбеђен довољан број паркинг места. На основу УП обезбеђено 8 гаражно место (прихватљиво) и 4 гаража где је предвиђено постављање паркинг платформи (механички систем за паркирање 2 возила). Моје мишљење је да начин паркирања-платформа за паркирање није прихватљиво, јер сматрам да је палтформа опрема која се доноси и поставља на паркинг. Планским документом је дефинисано да за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу: један стан- једно паркинг место.
- Није дата површина тераса на 3. спрату код стана ЛЗ.4С (четворособан). Поред тога површине 3. спрата исто као и површина 2. спрата

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

- Похвалила бих начин на који је пројектант покушао да помири традиционално наслеђе и савремени израз, те са веома захтевним параметрима и положајем локације, испројектовао објекат који би могао да буде један од репера у овом делу града.

Након провере УП-а моја запажања су следећа:

- Идејно решење није потпуно, цртежи нису искотирани, а није достављен фајл у .dwg формату, те није било могуће у потпуности утврдити усклађеност идејног решења са „Правилником о условима за пројектовање стамбених зграда и станова“. Допунити Идејно решење.
- Дати детаљнији опис платформе за паркирање возила. На цртежима на којима је приказан пресек кроз објекат, не види се на који начин су постављене платформе, те да ли је могуће њихово независно коришћење, како би се испоштовао услов из планског документа „За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу: један стан- једно паркинг место.“
- Условима Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове у погледу одвођења атмосферске воде са парцеле и објекта, наведено је да је одвођење воде потребно решити унутар парцеле. У УП-у наводи се да се вода одводи на околни терен. Кориговати начин одводње, описати у тексту и приказати на графичком прилогу „Синхрон план“

г) Здравко Пуповац, дипл.инж.саоб. - члан Комисије:

1. УП није приложен у DWG формату
2. У текстуалном делу УП-а се наводи да је половина паркинг места, 8ПМ (4x2ПМ=8ПМ) остварена преко механичких паркирних платформи (WOHP PARKLIFT 405 - 170 - 290 - 2,0 т – Platform Width), што у графичком делу није приказано и за исте недостаје технички опис са прецизнијим дефинисањем и функционисањем механизма паркинг платформи, као и графичким прилозима. Технички опис и графички прилози (основе и пресеци) треба да садрже све неопходне димензије за постављање механичке паркинг платформе и приступ платформи.
3. У графичком делу гаражна места и манипулативне површине нису котиране (димензије у основи и светла висина), те се не може утврдити да ли су гаражна места са платформама димензионисана за возило или за постављање платформе, као ни то да ли су задовољени минимални потребни параметри за паркинг места, гаражни бокс и манипулативне површине.
4. У текстуалном делу УП-а се наводи да је спратна висина подземне етаже 3.25, а ката пода подрума -2.40м, што у графичком делу није прецизно приказано. У графичком прилогу постоје висинске коте из којих се не може утврдити тачна светла висина етаже подрума. У пресеку 1-1 је очигледно да је светла висина мања од 3.25м, а у једном делу мања од 2.40м.
5. Из графичких прилога се не може утврдити да ли је приступ гаражним местима бр. 8, 15 и 16 могућ.

д) Срђан Зорић, дипл.инж.арх. - члан Комисије:

- Ради детаљнијег сагледавања ситуације на терену (како тренутне, тако и потенцијалне, будуће, а по завршетку изградње објекта који је предмет УП), пожељно је да, како обрађивач УП, тако и заинтересована страна (сусед који је поднео примедбе), поднесу релеватну студију/елaborат осунчаности микролокалитета, у референтним периодима године, адекватно графички презентовану. Иста ће дати прецизно техничко појашњење спорне теме осунчаности.

- Сагласан сам са одговорима обрађивача УП, датим по примедбама Милована Чавића из Сомбора.

III. На примедбе чланова Комисије, дати су следећи одговори обрађивача Урбанистичког пројекта, и то:

1) Одговори обрађивача на примедбе Едит Шод, дипл.инж.грађ. - заменик председника и члан Комисије:

Примедба 1

На основу Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасну мрежу будућег стамбено-пословног објекта, издато од старне „Сомбор-гас“ доо Сомбор, бр.578/24 од 17.12.2024.године „место прикључења на дистрибутивни гасовод и позицију кућног мерно-регулационог сета (КМРС) дефинише Дистрибутер гаса, а иста ће бити на регулационој линији на зиду објекта, у огради или на самостојећем носачу“, док Покрајински завод за заштиту споменика културе, број 03-514/3-2024 од 03.02.2025.године навео да „На објектима од споменичког значаја или објектима у оквиру утврђених просторно културно-историјских целина није дозвољено постављање развода инсталација и мерних места/сетова на уличним фасадама објекта; спољне водове и разводне инсталација (у зони уличних фасада) пројектовати првенствено подземним рововима а за потребе развода инсталација у зони зидова уличних фасада пројектовати инсталационе канале који неће бити сагледиви (шлицевањем у масу зида); исте је могуће поставити на дворишним фасадама или у ајнфорт пролазу“

У случају прикључења објекта на дистрибутивни гасовод потребно тражити од „Сомбор-гас“ доо Сомбор да своје услове усклади са Мерама техничке заштите од старне Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Инвеститор ће се о начину грејања одлучити у фази подношења захтева за локацијске услове. С тим у вези, прецизираће се место КМРС на начин да су задовољени услови Покрајинског завода за заштиту споменика културе, односно усагласиће се позиција у сарадњи са „Сомбор-гас“ доо. Предлог пројектанта ће бити пасаж.

