



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Комисија за планове
Града Пожаревца
Број: 04-350-193/2021
Датум: 29.03.2021. године
П о ж а р е в а ц

Ваша веза број 04-350-717/2020

Комисија за планове Града Пожаревца (у даљем тексту: Комисија), на основу члана 63. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 132/14, 42/13, 50/13, 98/13, 145/14, 83/18, 31/2019 и 37/2019) и члана 85-95. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, број 32/2019), заседала је на LIV седници број 04-350-193/2021, дана 25.03.2021. године, при чему је вршена друга стручна контрола Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта на кп. бр. 1945 и деловима кп. бр. 1537/1 и 1873 К.О. Пожаревац у Пожаревцу израђен од стране ПД „ДАРСИНГ“ д.о.о. Београд, ул. Томе Максимовића бр. 5, лок. бр. 4, Београд, Одговорни урбаниста је Милош Гардашевић, дипл.инж.арх. – са лиценцом бр. 200 0234 03. Комисија доноси следећи:

ИЗВЕШТАЈ О ДРУГОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КП. БР. 1945 И ДЕЛОВИМА КП. БР. 1537/1 И 1873 КО ПОЖАРЕВАЦ У ПОЖАРЕВЦУ, НА УГЛУ УЛИЦА ЧЕДЕ ВАСОВИЋА И СИМЕ СИМИЋА

На седници Комисије дана 25.03.2021. године присуствовали су:

А) Чланови Комисије

1. Небојша Поповић, дипл. инж.арх.- председник Комисије
2. Јованка Ђорђевић-Цигановић, дипл.инж.арх. - члан
3. Драган Вујчић, дипл.инж.грађ. - члан
4. Предраг Паповић, дипл.инж.геодезије - члан
5. Мићо Башић, дипл.инж.саоб. - члан

У својству секретара комисије присутан је Стефан Миленковић, дипл. правник, задужен за вођење записника на седници.

Б) Од представника Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца присуствовала је Вера Шеовић, дипл. инж. арх.

В) Представник Обрађивача предметног урбанистичког пројекта, одговорни урбаниста је Милош Гардашевић, дипл.инж.арх. – са лиценцом бр. 200 0234 03.

Г) Подносилац приговора на урбанистички пројекат 04-350-789/20220 од 4.12.2020. године Златко Цвејић.

Комисија за планове Града Пожаревца је имала кворум да пуноважно ради и одлучује па је седницу Комисије отворио председник Комисије Небојша Поповић.

Општи приказ спроведеног поступка

Дана 23.10.2020. године Одељењу за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца од стране инвеститора ГПД „ДАРСИНГ“ д.о.о. Београд, ул. Томе Максимовића 2 бр. 5, лок.бр. 4, Београд, поднет је захтев за потврђивање урбанистичког пројекта, број предмета 04-350-717/2020.

Предметни урбанистички пројекат израђен је од стране ГПД „ДАРСИНГ“ д.о.о. Београд, ул. Томе Максимовића бр. 5, лок.бр. 4, Београд. Одговорни урбаниста је Милош Гардашевић, дипл.инж.арх. – са лиценцом бр. 200 0234 03.

Сходно члану 94. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, број 32/2019), Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, организовало је јавну презентацију предметног Урбанистичког пројекта у трајању од седам дана, почев од 30.11.2020. године, закључно са 6.12.2020. године.

Јавна презентација урбанистичког пројекта организована је у канцеларији број 137 зграде Градске управе Града Пожаревца, у улици Дринској број 2 у Пожаревцу, у термину од 10 до 13 часова, као и на интернет страници Града Пожаревца (www.pozarevac.rs). Лице овлашћено за давање обавештења о садржају јавне презентације била је Вера Шеовић, д.и.а.

Одељење за урбанизам и грађевинске послове доставило је Комисији предметни урбанистички пројекат, дана 8.12.2020. године, са записником о одржаној јавној презентацији. У истом је наведено да су у току јавне презентације достављене две примедба. Примедба Златка Цвејића заведена под бројем 04-350-789/20220 од 4.12.2020. године и примедба Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, 04-350-717/2020 дана 4.12.2020. године

На електронској седници Комисије одржане 30.12.2020. године, обављена је стручна контрола предметног урбанистичког пројекта.

Како је Комисија благовремено добила комплетан материјал, чланови су писменим путем изнели своје примедбе на предметни урбанистички пројекат.

