



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Сомбор
Скупштина Града
Комисија за планове Града Сомбора
Број: 001842805 2025 08873 004 001 350 149
Дана: 16.04.2025. године
С о м б о р

ИЗВОД ИЗ ЗАПИСНИКА

"...непотребно изостављено..."

Комисија за планове Града Сомбора је на 76. седници одржаној дана 16.04.2025.год. извршила проверу - стручну контролу **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, у складу са Извештајем о стручној контроли број 000944553 2025 08873 004 001 350 149 од 12.03.2025.год.

Седници Комисије су присуствовали:

Чланови Комисије

- физички присутни

1. Јене Јанковић, дипл.инж.арх. - председник и члан Комисије
2. Едит Шод, дипл.инж.грађ. - заменик председника и члан Комисије
3. Маријана Боговац, дипл.инж.арх. - секретар и члан Комисије
4. Софија Шумаруна, дипл.инж.арх. - члан
5. Срђан Зорић, дипл.инж.арх. - члан

- присутни електронски без физичког присуства

6. Здравко Пуповац, дипл.инж.саоб. - члан

Остали присутни

Представници обрађивача:

- **Архитектонско-урбанистички атеље 34 Сомбор:** Александра Златановић Деспотовић, дипл.инж.арх. (бр.лиценце 200 1453 14) - одговорни урбаниста и Драгана Мудринић, одговорни пројектант - присутне на делу седнице везано за тачку 2. 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 3. Дневног реда.

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.

Председник Комисије, Јене Јанковић, констатовао је да је Комисија за планове на својој 73. седници дана 12.03.2025.год. извршила стручну контролу 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, и том приликом једногласно донела следећи:

"ЗАКЉУЧАК"

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 "Расстојање објекта од границе суседне парцеле кп 5821 КО Сомбор-1 износи 17,65м".
 - 1.9. Потребно је 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).
 - 1.10. Графичке прилоге допунити котама.
 - 1.11. Приложити Идејно решење у *.dwg формату.
 - 1.12. Дати површине тераса на 3. спрату код стана ЛЗ.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)."

Поступајући по Извештају о стручној контроли Урбанистичког пројекта број 000944553 2025 08873 004 001 350 149 од 12.03.2025.год. обрађивач УП-а Биро за пројектовање и консалтинг "Урбо интегра" Београд, Стевана Сремца 20, доставио је дана 04.04.2025.год. кориговани Урбанистички пројекат и Извештај о исправљеном Урбанистичком пројекту, а ради поновне стручне контроле.

Потом је одговорни урбаниста презентовао Извештај о исправљеном Урбанистичком пројекту од 04.04.2025.год.

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

На парцели уопште нема зеленила осим зеленог крова.