Примедба 2

Није приложена графичка документација по чл.77. став 3. тачка 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“,

бр.32/2019), односно да графички део урбанистичког пројекта мора да садржи приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу. На приложеним графичким прилозима није обележено место прикључење на електроенергетску мрежу, водоводну, канализациону, ТТ, гасну мрежу,...). Није довољно да те прикључке обележене у Идејном решењу.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Допуниће се графички прилог 05 „Синхрон план инсталација“ са местима прикључка на мрежу инфраструктуре која ће укључити могуће позиције прикључка на топловодну и гасоводну мрежу уз напомену да ће се, по коначном избору начина грејања од стране Инвеститора, у даљој разради техничке документације задржати један од 2 могућа начина.

Примедба 3

Одвођење атмосферских вода решити у складу са планском документацијом и у складу са техничким информацијама од стране надлежне комуналне службе. На основу техничке информације од Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове „одвођење атмосферских вода решити унутар парцеле за коју су тражени технички услови“ док УПом, стр.19 наводи да „Одвођење атмосферских вода са кровова се врши преко хоризонталних и вертиланих олука са одвођењем у ободне јавне зелене површине.“ Пошто атмосферска канализација није у власништву ЈКП „Водоканал“ Сомбор, услове за израду техничке документације које потребно придржавати издаје Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове.

Поред тога правила грађења планског документа такође дефинише да *„Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објект.“*

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се

Идејно решење објекта ће бити кориговано на начин да се све атмосферске воде прихвате у ретенциони резервоар капацитета према хидрауличком прорачуну уз јасан технички опис начина прањења резервоара (као санитарна или технолошка вода).

Примедба 4

Подрум излази ван основног габарита објекта и скоро заузима целу парцелу. Бруто површина подрума је 553,37m² док површине парцеле је 558m². Поред тога Зелена површина која је приказана у пројекту је "екстензивно зеленило" на коти +0,85m, испод зелених површина је плоча од подземне гараже која излази из габарита стамбено пословног објекта. По УПу "Зелене површине предвиђене су у дворишту објекта као екстензивно зеленило на плочи гараже са слојем од 15 cm до 30cm".

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: КОНСТАТАЦИЈА – НИЈЕ ПРИМЕДБА

Примедба 5

Није дато решење за кретање инвалидних лица. Потребно допунити текстуалног дела УПа.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Допуниће се текст условима за кретање инвалидних лица.

Примедба 6

Стр.27 став 3 „На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 20% озелењених површина.“ Није добро преписано из правила грађења. План дефинише да „На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити од укупних слободних површина минимално 30% озелењених површина.“ а не 20% од укупних слободних површина како је наведено у УПу. Пошто је парцела на углу индекс заузетости може бити 80% а онда је слободна површина је 20%, а од те 20% слободне површине треба обезбедити мин.30% озелењених површина.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЂИВАЧА:

План детаљне регулације омогућио је заузетост угаоних парцела до 80%. Из овог услова је произашло да су слободне површине у овој зони минимум 20%.

Напомена:

Везано за примедбе бр. 13 и 15. (које се односе на терасу на 3. спрату), с обзиром да ће се ИДР кориговати на начин да ће предметна тераса бити пројектована као зелени кров, коначан проценат зелених површине на парцели ће бити промењен

Примедба 7

У УПу недостаје нумеричка документација самог објекта, бруто и нето површине објекта.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Допуниће се текст УП са нумеричком документацијом датом у ИДР-у. Сматрали смо да не треба понављати податке јер је ИДР саставни део УП.

Примедба 8

У Пројекту архитектуре наведено да „*Растојање објекта од границе суседне парцеле кп 5821 КО Сомбор-1 износи 17.65м.*“ Планирани објекат са својом бочном фасадом додирује границу кат.парц.бр.5821 К.О.Сомбор. Потребно исправити текст.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Техничка грешка.

Примедба 9

Потребно тачно дефинисати намену пословних просторија (186,76м², 96,03м²), те у складу са том наменом ускладити и број паркинг места. Потребан број паркинг места треба рачунати на основу Планског документа али ако планским документом није одређено онда на основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/2015). Ускладити УП са наведеном.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

С обзиром да ПДР није дефинисао мин. број паркинг места за пословни простор, употребиће се параметри дати у Правилнику а који износи 1пм/70м² корисног простора (за пословни простор)

Примедба 10

Графичке прилоге допунити са котама.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Примедба 11

Није приложено Идејно решење у *.dwg формату. Потребно приложити.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Приложиће се у dwg. формату.

