

ГРАД СОМБОР
ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство

ПОДНОСИЛАЦ:

чији је пуномоћник Јелена Илић, адвокат у Сомбору, Стапарски пут 14/1

ADVOKAT
JELENA ILIĆ
Sombor, Staparski put 14/1

ПРИМЕДБЕ

на Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације
за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пк
на катастарској парцели бр. 10472 К.О. Сомбор-1 (Војвођанска улица бр. 59)

На број: 002974713 2025 08873 004 001 350 068

На основу увида у Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пк и МБТС на катастарској парцели бр. 10594 К.О. Сомбор-1, Подносилац у предвиђеном року доставља Одељењу за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, следеће примедбе:

1. Урбанистички пројекат је израђен од стране Архитектонско-урбанистичког атељеа 34 из Сомбора, Краља Петра I бр. 34, предузетничке радње која у тренутку израде није поседовала неопходну лиценцу за израду урбанистичких пројеката.

Према члану 5. Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и о начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Сл. гласник РС“, бр. 37/2024), за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, правним лицима и предузетницима који испуњавају законом прописане услове, издају се лиценце одређене категорије.

У конкретном случају, Урбанистички пројекат је израдила „Александра Златановић Деспотовић ПР Архитектонско и урбанистичко пројектовање Архитектонско урбанистички атеље 34 Сомбор“. У тренутку израде пројекта, ова предузетничка радња није поседовала лиценцу Г категорије.

Према подацима из званичног Регистра правних лица и предузетника, лиценца за обављање ових послова издата је тек **08.07.2025. године**, што значи да је **цео Урбанистички пројекат израђен противно прописима**, јер:

- није сачињен од стране овлашћеног лица/subjекта,
- нема правну снагу документа у смислу Закона о планирању и изградњи.

Поступак треба обуставити, а Урбанистички пројекат прогласити **неважећим**, јер је израђен од стране лица **које у моменту израде није било лиценцирано**, чиме се нарушава правна сигурност и повређује прописани поступак израде документа.



2. Урбанистички пројекат је израђен супротно Закону о културном наслеђу – нису прибављени услови за предузимање мера техничке заштите од надлежне установе заштите.

Војвођанска улица у Сомбору представља сведочанство урбаног развоја града и његовог архитектонског и културно-историјског наслеђа, што је био основ за евидентирање објеката са споменичким својствима у овој улици, од стране надлежне установе заштите – Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин. На овај начин је успостављена претходна заштита **просторне културно-историјске целине „Војвођанска улица у Сомбору“**.

Законом о културном наслеђу („Сл. гласник РС“, бр. 129/21) прописано је да добра која уживају претходну заштиту представљају културно наслеђе и уживају исту заштиту као и културна добра (чл. 29 ст. 2). Чланом 34 став 3 Закона о културном наслеђу прописано је да режим претходне заштите отпочиње моментом предузимања управних радњи на идентификацији добра, те је неспорно да су евидентирани непокретности, у Војвођанској улици под претходном заштитом.

Према томе, Урбанистички пројекат није усклађен са законом јер **нису прибављени услови за предузимање мера техничке заштите од надлежне установе**. Предметна парцела се налази у оквиру **просторне културно-историјске целине „Војвођанска улица у Сомбору“**, која је под претходном заштитом. Чињеница да су на парцели претходно постојали објекти који су у међувремену срушени **не укида режим претходне заштите**, јер се она односи на **целовитост простора** – амбијенталне, историјске, урбане и културне вредности целине, а не само на појединачне објекте.

Будући да се из објављене документације не види да су прибављени услови и/или сагласност надлежног завода, Урбанистички пројекат је **израђен супротно Закону о културним добрима и Закону о културном наслеђу**, те **не може бити основ за издавање локацијских услова или грађевинске дозволе**.

Из ових разлога, предлажем да се Урбанистички пројекат врати на допуну и усаглашавање са прописима о заштити културних добара, односно да се поступак обустави док се не прибаве услови и сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин.

3. Историјски и културни контекст непосредног окружења појачава потребу за прибављањем услова за предузимање мера техничке заштите од надлежне установе заштите.

Војвођанска улица, позната и као Бајски пут или Бајски сокак, једна је од најпознатијих улица у Сомбору. Ова улица од друге половине 19. века представља господску улицу, са великим бројем приземних зграда, изграђених у различитим стилима – неокласицизам, еклектицизам, сецесија, модернизам. У непосредној близини предметне парцеле, налази се тзв. Ритингерова вила, која припада рустичном стилу, а одликује је омањи парк који се налази испред куће, окружен оградом од кованог гвожђа¹.