Б) Примедбе Јованке Ђорђевић Цигановић, дипл.инж.арх., члан комисије, су следеће:

- Дорадити цртеже.
- Границу обухвата УП цртати по правој граници, а границу грађевинске парцеле приказати на ситуацијама Идејног решења и допунити их легендом.
- На шемама парцелације погрешно уписано "граница новоформиране улице", а заправо се односи на коловоз.
- Димензионисати ширину регулација улица.
- Одредити максималну заузетост парцеле према правилима ППР-а:
- на целој ГП мора бити мањи од 60% јер је грађевинска парцела већа од минималне.
- Западни светларник улази у заузетост, јер је тек изнад приземља.
- Светларнике пројектовати у складу са правилима ППР-а и прописима
- Површина појединачног светларника је нумерички половине висине венца код светларника
- Површина мора бити застрта, са решетком за одводњавање, а не зеленило
- Морају постојати врата за приступ светларнику
- Прозори на светларник на вишим спратовима морају имати параван мин. 1.6m и бити на растојању од 3m од границе парцеле ако су паралелни граници парцеле, или бити на бочним странама. 3
- Дефинисати висину венца и слемена објекта о односу на нулту коту.
- Проверити висину венца објекта на граници са суседном парцелом кп 1944.
- У пресецима учртати линију терена.
- Источни део објекта, који није узидан, мора бити на растојању од 4m од северне границе парцеле према суседу, или 3m уколико је ограда на северном делу терасе непрозирна (зидана) и висине мин 1.6m.
- Исправно нацртати пресеке кроз гаражу и исправити обрачун површина за паркинг места.
- Објекат пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и то :

- Димензије и површине просторија станова , ширину ходника објекта (мин 1.40 m), одмориште код једнокраког степеништа , просторију за хигијену зграде.... - Планирати одговарајући број ПМ за особе са инвалидитетом.

- Положај контејнера (поставити до регулационе линије) .

В) Примедбе Небојше Поповића, дипл.инж.арх., председник комисије, су следеће:

- Објекат пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда,

- Фали термичка облога на фасадама објекта, котирати и дорадити све цртеже (фале темељи објекта), дефинисати излаз на кров , обележити терен и нулту коту и свугде дати апсолутне коте.

- Светларнике пројектовати према пропису,

- На локацији може да се смести 19 ПМ , па треба смањити број стамбених јединица, а подизне ауто платформе нацртати исправно и приложити каталог,

- Максимална БРГП заузетост је прекорачена (500м2х60% + 32х55%), -

Одредити намену пословног простора, што и Одељење тражи.

Г) Примедбе Марине Турковић, дипл. инж. арх.-заменик председника комисије, су следеће:

1. Граница Урбанистичког пројекта- границом УП-а треба да буде обухваћена само новоформирана ГП1, суседне парцеле не улазе у обухват као ни КП1 која се одваја за улицу

2. Приказати на графичким прилозима целу регулацију саобраћајница које тангирају новоформирану ГП1

3. Графичка документација је непотпуна и нису дефинисани сви битни елементи планираног објекта, коте терена не постоје на графичким прилозима, апсолутне коте у приземљу и на елементима партерног уређења, димензије новоформиране парцеле у складу са текстуалним делом, удаљења од граница парцеле и суседних објеката, терен у пресеку и изгледима, нулта кота, висина објекта, венац објекта, удаљење еркера у односу на терен, слеме итд, тако да је тешко сагледати предложено решење

4. Пројекат није урађен у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова-светларници, станови, итд. 4

5. Пројекат треба да буде у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности

6. Обрачун заузетости није у складу са условима из важећег Плана

7. У тексту пише да су спољни зидови дебљине 28 цм, у графици то није тако приказано.

8. Нису јасни зидови на терасама Повученог спрата.

9. Није јасно решење крова.

10. Није јасно фундаирање објекта. Објекат је приказан као да лежи на терену.

11. У гаражном делу планирани су зависни системи паркирања, тзв. клацкалице, потребно је предвидети независне системе за паркирање и урадити обрачун гараже на коме је свако посебно паркинг место потпуно дефинисано, са својом ознаком и површином, и у складу са тим дефинисати укупну површину паркинг простора.

12. Потребно је ускладити све прилоге, графичке и текстуалне.

13. Између наспрамно паркираних возила удаљење мин 540 цм.