Примедба 12

У графичком прилогу недостаје изглед са дворишне стране

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована.

На графичком прилогу 1.7.15 (Пресек 2-2) приказан је изглед дворишног дела објекта.

Примедба 13

Тераса на 3. спрату и у поткровљу директно гледа према суседну парцелу (према кат.парц.бр.5820 К.О.Сомбор-1) и планирано ближе него план дозволи. На основу правила грађења планског документа „*Отварање отвора на просторијама за становање и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5 м. Ако је међусобни размак од 0,0 м до 2,5 м дозвољено је отварање отвора на просторијама уз услов да доња ката на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.(парапет).*“ Код планирања тераса важи иста правила као и за отварање отвора на бочним фасадама.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Примедба је делимично неоснована, а делимично се прихвата.

Није основан део примедбе који се односи на терасу на 3. спрату (уз стан бр. L3.4S) с обзиром да предметни простор није тераса која улази у квадратуру стана већ непроходан раван кров.

Прихвата се да се то појасни у графичком и текстуалном делу ИДР. Напомињемо да ће се кориговати ИДР на начин да се тренутно пројектована непроходна тераса пренамени у зелени кров.

Прихвата се део примедбе који се односи на терасу на 4. спрату и иста ће бити укинута.

Примедба 14

Није обезбеђен довољан број паркинг места. На основу УП обезбеђено 8 гаражно место (прихватљиво) и 4 гаража где је предвиђено постављање паркинг платформи (механички систем за паркирање 2 возила). Моје мишљење је да начин паркирања-платформа за паркирање није прихватљиво, јер сматрам да је платформа опрема која се доноси и поставља на паркинг. Планским документом је дефинисано да за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу: један стан- једно паркинг место.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Примедба је неоснована.

Платформе, односно системи за паркирање 2 возила на тзв. „клацкалице“ су прихватљив и правилницима дозвољен начин стационирања возила.

Примедба 15

Није дата површина тераса на 3. спрату код стана ЛЗ.4С (четворособан). Поред тога површине 3. спрата исто као и површина 2. спрата

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата

Везано за примедбу бр. 13 (која се односи на терасе на 3. спрату) – прихвата се да се у графичком делу ИДР и техничком опису прикаже површина предметног простора као зелени кров.

2) Одговори обрађивача на примедбе Маријане Боговац, дипл.инж.арх. - секретар и члан Комисије:

Примедба 1

Идејно решење није потпуно, цртежи нису искотирани, а није достављен фајл у .dwg формату, те није било могуће у потпуности утврдити усклађеност идејног решења са „Правилником о условима за пројектовање стамбених зграда и станова“. Допунити Идејно решење.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата

Примедба 2

Дати детаљнији опис платформе за паркирање возила. На цртежима на којима је приказан пресек кроз објекат, не види се на који начин су постављене платформе, те да ли је могуће њихово независно коришћење, како би се испоштовао услов из планског документа „За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу: један стан- једно паркинг место.“

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата

Примедба 3

Условима Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове у погледу одвођења атмосферске воде са парцеле и објекта, наведено је да је одвођење воде потребно решити унутар парцеле. У УП-у наводи се да се вода одводи на околни терен. Кориговати начин одводње, описати у тексту и приказати на графичком прилогу „Синхрон план“

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Примедба се прихвата

3) Одговори обрађивача на примедбе Здравка Пуповца, дипл.инж.саоб. - члан Комисије:

Примедба 1

УП није приложен у DWG формату

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Приложиће се у dwg. Формату.

Примедба 2

У текстуалном делу УП-а се наводи да је половина паркинг места, 8ПМ (4x2ПМ=8ПМ) остварена преко механичких паркирних платформи (WONP PARKLIFT 405 - 170 - 290 - 2,0 т – Platform Width), што у графичком делу није приказано и за исте недостаје технички опис са прецизнијим дефинисањем и функционисањем механизма паркинг платформи, као и графичким прилозима. Технички опис и графички прилози (основе и пресеци) треба да садрже све неопходне димензије за постављање механичке паркинг платформе и приступ платформи.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Допуниће се Технички опис и графички прилози (основе и пресеци) неопходним димензијама за постављање механичке паркинг платформе и приступ платформи.

Примедба 3

У графичком делу гаражна места и манипулативне површине нису котиране (димензије у основи и светла висина), те се не може утврдити да ли су гаражна места са платформама димензионисана за возило или за постављање платформе, као ни то да ли су задовољени минимални потребни параметри за паркинг места, гаражни бокс и манипулативне површине.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се

Примедба 4

У текстуалном делу УП-а се наводи да је спратна висина подземне етаже 3.25, а кота пода подрума -2.40м, што у графичком делу није прецизно приказано. У графичком прилогу постоје висинске коте из којих се не може утврдити тачна светла висина етаже подрума. У пресеку 1-1 је очигледно да је светла висина мања од 3.25м, а у једном делу мања од 2.40м.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЂИВАЧА:

Светла висина подрума је 2,90м а спратна висина је 3,25м с обзиром да је приземље објекта на коти +0,85 а кота пода подрума на -2,40.