Суседни објекат – кућа на броју 57 (кат. парц. 2106 К.О. Сомбор 1) има изузетну историјску вредност. Стара је близу 200 година (према неким изворима и више), а у њој је 1843. године рођен знаменити мађарски путописац и новинар Карољ Вертеши, иначе почасни грађанин Сомбора. Касније је у овој кући живео заслужни директор сомборског историјског архива Александар Каић. Др Павле Васић у својој „Уметничкој монографији Сомбора“ (Нови Сад, 1984, стр. 215) наводи да је кућа грађена у облику слова "L", циглом величине 30x16 цм, са сигнатуром BL. Приликом реновирања пронађени су ковани ексери, што указује на старост куће.

¹ Степановић, М. (2020), „У том Сомбору... град у призми столећа“, Сомбор, стр. 248.

Изградњом четвороспратнице са поткровљем, како је то предвиђено спорним Урбанистичким пројектом, са једне (али и са друге стране), биће угрожена:

- висинска равнотежа блока,
- пропорција и карактер простора,
- историјски контекст окружења.

Узимајући у обзир вредност суседних објеката, било је обавезно прибавити конзерваторске услове за нову градњу и визуелно решење новог објекта у контексту суседног.

- 4. Урбанистички пројекат није усклађен са Планом генералне регулације дела града Сомбора („Службени лист општине Сомбор“, број 5/2007 и „Службени лист Града Сомбора, број 13/2019-испр. техн. гр., 26/2020-испр.техн.гр., 11/2021-испр.техн.гр. и 6/2022-испр.техн.гр. и 15/2023-Одлука о преименовању).**

План генералне регулације дела града Сомбора предвиђа урбанистичку заштиту амбијенталних целина, чак и ван формално проглашених културних добара.

Урбанистичка заштита подразумева да се на принципима активне заштите урбанистичко и архитектонско наслеђе које је од значаја за очување континуитета и идентитета града интегрише у савремене токове живота и постане фактор развоја. Зона урбанистичке заштите обухвата улице, тргове, блокове, паркове, гробља и сл., који као целина, својим простором и објектима представљају највредније културно-историјско сведочанство о развоју Сомбора.

Специфично се у том контексту помиње значај Војвођанске улице, док се у оквиру блока као целине, истиче комплекс „Старе болнице“ у истој улици, са објектима који имају својства за амбијенталну заштиту.

Дакле, ПГР дела града Сомбора предвиђа мере заштите за објекте ван евидентираних зона заштите, и то:

1. тежњу за очувањем типологије градње;
2. очување постојећих регулационих и грађевинских линија;
3. тежњу за очувањем постојећих линија фасадних венаца као и кровних слемена;
4. тежњу за очувањем примене традиционалних грађевинских материјала.

Урбанистички пројекат не садржи никакву анализу усклађености са планом урбанистичке заштите, нити постоји модел интеграције новог објекта у постојећи амбијент.

- 5. Урбанистички пројекат није усклађен са одредбама Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.**

Пројекат наводи усклађеност са Правилником, али исти не садржи доказе који би то потврдили. Конкретно:

- нема навођења минималне висине просторија,
- није детаљно приказан број, величина и врста просторија у становима,
- нема података о топлотној и звучној заштити,
- није доказано да поткровље испуњава услове висине надзида и нагиба крова.

Без горе наведених података, нема основа за тврдњу да су нормативи испуњени, те ни за усвајање УП у овој форми.



6. Урбанистички пројекат није усклађен са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

Чланом 77 став 2 тачка 7 Правилника предвиђено је да текстуални део урбанистичког пројекта садржи инжењерскогеолошке услове. Међутим, у конкретном случају се наводи да на простору обухваћеном Урбанистичким пројектом нису рађена инжењерско-геолошка истраживања.

Дакле, овај део је само номинално поменут, без навођења извора или геотехничког елабората, те нема информација о водостајима, носивости терена, подземним водама, а што је неопходно за зграду ових димензија.

Предлажем да се овај део документације допуни верификованим геотехничким елаборатом, који се односи конкретно на предметну парцелу.

7. Урбанистички пројекат не садржи податке о утицају на инфраструктуру.

Урбанистички пројекат не садржи озбиљну анализу:

- капацитета постојеће **саобраћајне, водоводне и канализационе инфраструктуре**,
- потенцијалног оптерећења због изградње зграде спратности П+4+Пк,
- могућих проблема са одвођењем атмосферских вода.