б) **Едит Шод - заменик председника и члан Комисије:**

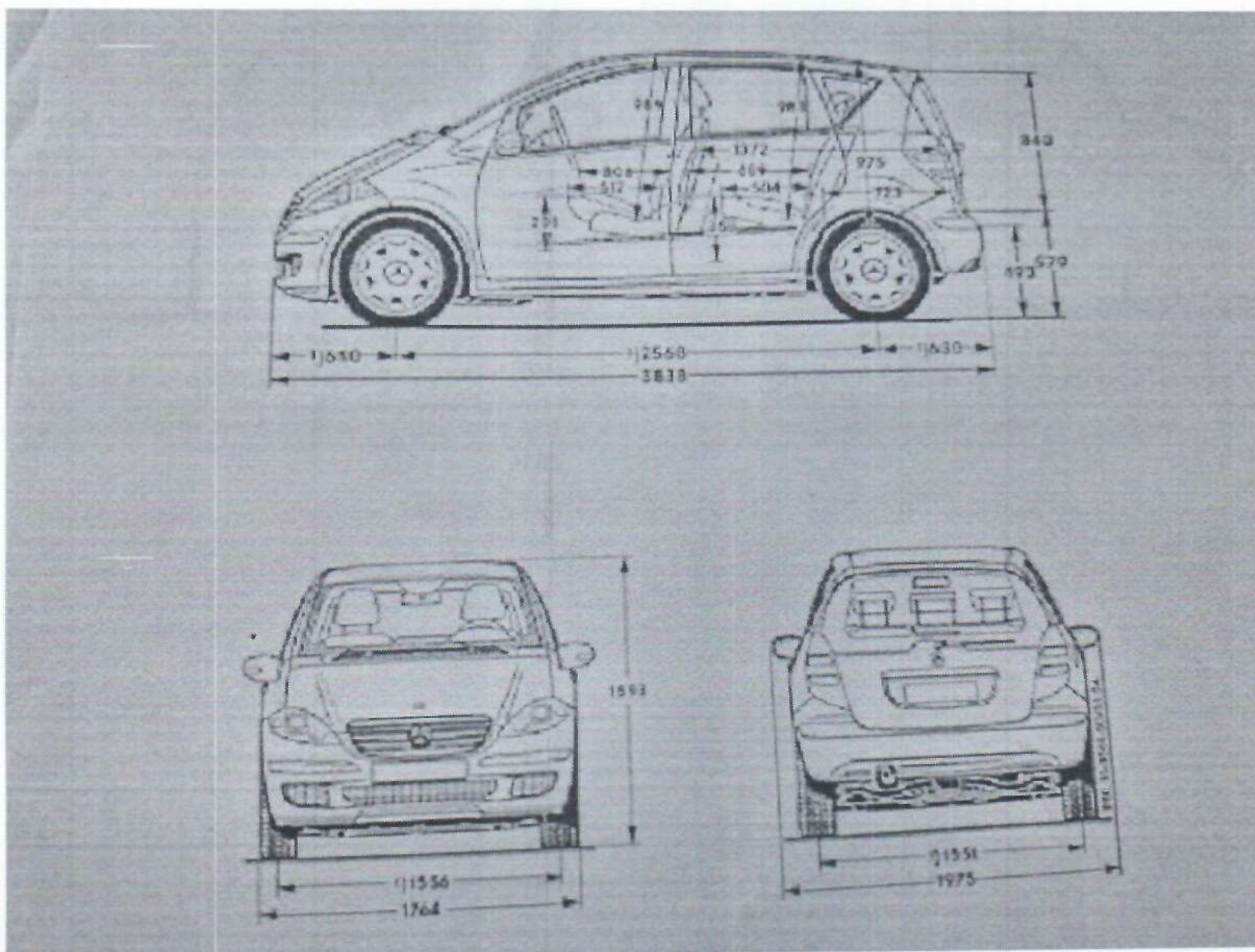
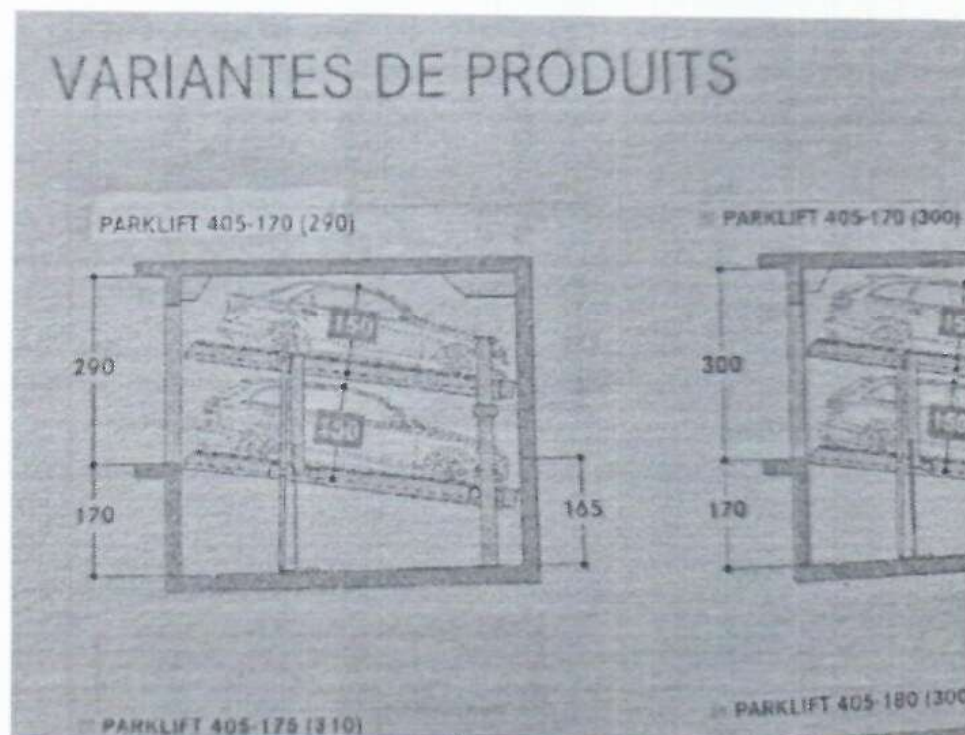
- Сматрам да пројектом није обезбеђена зелена површина у складу са планским документом
- Подрум излази ван основног габарита објекта. План детаљне регулације централне зоне - ВЕНАЦ у Сомбору („Сл.лист Града Сомбора“, број 3/2009 и 6/2022-испр.техн.грешке), као важећи плански документ, не дефинише изградњу подземне гараже (није дао правила за изградњу подземних гаража). За изградњу подземних гаража примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/2015). На основу чл.33. став 4. наведеног Правилника „Гараже објекта планирају се **подземно у габариту, узван габарита објекта** или надземно, на грађевинској парцели.“ Правилник не да могућност да подземну гаражу планирају/пројектују делом у габариту објекта и делом ван габарита објекта.
Бруто површина подрума је 547,17m² док бруто површина приземља је 362,44m². Укупне површине парцеле је 558m².
- И даље сматрам да није обезбеђен довољан број паркинг места. На основу УП „У оквиру подземне гаражне етаже је предвиђено паркирање за укупно 16ПМ, од којих су 10ПМ..., решена преко механичких паркирних платформи (WÖHR PARKLIFT 405 - 180 - 320 - 2,0 t - Plaoorm Width).“ На основу наведеног и на основу графичког прилога (Идејно решење; Назив цртежа: основа подрума (Б1); Број листа 1.7.7), обезбеђено 6 паркинг места (што је прихватљиво) и 5 паркинг места где је предвиђено постављање паркинг платформе (механички систем за паркирање 2 возила). Моје мишљење је да начин паркирања-платформа за паркирање није прихватљив, 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.