Прихвата се да се графички прилози ИДРа допуне висинским котама ради разјашњења.

Примедба 5

Из графичких прилога се не може утврдити да ли је приступ гаражним местима бр. 8, 15 и 16 могућ.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Приказ кретања возила ће бити презентован на седници Комисије.

4) Одговори обрађивача на примедбе Софије Шумаруна, дипл.инж.арх. - члан Комисије:

Примедба 1

Наслов: „Услови из плана вишег реда“ – представљају Услове из Планског документа који је основ за израду УП. Исправити

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Примедба 2

УП није у довољној мери искотиран.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Примедба 3

ИДР објекта није достављено у валидном формату

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

Примедба 4

Подрумска етажа излази ван габарита објекта.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Сматрамо да примедба није основана.

Образложење:

С обзиром да параметар заузетости парцеле подземним етажама није дефинисан Планом детаљне регулације, примењена су правила из Правилника о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр 22/2015), односно чл. 18, став 2. где је наведено следеће *„Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.“*

Примедба 5

Кота приземља је виша 85цм у односу на нулту коту што значи да је изграђеност на парцели већа него што је дато урбанистичким пројектом (100%).

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Сматрамо да примедба није основана

Образложење:

Планом детаљне регулације је дефинисан само минимум за коту приземља односно наведено је да *„Кота пода приземља мора бити издигнута минимално 0,20 метара од коте тротоара на јавној површини.“* док максимум није дефинисан. Горе поменути Правилником о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу за коту приземља дефинисано да не може бити виша од ½ спратне висине (чл. 26 Правилника).

С тим у вези, сматрамо да је кота пода приземља на висини од 0,85м од нулте коте у складу са свим нормативним прописима.

„Издизање“ терена у дворишном делу парцеле за 85цм уследило је због жеље да се двориште објекта озелени што је постигнуто увођењем слоја од 30 цм земљишног супстрата. Напомињемо да суседни објекат на кп 5820 никако није угрожен овом корекцијом терена с обзиром на високу зидану ограду на међи парцела.

Такође напомињемо да, с обзиром на специфичан облик и површину кат.парцеле 5819 КО Сомбор 1, као и на немогућност избора приступа гаражи (односно, једини могући приступ је у зони постојећег ајнфорта у ул. Соње Маринковић), заузетост дворишног дела парцеле манипулативним простором је једино могуће техничко решење прилаза гаражи. Напомињемо и да број пројектованих станова (што утиче на потребе гаражирања) заправо није пресудан зато што би површина гараже била иста чак иако би њен капацитет био дупло мањи управо због прилазних рампи и маневарског простора.

Имајући у виду све претходно наведено, остајемо при ставу да је заузетост парцеле 80% (што је у складу са планским документом) односно да је заузетост парцеле дефинисана хоризонталном пројекцијом **надземних** етажа објекта.

Одговор подносиоца примедбе Софије Шумаруна члана Комисије, по ставу обрађивача је следећи:

Подземна подрумска етажа која представља подземну гаражу, излази изнад коте терена и сходно томе парцела је изграђена.

Да подземна подрумска етажа не би улазила у заузетост на парцели, иста мора бити у потпуности испод коте терена. Наведено произилази из следећег:

- чланом 18 став 2. Правилника о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр 22/2015), утврђено је да: *„Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, **гараже** и сл.) **може се утврдити** и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и **у унутрашњем дворишту изван габарита објекта**, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.“*, и
- у складу са чланом 2. став 1. тачка 9. Закона о планирању и изградњи, грађевинска линија, јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Како Планом детаљне регулације нису дата правила уређења и грађења за изградњу подземне гараже, потребно је испоштовати и члан 31 став 3. Правилника који гласи: *„Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.“*

Примедба 6

Претходној примедби иде у прилог и текст из УПа који гласи: „Зелене површине предвиђене су у дворишту објекта као **екстензивно зеленило на плочи гараже** са слојем од 15 см до 30см земљишног супстрата и садницама прилагођеним начину одржавања и заливном систему“. Наведено дебљина земљишног супстрата од 30см може али не мора да подржи само травнате површине. Ово указује да је парцела 100% изграђена и овако пројектовано зеленило не представља зеленило у складу са Планом.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Сматрамо да примедба није основана.

Образложење:

Условима ПДР је наведено да „ У изузетним случајевима, озелењавање може да се изврши и на крову, ако за то не постоји могућност на парцели.“

С тим у вези и кров гараже је третиран као кровна површина, без обзира што је у питању кров подземног дела објекта.

Примедба 7

Плански основ није дао правила за изградњу подземних гаража. Подрумска етажа пројектована је као подземна гаража на целој парцели.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Сматрамо да примедба није основана.