14. На прилогу Уп-а Саобраћај није јасна саобраћајница која је приказана од Т12 преко предметне парцеле.

15. Дефинисати нивелацију партерног уређења.

16. На ситуационом плану ИДР-а нису приказане позиције посуда за одлагање отпада.

Након дискусије о свим наведеним примедбама, Комисија је већином гласова донела следећи

ЗАКЉУЧАК

Предметни УП треба кориговати сходно напред наведеним примедбама Јованке Ђорђевић Цигановић, дипл.инж.арх. члан комисије, Марине Турковић, дип.инж.арх. заменик председника и Небојше Поповића, дипл.инж.арх. председник комисије.

Комисија за планове је већинским гласањем на седници донела следеће:

МИШЉЕЊЕ

I Обавезује се одговорни урбаниста предметног урбанистичког пројекта да коригује пројекат и поступи по напред наведеним примедбама-закључцима из овог извештаја.

II Обавезује се одговорни урбаниста да након корекције урбанистичког пројекта путем писарнице Градске управе и Одељења за урбанизам и грађевинске послове исти достави Комисији на проверу, при чему ће Комисија сачинити акт о провери поступања одговорног урбанисте у складу са Извештајем Комисије.

На 54. седници Комисије за планове која је одржана дана 25.03.2021. године, разматрана је коригована верзија предметног урбанистичког пројекта.

На 54. седници Комисије дана 25.03.2021. године, присуствовали су:

А) Чланови Комисије

1. Небојша Поповић, дипл. инж.арх.- председник Комисије
2. Јованка Ђорђевић-Цигановић, дипл. инж.арх- члан
3. Предраг Паповић, дипл. инж. геодезије-члан
4. Драган Вујчић, дипл. инж. грађ.
5. Мићо Башић, дипл. инж.саоб. — члан

У својству секретара комисије присутан је Стефан Миленковић, дипл. правник, задужен за вођење записника на седници.

Од представника Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца присуствовала је Вера Шеовић, дипл. инж. арх.

Комисија је констатовала да има кворум неопходан за рад, претходно размотрила достављен материјал и затим отпочела дискусију.

Комисија је констатовала да је на предметни урбанистички пројекат упућен приговор путем писарнице Градске управе бројем 04-350-789/20220 од 4.12.2020. године и да га је Одељење за урбанизам доставило електронским путем Комисији као и да је подносилац приговора присутан на седници.

На отвореном делу седнице присуствовао је и подносилац приговора Златко Цвејић.

Председник комисије је приступио образложењу навода поводом прве стручне контроле Урбанистичког пројекта. Одговорни урбаниста Милош Гардашевић, дипл. инж. арх приступио образложењу поводом примедби са прве стручне контроле. Отпочело се читањем примедби и одговора из Извештаја комисије. Одговорни урбаниста је рекао да је по примедбама поступљено. Одговори Одговорног урбанисте по примедбама:

1. Цртежи су кориговани у складу са примедбом.
2. Граница обухвата је померена у складу са примедбом.
3. Скица регулационе линије је учртана и детаљно приказана у свесци број 1 на табели 5.1 и поступљено је по примедби.
4. Искотирана је граница коловоза. На графичким прилозима је искотирана удаљеност.
5. Максимална заузетост парцеле према ПГР је усклађена.
6. Светларник је усклађен у складу са правилником по питању висине објекта.
7. Површина светларника је коригована у складу са примедбом.
8. Прозори на светларнику су усклађени у складу са примедбом.
9. Висина приземља у односу на нулту коту је приказана.
10. Висина венца објекта је приказана у складу са примедбом.
11. Поступљено је у складу са примедбом по питању приказа пресека објекта.
12. Димензије просторија су кориговане према правилнику у складу са примедбом.

13. Приказане су димензије ширине ходника у складу са примедбом.
14. Приказане су просторије за хигијену зграде у складу са примедбом.
15. Коригован је број паркинг места за особе са инвалидитетом у складу са примедбом.
16. Положај контејнера у односу на регулациону линију је коригован у складу са примедбом.
17. Дефинисана је нивелација партерног уређење у складу са примедбом.
18. Приказан је систем паркирања и дефинисан. Достављен је каталог система за паркирање.
19. Повећано је растојање наспрамно паркираних возила на 5,50 цм.