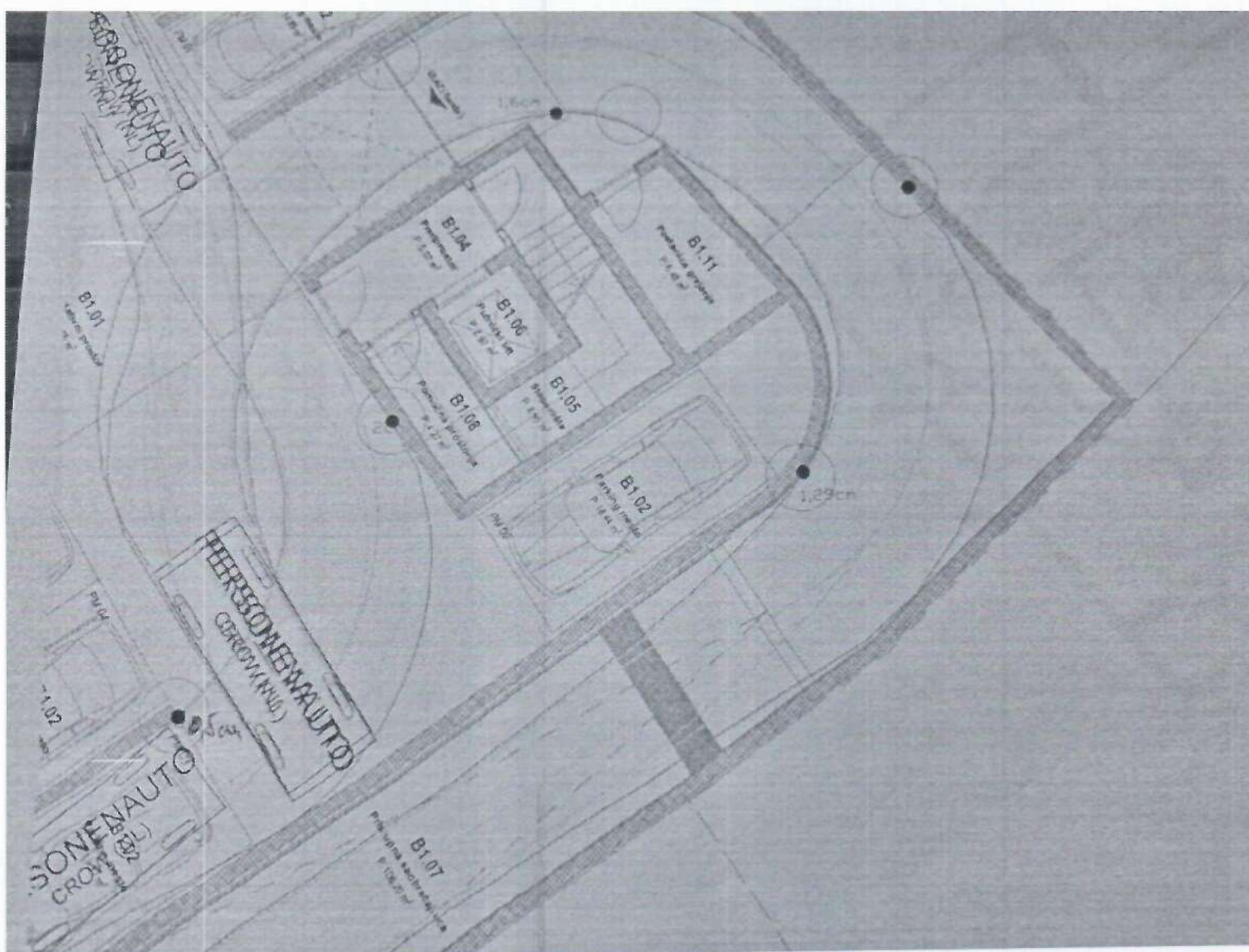
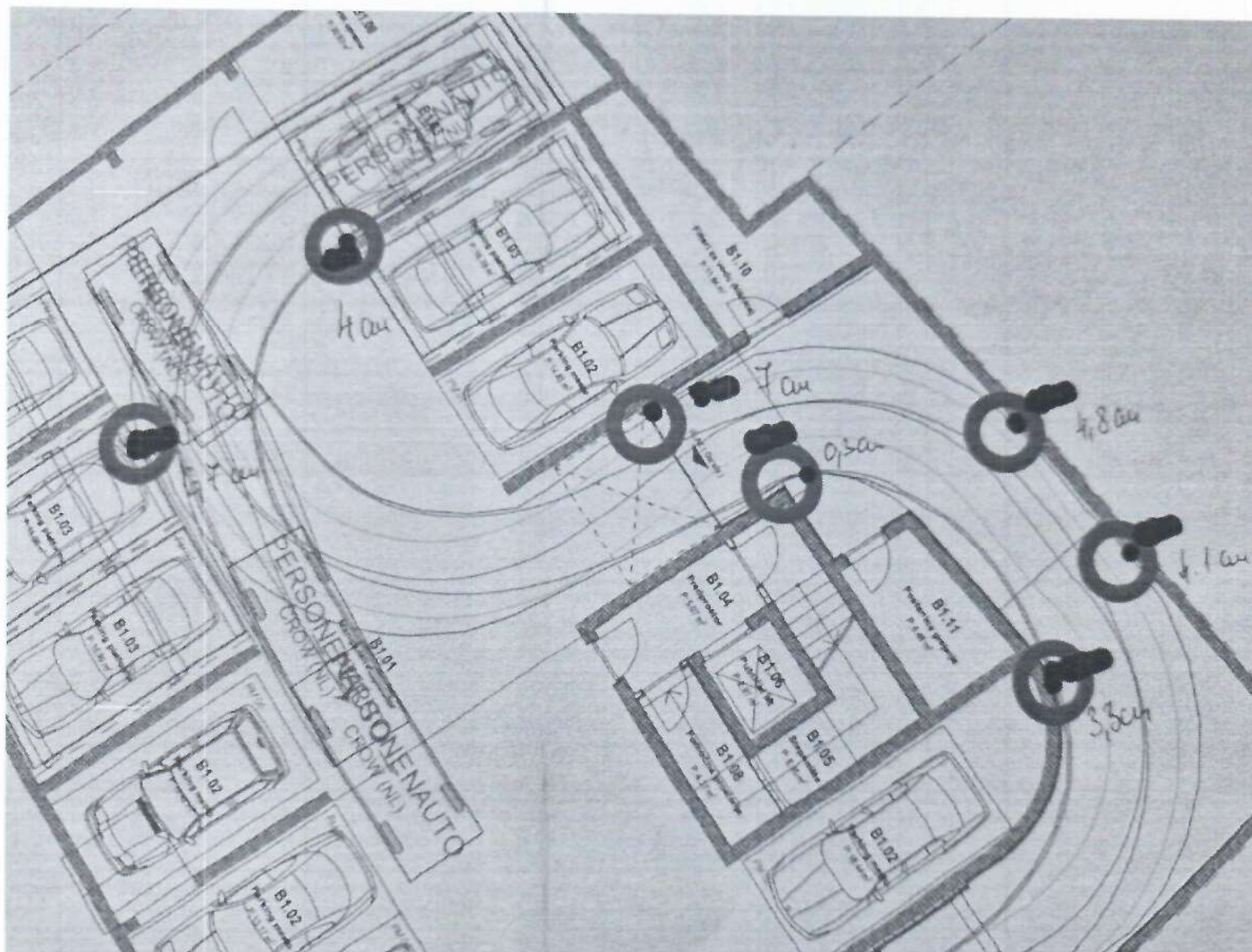
Из горе наведених разлога Урбанистички пројекат садржи суштинске недостатке и не предлажем потврђивање предметног Урбанистичког пројекта.