Одговор исти као на примедбу бр. 4

Примедба 8

Наслов „Смернице за спровођење“:

Реченица која гласи: „Пројекат за грађевинску дозволу може одступити од идејног решења, односно решења урбанистичког пројекта с тим што та одступања не могу бити у супротности са планским документом и условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе.“

Кориговати тако да се наведе да могућа одступања у пројекту за грађевинску дозволу не могу бити у односу на нумеричке показатеље дате овим урбанистичким пројектом. Плански документ даје урбанистичке параметре који се морају испоштовати и применити приликом израде УП. ИДР објекта је имплементирао дате параметре и представља саставни део УП. Свако одступање у погледу спратности, габарита, паркинга, зеленила и других елемената дато овим УП и ИДР значи израду новог УП.

ОДГОВОР ОБРАЂИВАЧА: Прихвата се.

* * *

IV. Потом се прешло на рад у затвореном делу седнице.

Разматрање по примедбама поднетим од стране Милована Чавића из Сомбора:

ПРИКАЗ ПРИМЕДБИ:

ПРИМЕДБЕ МИЛОВАНА ЧАВИЋА из Сомбора, Венац војводе Степе Степановића 5.
(пет страна текста, фотодокументација и ЦД)

Примедба бр.1. - скраћени приказ:

Изградњом новог објекта, породична кућа на к.п.бр.

Примедбом се наводи да није испоштован услов из Плана детаљне регулације да „вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања“, односно наводи се да ће породична кућа на парцели 5820 КО Сомбор 1 која је у власништву подносиоца примедбе „изградњом новог објекта бити у сенци 100%“

♦Став обрађивача: Примедба није основана.

У циљу детаљне провере утицаја планиране изградње на кп 5819 КО Сомбор 1 на осунчање објекта на кп 5820 КО Сомбор 1 (који је у власништву подносиоца примедбе) урађен је *Елаборат анализе осунчања локације* са детаљном анализом инсолације по сатима током карактеристичних датума, односно током:

- Зимског солстиција (22.децембар)
- Пролећне равнодневице (20.март)
- Летњег солстиција (20. јун)
- Јесење равнодневице (23.септембар)

Наведени Елаборат подносимо у целости као **ПРИЛОГ 1 одговора** на примедбу а у даљем тексту наводимо најбитније закључке:

- Током зимског солстиција (22.децембар) када је излазак сунца у 7:22 а залазак у 16.02 (дужина дана 8h 40 min), утицај на кп 5820 КО Сомбор 1 је :
 - незасенчени период парцеле траје од 7:22 до 12.00 (4h 38 min)
 - засенчени период траје од 12:00 до 16.02 (4h 02 min)
- Током пролећне равнодневице (20.март) када је излазак сунца у 5:45 а залазак у 17.55 (дужина дана 12h 10 min), утицај на кп 5820 КО Сомбор 1 је :
 - незасенчени период парцеле траје од 5:45 до 13.00 (7h 15 min)
 - засенчени период траје од 13:00 до 17.45 (5h 45 min)
- Током летњег солстиција (20.јун) када је излазак сунца у 4:53 а залазак у 20.36 (дужина дана 15h 43 min), утицај на кп 5820 КО Сомбор 1 је :
 - незасенчени период парцеле траје од 4:53 до 14.00 (7h 07 min)
 - засенчени период траје од 14:00 до 20.36 (6h 36 min)
- Током јесење равнодневице (23.септембар) када је излазак сунца у 6:32 а залазак у 18.39 (дужина дана 12h 07 min), утицај на кп 5820 КО Сомбор 1 је :
 - незасенчени период парцеле траје од 6:32 до 13.00 (6h 28 min)
 - засенчени период траје од 13:00 до 18.39 (5h 39 min)

Из свега наведеног, као и из свих графичких прилога Елабората, несумњиво је да планирана изградња новог стамбено-пословног објекта спратности По+П+З+Пк не заклања директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања на суседној парцели КП 5820, КО Сомбор-1.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: ПРИМЕДБА НИЈЕ ОСНОВАНА

О б р а з л о ж е њ е

Комисија прихвата став обрађивача и прихвата приложени Елаборат анализе осунчања локације кат.парц.бр.5819 и кат.парц.бр.5820 К.О. Сомбор-1, достављеним од стране обрађивача Урбанистичког пројекта, дана 07.03.2025.год.

Примедба бр.2. - скраћени приказ:

Нису испоштовани услови из Решења ПЗЗЗ СК бр.03-514/3-2024 од 03.02.2025. - дозвољена спратност уличног дела објекта

Подносиоц примедбе сматра да нису поштовани услови из Решења Покрајинског завода за заштиту споменика културе бр 03-514/3-2024 од 03.02.2025., конкретно услов:

"- Дозвољена спратност уличног дела објекта према Венцу Степе Степановића и уличног угаоног дела према улици Соње Маринковић је По+П у свему у складу са достављеним Идејним решењем, уз услов да је висина стрехе/поткровног венца и висина слемена тог дела објекта у потпуности иста са висином ових елемената суседног уличног крила објекта на Венцу Степе Степановића који се налази на катастарској парцели број 5820 К.О. Сомбор 1"

Односно, сматра да је „искоришћена половина подужног објекта из улице Венац војводе Степе Степановића и припојена вишеспратном делу објекта“

♦Став обрађивача: Примедба није основана.