Према Техничким информацијама и условима за израду техничке документације издатим од стране Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, број: 002780829 2025 08873 004 019 351 162 од 20.06.2025. године, атмосферска канализација се мора извести унутар парцеле, те се препоручује одвођење атмосферских вода унутар парцеле на којој се планира градња. Ово јасно показује да постојећи јавни систем за одвођење атмосферских вода није адекватан, односно нема довољан капацитет да прихвати додатно оптерећење које би проузроковала нова вишеспратна зграда. У конкретном случају, Градска управа практично „препушта“ инвеститору да „сам реши“ одвођење атмосферских вода – препорука коришћења упојних јама значи да се пројекат ослања на инфилтрацију падавина у земљиште уместо на канализациону мрежу што је веома ризично имајући у виду примедбу из претходне тачке.

Упојне јаме су привремено, импровизовано и ризично решење, јер у зони високог водостаја или слабе пропустљивости тла, могу довести до површинског изливања, загађења подземних вода, а уједно не постоји контрола капацитета и одржавања. У том смислу, урбанистички пројекат је непотпун и неодржив са аспекта животне средине и неопходно га је допунити анализом оптерећења постојеће инфраструктуре и студијом утицаја на комунални систем.

8. Недостаје анализа утицаја на микроклиму, инсолацију и вентилацију.

Објект П+4+Пк ће значајно нарушити инсолацију (осветљеност и осунчаност) објеката који се налазе у близини, нарочито традиционалних кућа са приземном или једноспратном структуром.

УП не садржи:

- сенке будућег објекта у односу на суседне,
- процену утицаја на микроклиму и проветравање блока.



Неопходна је израда **анализе сенчења и студије утицаја на инсолацију и природну вентилацију**, у складу са добром праксом урбанистичког планирања и обавезом заштите суседних станова.

Све напред наведено указује да Урбанистички пројекат:

- није израђен од стране овлашћеног лица;
- није усклађен са **Законом о културном наслеђу, Законом о културним добрима, ПГР-ом**, као ни са два кључна **правилника**;
- да нису прибављени **неопходни услови надлежне установе заштите**;
- и да нису достављени основни пратећи документи као што су **архитектонски пројекат, геотехнички елаборат** и анализе нормативне усклађености.

Предлажем да се Урбанистички пројекат одбаци, јер је израђен од стране неовлашћеног лица.

Опреза ради, предлажем да се:

1. Урбанистички пројекат **врати на допуну и усаглашавање са свим релевантним прописима.**
2. поступак обустави док се не прибаве **услови и сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе.**
3. у складу са законом, предузму мере ради заштите јавног интереса у области културног наслеђа и урбанистичког уређења града.

У прилогу:

- пуномоћ за заступање

У Сомбору, 31.07.2025. године

ПОДНОСИЛАЦ ПРИМЕДБЕ
путем пуномоћника

Punomoć

Kojom, [REDACTED] (u daljem tekstu: „Vlastodavac“) ovlašćuje advokata Jelenu Ilić, sa sedištem kancelarije u Somboru, Staparski put br. 14/I, da u ime i za račun Vlastodavca može preduzeti sve radnje u cilju zaštite prava i interesa Vlastodavca, te da ga može zastupati kod svih sudova, javnih tužilaštava i drugih državnih organa i organizacija u Republici Srbiji, kao i kod svih pravnih i fizičkih lica, u svim pravnim poslovima i postupcima na teritoriji Republike Srbije, a naročito:

Pred: KOMISIJOU ZA PLANOVE GRADA SOMBORA I DR.

Radi: ZASTUPANJA

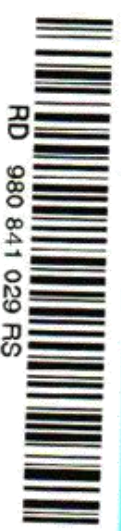
Sve radnje koje advokat Jelena Ilić preduzme na osnovu ove punomoći, Vlastodavac će smatrati za sebe obavezujućim, kao da ih je lično preduzeo. Potpisivanjem ove punomoći, Vlastodavac priznaje i izjavljuje da se čitanjem, pre potpisivanja, u potpunosti informisao o sadržaju punomoći, da je istu pregledao i razumeo šta ona znači, te da ovaj dokument potpisuje kao izraz svoje slobodne volje.

U Somboru, 25.06.2025. godine

Vlastodavac:

[REDACTED]

111 20109 SUMBUK 9 249
RD980841029RS 1332 31.07.25 19h *252.00
244 605 AR 25101/007



RD 980 841 029 RS

239

[Handwritten signature]

14. 08. 2025

GRAD SOMBOR
GRADSKA UPRAVA
ODELENJE ZA PROSTORNO PLANIRANJE,
URENIZAN I GRAĐEVINARSTVO
TRG CARA UROŠA 1
25000 SOMBOR

PAX 420723

ADVOKAT
JELENA ILIĆ
Sombor, Steparski put 14/I

ADVOKAT
JELENA ILIĆ
Sombor, Steparski put 14/I