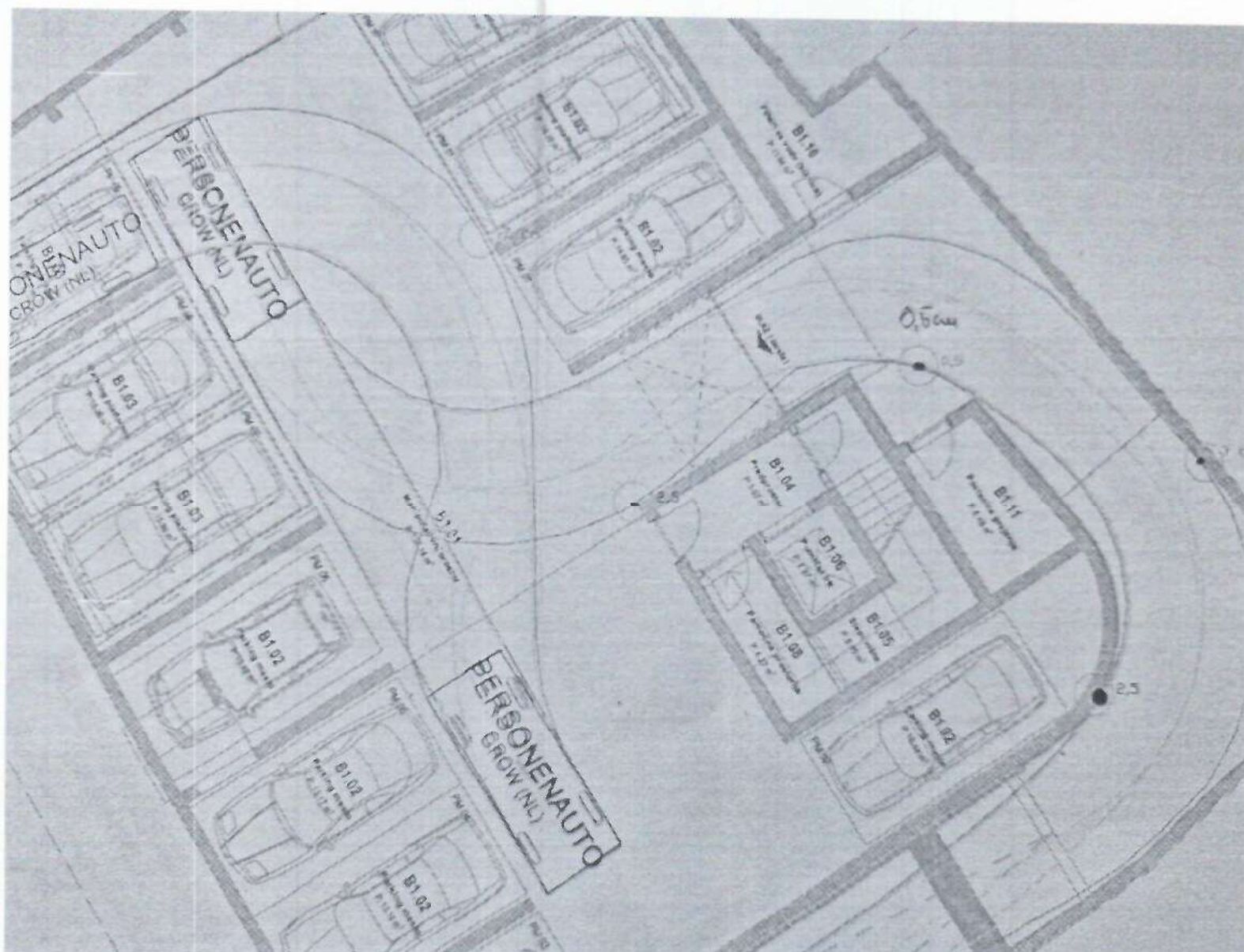
в) Здравко Пуповац - члан Комисије, доставио је своје мишљење електронским путем, и то: У текстуалном делу УП-а наводи се да је 10ПМ оставрено преко механичке платформе ORH PARKLIFT 405-170-290-2,0Т.