Планом детаљне регулације централне зоне – Венац у Сомбору („Службени лист Града Сомбора“, број 3/2009 и 6/2022-испр.техн.грешке) дати су услови изградње у зони „мешовитог становања“, којој припадају парцеле 5819 и 5820 КО Сомбор 1, као и смернице за спровођење које укључују обавезну израду Урбанистичког пројекта и сарадњу са Покрајинским заводом за заштиту споменика културе.

Током израде Урбанистичког пројекта и Идејног решења обављена је сарадња са Покрајинским заводом и добијени су услови бр 03-514/3-2024 од 03.02.2025.

У складу са смерницама из наведених услова, Урбанистички пројекат је по изради упућен Покрајинском заводу за заштиту споменика културе на сагласност која је добијена дана 18.02.2025. (Решење бр. 03-514/5-2024 - **ПРИЛОГ 2 одговора**).

У вези са свим претходно наведеним, није основана примедба да нису поштовани услови заштите.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: ПРИМЕДБА НИЈЕ ОСНОВАНА

Образложење

Комисија за планове Града Сомбора прихвата став обрађивача, са приложеним Решењем Покрајинског завода за заштиту споменика културе бр.03-514/5-2024 од 18.02.2025.год.

Примедба бр.3. - скраћени приказ:

Одвођење атмосферских вода

Примедба се односи на решење одвођења атмосферских вода, односно сматра се да нису поштовани услови од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе у којима је наведено:

"Обезбедити одвођење атмосферске воде са новопроектованих кровних равни на парцелу подносиоца захтева или повезивањем канализационим цевима на атмосферску канализациону мрежу."

и Одељења за комуналне делатности у којима је наведено:

"Одвођењем атмосферских вода решити унутар парцеле за коју су тражени технички услови."

Ако се атмосферске воде прикупљају у упојне јаме - ретензије исте је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима као и објеката унутар саме парцеле на којој се планира изградња. Уколико су загађене лаким течностима исте се морају одвојити у сепаратору масти, уља и лакних нафтиних деривата. Уграђен сепаратор треба да је водонепропустан, заштићен од корозије и постављен унутар границе грађевинске парцеле."

У примедби се наводи „Како је овим пројектом парцела заузета са 100% површине јасно је да одвод атмосферске воде на парцелу није могућ јер нема земљаног дела за упијање воде. Такође нема ни места, а свакако нису ни предвиђене упојне јаме које би могле послужити у ову сврху. Сва атмосферска вода не би имала где да се слива већ би ишла у двориште парцеле 5820 КО Сомбор 1“

♦ Став обрађивача: Примедба делимично није основана и делимично се прихвата

Примедба није основана у делу у коме се наводи да ће се атмосферска вода сливати у двориште суседне парцеле с обзиром да је у поглављу 12.1 Хидротехничке инсталације наведено:

„Одвођење атмосферских вода са кровова се врши преко хоризонталних и вертикалних олука са одвођењем у ободне јавне зелене површине. Максимално очекивани капацитет атмосферске воде износи око 5,5л/с.“

Такође, није основано да је парцела заузета са 100% површине с обзиром да се наведена заузетост односи само на подземну гаражу. Заузетост парцеле је 80% (хоризонтална пројекција надземног дела објекта) што је у складу са Планом детаљне регулације. У односу на заузетост подземним етажама, с обзиром да тај параметар није дефинисан Планом детаљне регулације примењена су правила из Правилника о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр 22/2015), односно чл. 18 став 2. где је наведено следеће: **„Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.“**

Прихвата се да се решење одвођења атмосферских вода коригује на начин да се све атмосферске воде прихвате у ретензиони резервоар капацитета према хидрауличком прорачуну уз јасан технички опис начина пражњења резервоара (као санитарна или технолошка вода и као резерва за случај пражњења резервоара за противпожарну воду) и у том смислу ће се кориговати идејно решење објекта.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Образложење

Не прихвата се део примедбе који упућује да ће се атмосферска вода одводити на суседну парцелу. Урбанистичким пројектом описано је да ће се атмосферске воде одводити на јавну површину.

Прихвата се део примедбе који указује да решење одвођења атмосферских вода није пројектовано у складу са прибављеним условима надлежне институције у којима стоји обавеза: *"Одвођењем атмосферских вода решити унутар парцеле за коју су тражени технички услови."*

Прихвата се и део примедбе која се односи на заузетост на парцели, и то 100%.

Подземна подрумска етажа која представља подземну гаражу, излази изнад коте терена и сходно томе парцела је изграђена.