Након исцрпног излагања о пројекту, прешло се на разматрање и давање одговора на поднете примедбе које су наведене у приговору на урбанистички пројекат од стране подносиоца приговора Златка Цвејића који је образложио своје примедбе.

- У складу са планом ППР 1 и положајем новог објекта на мој и суседне објекте јасно ми је упориште да није потребна сагласност суседа, али сматрам да није обезбеђена заштита суседних објеката. Потребно је да се искотира удаљеност објекта у односу на суседне објекте.

- Потребно је дефинисати низ од три објекта и да ли је онда потребно да се уради анализа за цео низ објекта.

- Ширина парцеле за објекте у низу је дефинисана и наводи се у плану ППР 1.

Одговор обрађивача:

- Наведена ширина парцеле предвиђена планом ППР 1 се не односи на објекте који су позиционирани на уганој парцели и први су у низу тако да је ово решење плански дозвољено.

- Положај светларника треба да се промени.

- Идејно решење паркирања није добро урађено у складу са ППР 1 и проблем је број система за аутоматско паркирање.

- Линија регулације приказана се разликује од катастарске линије и спољна изолација прелази на суседну парцелу.

Након излагања по приговору, прешло се на разматрање и давање одговора на поднете примедбе које су наведене у приговору на урбанистички пројекат. Председник Комисије је констатовао поводом примедбе Златка Цвејића:

- Потребно је да се уради анализа удаљености објекта због обезбеђења објекта и објеката који су му суседни и мера заштите које треба применити у следећим фазама пројекта.

- Обрађивач мора да провери да ли катастарска линија одговара правом стању у односу на приказано у Урбанистичком пројекту.

- По питањима и примедбама достављеним од стране грађанина Златка Цвејића комисија сматра да му се са одговорима Комисије и примедбама на предметни УП изашло у сусрет, и појасниле све могућности у погледу заштите његових законских права. Такође је сугерисано пројектанту да на молбу суседа грађанина Златка Цвејића избаци светларник из објекта према његовом плацу, обзиром да према Правилнику о условима и нормативима за пројектовање он није неопходан.

Након кратке дискусије завршен је отворени део седнице.

На затвореном делу седнице присутни чланови Комисије приступили су гласању. Након дискусије о свим наведеним примедбама, Комисија је усвојила следеће:

ЗАКЉУЧКЕ

Усвајају се извршене измене у пројекту, а предметни УП треба изменити и допунити у следећим деловима:

1. Неопходно је дописати у текстуалном делу у табелама структуре свих станава,
2. Неопходно је котирали удаљења до постојећег стамбеног објекта на суседној северној парцели, описати стање тог и осталих објеката на суседној парцели и дати

смернице којима би се предметни постојећи објекти на тој парцели заштитили од могућих негативних последица градње новопроектваног објекта, а обзиром на забринутост власника објекта на суседној парцели,

3. Нацртани темељи новопроектваног објекта у пракси нису реални (плитки су) те их треба преправити према законом прописаном минималном фундању,

4. Површина светларника није према важећим прописима (на делу где је светларник прописано је да на 1 метар висине објекта треба 0,5м² светларника), те треба или смањити висину калкана према комшији или повећати светларник. Такође под светларника не може бити зелена површина, него застрта бетонска са сливником за одводњавање атмосферских вода, те поново обрачунати и остварити прописану минималну зелену површину на тлу,

5. Јасно написати намену пословног простора којом се дефинише потребан број паркинг места,

6. Скреће се пажња пројектанту да у делу према северном комшији (између оса 1-6) није јасно нацртана термоизолација која на цртежима изгледа да прелази на суседну парцелу, и извршити проверу да ли приказана катастарска линија парцеле за градњу новог објекта тачно одговара катастарском стању како је приказано у Урбанистичком пројекту.

Комисија за планове Града Пожареваца доноси следеће:

М И Ш Љ Е Њ Е

I Обавезује се одговорни урбаниста предметног урбанистичког пројекта да коригује пројекат и поступи по напред наведеним закључцима овог извештаја.

II Обавезује се одговорни урбаниста да након корекције урбанистичког пројекта исти достави Комисији на проверу при чему ће Комисија сачинити акт о провери поступања одговорног урбанисте у складу са Извештајем Комисије.

Секретар
Стефан Миленковић, дипл. правник

Председник Комисије
Небојша Поповић, дипл. инж. арх.