У техничком опису се наводи да на такву платформу могу да се паркирају возила максималне висине 150 см. Што значи да су места неприступачна за возила виша од 150 см. На фотографији испод видите да једно мање возило због висине не може да стане на ово паркинг место, отворити пртљажник се такође не може на оваком паркинг месту. Такође приступ особама вишим од 150 см приступ својим возилима је отежан. Из свега изнетог вланик стана коме је паркинг обезбеђен на платформи осуђен је на куповину аутомобилиа у складу са условима које му намеће паркинг место.



На сликама испод можемо видети да се аутомобил приликом доласка до паринг места креће на минималној удаљености од зидова, на појединим местима на удаљености од 0,3 м и то у пројектованим условима, а до неких паринг места могуће је доћи уз неколико маневара возилом. Из изнетог можемо закључити да је овакво паркирање пре свега небезбедно и да возач мора бити врло искусан, а извођач радова на изградњи мора бити „хирушки“ прецизан како би се возилом могло доћи до паринг места.





Због свега изнетог предлажем да се овакав УП не потврди.

* * *

Након изнетих примедби чланова Комисије, обрађивач Урбанистичког пројекта дао је одговоре по изнетим примедбама на седници, и то:

Примедбе везано за зеленило предвиђено на крову 2. и 3. етаж, али не и у партеру

ОДГОВОР:

УП и ИДР ће бити коригован на начин да се на плочи гараже, у дворишном делу објекта, омогући оптималан слој хумуса за екстензивно зеленило.

У том смислу ће се кориговати сви потребни графички прилози, а технички опис ће се допунити следећим текстом:

"Зелене површине предвиђене су у дворишту објекта као екстензивно зеленило са висином слоја хумуса од мин. 15цм до мах. 30 цм што ће се прецизирати даљој разради пројекта у фази исходавања Локацијских услова."

С тим у вези кориговаће се и табеле УПа и ИДРа.

Такође, предвиђено зеленило на делу равног крова 3. спрата ће се укинути и пројектовати као непроходан раван кров.