Да подземна подрумска етажа не би улазила у заузетост на парцели, иста мора бити у потпуности испод коте терена. Наведено је у складу са

- чланом 18. став 2. Правилника о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр 22/2015), који гласи: **„Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између**

регулационе и грађевинске линије, као и у **унутрашњем дворишту изван габарита објекта**, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.“, и

- у складу са чланом 2. став 1. тачка 9. Закона о планирању и изградњи, којим је утврђено да грађевинска линија, јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Како Планом детаљне регулације нису дата правила уређења и грађења за изградњу подземне гараже, потребно је испоштовати и члан 31 став 3. Правилника који гласи: „Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.“

Урбанистичким пројектом дати решење одвођења атмосферских вода унутар парцеле на начин да исто не представља сметњу у функционисању објекта или друге инфраструктуре, у складу са Правилником.

Примедба бр.4. - скраћени приказ:

Простор за паркирање - рампа

„Сав паркирни простор је решен у подруму у који се силази рампом, а није предвиђен паралелан улаз и излаз (обавеза због безбедности учесника у саобраћају).“

♦Став обрађивача: Примедба делимично није основана и делимично се прихвата

С обзиром на просторне могућност и ограничења локације (посебно имајући у виду услове заштите споменика културе), планирана је рампа за улаз/излаз из гараже ширине 2,9м на месту постојећег ајнфорта.

Није основан део примедбе у коме се наводи да је обавезан паралелан улаз/излаз (што би значило мин. ширину рампе од 5,5м) с обзиром Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара ("Сл. гласник РС", бр 31/24) није прописана таква обавеза.

Прихвата се да се технички опис допуни текстом:

„Регулисање улаза/излаза за гаражу решиће се саобраћајном сигнализацијом којом ће се корисници упозорити на евентуалну заузетост рампе“.

Напомена: чак и у претходном Правилнику из 2005. године (који је, од доношења новог из 2024. године стављен ван снаге) за мале гараже (до 400м² којој припада и предметна) била је прописана обавеза пројектовања рампе са једном коловозном траком.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Део ПРИМЕДБЕ НИЈЕ ОСНОВАН, део ПРИМЕДБЕ СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА.

О б р а з л о ж е њ е

Комисија за планове Града Сомбора прихвата став обрађивача.

Примедба бр.5. - скраћени приказ:

Висина парклифтова

Примедба се односи на висину парклифтова и наводи се да је за парклифтове мин. отребна висина 2,9 – 3,0м.

♦Став обрађивача: Примедба није основана

У примедби је погрешно наведена да чиста светла висина подрума износи 2,40м а чиста светла висина подрума је заправо 2.90м (с обзиром да је приземље објекта на коти +0.85м ,а гаража на коти -2,40м. Спратна висина између подрума и приземља је 3,25м.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: ПРИМЕДБА НИЈЕ ОСНОВАНА

О б р а з л о ж е њ е

Комисија за планове Града Сомбора прихвата став обрађивача.

Примедба бр.6. - скраћени приказ:

Заједнички улаз у објект

Примедба се односи на заједнички приступ за станаре и клијенте локала

♦Став обрађивача: Примедба није основана

Због услова Покрајинског завода за заштиту споменика културе и очувања фронта постојећег објекта формиран је **улазни пасаж** из кога се приступа локалима (два пословна простора), а приступ стамбеном делу је пројектован са независним и контролисаним улазом на самом крају пасажа.

Наведени правилник, на који се позива у примедби, третира одвајање улаза и степеништа стамбеног и половног простора уколико се стамбени и половни део налазе на спратовима објекта.

♦ ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: ПРИМЕДБА НИЈЕ ОСНОВАНА

О б р а з л о ж е њ е

Комисија за планове Града Сомбора прихвата став обрађивача обзиром да је на такво ИДР објекта добијена сагласност надлежне институције за заштиту споменика културе.

V. Након разматрања примедби поднетих од стране Милована Чавића из Сомбора и одговора обрађивача Урбанистичког пројекта, те примедби чланова Комисије за планове и извршене стручне контроле Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+3+Пк на катастарској парцели број 5819 К.О. Сомбор-1, израђен од стране Бироа за пројектовање и консалтинг "Урбо интегра" Београд, Стевана Сремца 20 фебруара 2025, инвеститора "Сомборелектро" доо Сомбор, Комисија је на затвореном делу 73. седнице одржане дана 12.03.2025.год., једногласно **донела следећи:**

З А К Љ У Ч А К

1. Комисија констатује да је Урбанистички пројекат у највећој мери израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, да у највећој мери садржи све елементе утврђене чл. 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр.64/15) и да у највећој мери није у супротности са Планом детаљне регулације централне зоне Венац у Сомбору ("Службени лист Града Сомбора", бр.3/2009 и 6/2022 - испр.техн.гр.), **као и да је исти потребно кориговати у следећем:**
 - 1.1. Поступити по закључцима Комисије датим по појединачним примедбама пристиглим у току јавне презентације урбанистичког пројекта.
 - 1.2. У текстуалном делу образложити да ће у случају прикључења објекта на гас, место КМРС бити усклађено са условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе.
 - 1.3. Допунити графичку документацију по члану 77. став 3. тачка 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.32/2019), односно допунити приказом саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу.
 - 1.4. Одвођење атмосферских вода решити у складу са планском документацијом и у складу са техничким информацијама од стране надлежне комуналне службе и у складу са Правилником о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу, којим је утврђено да решење одвођења атмосферских вода унутар парцеле не представља сметњу у функционисању објекта или друге инфраструктуре. Коригован начин одводње, описати у тексту и приказати на графичком прилогу "Синхрон план".
 - 1.5. Дати решење за кретање инвалидних лица и допунити текстуални део УП-а.
 - 1.6. Ускладити текстуални део УП-а на страни 27. став 3. са планским документом.
 - 1.7. Допунити нумеричку документацију самог објекта, бруто и нето површине објекта.
 - 1.8. Исправити текстуални део у Пројекту архитектуре где се наводи да "Растојање објекта од границе суседне парцеле кп 5821 КО Сомбор-1 износи 17,65м".
 - 1.9. Потребно је тачно дефинисати намену пословних просторија (186,76м², 96,03м²), те у складу са том наменом ускладити и број паркинг места. Потребан број паркинг места треба рачунати на основу Планског документа, али ако планским документом није одређено, онда на основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/2015).
 - 1.10. Графичке прилоге допунити котама.
 - 1.11. Приложити Идејно решење у *.dwg формату.
 - 1.12. Дати површине тераса на 3. спрату код стана Л3.4С (четворособан).
 - 1.13. Дати технички опис са прецизнијим дефинисањем и функционисањем механизма паркинг платформи, као и графичким прилозима. Технички опис и графички прилози (основе и пресеци) треба да садрже све неопходне димензије за постављање механичке паркинг платформе и приступ платформи.
 - 1.14. У графичком делу искотирати гаражна места и манипулативне површине, јер се не може утврдити да ли су гаражна места са платформама димензионисана за возило или за постављање платформе, као ни то да ли су задовољени минимални потребни параметри за паркинг места, гаражни бокс и манипулативне површине.

- 1.15. У текстуалном делу УП-а се наводи да је спратна висина подземне етаже 3.25, а ката пода подрума -2.40м, што у графичком делу није прецизно приказано. У графичком прилогу постоје висинске коте из којих се не може утврдити тачна светла висина етаже подрума. У пресеку 1-1 је очигледно да је светла висина мања од 3.25м, а у једном делу мања од 2.40м.
 - 1.16. Из графичких прилога се не може утврдити да ли је приступ гаражним местима бр. 8, 15 и 16 могућ.
 - 1.17. Наслов "Услови из плана вишег реда", представљају услове из планског документа који је основ за израду Урбанистичког пројекта. Исправити.
 - 1.18. Исправити УП на начин да подземна подрумска етажа, која представља подземну гаражу, не излази изнад коте терена. Подрумска етажа – подземна гаража мора бити у потпуности испод коте терена. У супротном заузетост на парцели није у складу са условима из планског документа. Наведени захтев за исправак урбанистичког пројекта је у складу са чланом 18. став 2. Правилника о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр 22/2015), који гласи: „Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, **гараже** и сл.) **може се утврдити** и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и **у унутрашњем дворишту изван габарита објекта**, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.“, и у складу са чланом 2. став 1. тачка 9. Закона о планирању и изградњи, којим је утврђено да грађевинска линија, јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Тим пре што Планом детаљне регулације нису дата правила уређења и грађења за изградњу подземне гараже.
 - 1.19. Испоштовати и члан 31 став 3. Правилника који гласи: „Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.“
 - 1.20. У поглављу „Смернице за спровођење“, део текста који гласи: „Пројекат за грађевинску дозволу може одступити од идејног решења, односно решења урбанистичког пројекта с тим што та одступања не могу бити у супротности са планским документом и условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе“, кориговати на начин да се наведе да могућа одступања у пројекту за грађевинску дозволу не могу бити у односу на нумеричке показатеље дате овим урбанистичким пројектом. Плански документ даје урбанистичке параметре који се морају испоштовати и применити приликом израде УП. ИДР објекта је имплементирао дате параметре и представља саставни део УП. Свако одступање у погледу спратности, габарита, паркинга, зеленила и других елемената дато овим УП и ИДР значи израду новог УП.
 - 1.21. Технички опис допунити описом регулисања улаза/излаза за гаражу.
2. На основу чл.63. став 6. Закона о планирању и изградњи и 83. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, а у вези са одредбама Пословника о раду Комисије за планове града Сомбора, Комисија ће сачинити Извештај о стручној контроли Урбанистичког пројекта.
 3. Након што обрађивач поступи по усвојеним примедбама и сугестијама из Извештаја о извршеној стручној контроли Урбанистичког пројекта, и достави Комисији кориговани Урбанистички пројекат, Комисија ће извршити поновну стручну контролу - проверу да ли је поступљено по Извештају и донети одлуку у складу са чланом 63. став 6. Закона о планирању и изградњи (предлог о прихватању или одбијању урбанистичког пројекта, који је обавезујући за надлежни орган).

"...непотребно изостављено..."

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Јене Јанковић, дипл.инж.арх.