Примедба члана Комисије Здравка Пуповца

1. Примедба која се односи на димензије механичке платформе WOHR PARKLIFT 405-170-290-2,0t, и констатује се да се на такву платформу, према техничкој спецификацији, могу паркирати возила максималне висине 150цм

ОДГОВОР:

Кориговаће се техничка грешка у навођењу типа механичке платформе која је у текстуалном делу УП погрешно наведена као WOHR PARKLIFT 405-170-290-2,0 t, а у техничком опису ИДР-а исправно наведена као WOHR PARKLIFT 405-180-320-2,0 t.

Примењени тип платформе у идејном решењу WOHR PARKLIFT 405-180-320-2,0 t. има следеће карактеристике:

- Димензија платформе 280x530цм и

• макс. висина возила 160cm на платформи (лимузине и station wagon)

Наведене димезије одговарају највећем броју стандардних возила.

Приступ возилима је апсолутно омогућен што је проверено техничким карактеристикама произвођача и атестирано у Србији.

2. Примедба се односи на маневрисање возила у гаражи које захтева искусног возача и „хируршки“ прецизног извођача и означене су критичне близине трајекторија кретања возила у односу на зидове

ОДГОВОР:

Трајекторије које су приказане у шемама кретања (за возило димензија 1.75x4.58м) се крећу од идеалних до критичних где је жутом бојом приказана идеална путања, зеленом – оптимална и црвеном-критична која је и најближа зидовима објекта. Из приложених трајекторија се види да и у критичном (неискусном) кретању, возило може да уђе безбедно у гаражу. Маневрисање приликом упаркиравања је неминовност без обзира на комодитет гараже.

По добијању одговора, сви чланови Комисије (физички присутни) изјаснили су се да прихватају одговоре обрађивача, али заменик председника/ члан Комисије Едит Шод, остаје при својим суштинским примедбама по којима обрађивач није ни поступао.

Члан Комисије Здравко Пуповац (присутан електронски), након одговора обрађивача, изјаснио се да прихвата исти, те да одустаје од своје примедбе, али да је у Урбанистичком пројекту потребно кориговати техничку грешку која се односи на тип механичке платформе.

Потом су се чланови Комисије за планове изјаснили да је обрађивач предметног Урбанистичког пројекта, поступио у свему по Извештају о стручној контроли број 000944553 2025 08873 004 001 350 149 од 12.03.2025.год., осим у делу који се односи на планирано зеленило.

Заменик председника/члан Комисије Едит Шод се изјаснила да и даље сматра да Урбанистички пројекат садржи суштинске недостатке, као што је габарит подрума, начин паркирања из чега произилази и број паркинг места.

Након провере - 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, коригованог у складу са Извештајем Комисије за планове број 000944553 2025 08873 004 001 350 149 од 12.03.2025.год., Комисија је на затвореном делу, већином гласова "за" и једним гласом "против" (Едит Шод), утврдила да исправљен Урбанистички пројекат **садржи** све елементе утврђене чл. 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр.32/2019) и **није у супротности** са Планом детаљне регулације централне зоне - Венац у Сомбору ("Сл.лист Града Сомбора", бр.3/2009 и 6/2022-испр.техн.гр.), **те даје**

ПРЕДЛОГ

да надлежни орган **ПРИХВАТИ** Урбанистички пројекат 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, након што обрађивач исти коригује, и то:

1. Кориговати зелене површине на начин како је дато у одговору обрађивача на седници Комисије, који је прихваћен од стране Комисије.

2. Кориговати техничку грешку у текстуалном делу Урбанистичког пројекта која се односи на тип механичке платформе.

Након поступања обрађивача по примедбама Комисије за планове, односно након што исте угради у Урбанистички пројекат, сагласно Извештају о стручној контроли Урбанистичког пројекта, Комисија ће извршити проверу да ли је поступљено по датим примедбама, а председник Комисије ће својеручним/електронским потписом констатовати да је/није поступљено по примедбама и упутити Урбанистички пројекат надлежном органу на даље поступање.

"...непотребно изостављено..."

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Јене Јанковић, дипл.инж.арх.