

ГРАД СОМБОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство

На број: 002974713 2025 08873 004 001 350 068

Подносилац примедбе: [REDACTED]

Подносилац примедбе, као непосредно заинтересовано лице – власник непокретности у зони обухвата плана, у смислу члана 50. став 2. и члана 51. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 67/2023 - др. закон), изјављује следећу примедбу на предметни урбанистички пројекат (даље: УП):

#### ПРИМЕДБА

на Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пк и МБТС на катастарској парцели бр. 10472

К.О. Сомбор-1

(Војвођанска улица бр. 59)

1. Урбанистички пројекат је израђен од стране лица које у моменту израде није поседовало неопходну лиценцу.

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 урбанистичких пројеката потребна је лиценца одређене категорије, која се издаје правним лицима и предузетницима који испуњавају законом прописане критеријуме.

У конкретном случају, Урбанистички пројекат је израдила Александра Златановић Деспотовић ПР Архитектонско и урбанистичко пројектовање Архитектонско урбанистички атеље 34 Сомбор“, која у тренутку израде пројекта, односно у јуну 2025. године 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 **непуноважним**, 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 – није прибављена сагласност 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 **није прибављена сагласност надлежне установе споменика културе**. 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 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**.

Урбанистички пројекат је израђен у априлу 2025. године након што је Покрајински Завод за заштиту споменика донео одлуку о евидентирању непокретности у оквиру Просторне културно-историјске целине „Војвођанске улице у Сомбору“ стога одговорни урбаниста је морао водити рачуна и узети у обзир одредбе Закона о културном наслеђу и Закона о културним добрима. Одредбе ових закона који на недвосмислен начин говоре о добрима под претходном заштитом и прописује им исту заштиту као и заштићеним добрима.

Да појасним:

Увиђа се константна замена теза.

Упутство донето од стране Министарства за грађевину и Министарства културе, а којим се правда прихватање и одобравање оваквих урбанистичких пројеката не само да није донето у складу са законом (није предвиђена могућност за доношење упутства ни у Закону о планирању и изградњи нити у Закону о културним добрима) већ ставља у тежиште заштиту интереса само једног министарства.



Конкретно Упутство се доносило на издавање локацијских услова. За издавање локацијских услова у конкретном- предметном случају примању је се урбанистички пројекат и плански документ о на основу ког би јединица локалне самоуправе требала да изда локацијске услове члан 57. став 4 Закона о планирању и изградњи.

Такође, подносилац примедбе има сазнања ја пред Уставним судом покренута иницијатива за оцену уставности упутства.

Управо и ПГР предвиђа израду урбанистичког пројеката јер у конкретном случају ради о **мешовитом градском центру**, и потребан је посебан опрез. Значај Војвођанске улице се помиње и у важећем ПГРу и оквиру блока као целине, истиче комплекс „Старе болнице“ у истој улици, са објектима који **имају својства за амбијенталну заштиту**. А у **мешовитом градском центру под заштитом градња је дозвољена али лимитирана**.

Дакле, ПГР дела града Сомбора предвиђа мере заштите за објекте ван евидентираних зона заштите.

Комисија за планове управо овде треба да покаже своју улогу, ово је пример зашто урбанистички пројекат и пролази одобрење Комисије за планове.

План генералне регулације је документ просторног и урбанистичког планирања, који се доноси за дуге временске периоде. Текстуални део плана генералне регулације садржи Општи део и Плански део. Општи део плана генералне регулације садржи образложење правног и планског основа у виду извода из плана вишег реда, односно ширег подручја, опис обухвата плана са пописом катастарских парцела и опис постојећег стања.

Уколико дође до измене правног основа у на коме је план формиран исти се не може примењивати занемаривајући измењену правну основу приликом израде урбанистичких пројеката. Односно до измене планског документа на пројекте се примењује ПГР уз примену новог правног основа кроз урбанистички пројекат, односно примени законских норми ЗОКД и ЗОКН.

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. Примена члана 51б Закона о планирању и изградњи и нужност хитног поступања у циљу заштите културног наслеђа**

У складу са чланом 51а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21, 62/23 и др.), прописана је **усклађена и убрзана процедура измене планског документа** управо у случајевима када се у поступку утврди потреба за заштитом непокретности од посебног значаја, односно непокретног културног добра.

Ова одредба потврђује да и **Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре** препознаје значај и хитан карактер заштите културног наслеђа и потребу за адекватним реаговањем на промене у статусу непокретности.

Међутим, без обзира на то да ли је конкретна непокретност већ евидентирана у Плану генералне регулације као културно добро или се налази под режимом претходне заштите, обавеза поштовања одредаба **Закона о културном наслеђу** („Сл. гласник РС“, бр. 129/2021) и **Закона о културним добрима** („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11, 99/11) је императивна и не зависи од планске евиденције.

Посебно треба истаћи да предметне непокретности у Војвођанској улици у Сомбору представљају **идентитетски и културно-историјски значајну урбану целину**, препознату као вредност културног наслеђа на нивоу града. Свако занемаривање законских обавеза у поступку доношења урбанистичког пројекта, без адекватне сагласности Завода за заштиту споменика културе и мимо прописаних процедура, представља **озбиљан ризик од доношења ненадокнадиве штете** урбаном, културном и амбијенталном наслеђу Града Сомбора.

#### 4. **Обавезна примена режима претходне заштите у складу са Законом о културном наслеђу**

На основу чланова 29, 34, 42, 101. и 102. Закона о културном наслеђу („Сл. гласник РС“, бр. 129/2021), недвосмислено произилази да се на непокретности које уживају статус добра под претходном заштитом **обавезно примењују све мере и ограничења** као да се ради о већ утврђеном културном добру.

У складу са чланом 29. наведеног закона, добра под претходном заштитом **представљају културно наслеђе** и уживају **исту правну заштиту као и културна добра**, чиме се искључује свака дискреција у погледу примене мера заштите.

Члан 34. истог закона прописује да се режим претходне заштите успоставља **моментом предузимања управних радњи на идентификацији добра**, што значи да је довољна појава намере, а не формално утврђење, да би правна заштита наступила. Од тог тренутка, установа заштите је дужна да утврди мере заштите и обавести власника или корисника.

Чланом 42. дефинисане су мере заштите које обухватају:

- ограничења и забране у погледу изградње и употребе земљишта,
- начин очувања и доступности добра,
- уклањање објеката који угрожавају културно добро,
- и друге стручне и техничке мере заштите.

Поред тога, чланови 101. и 102. Закона прописују **обавезе и забране за власнике и држаоце**, између осталог:

- да чувају и одржавају добро под претходном заштитом,
- да не предузимају радове који могу да наруше својства тог добра,
- да не користе добар у сврхе које нису у складу с његовом природом и значајем,
- и да не врше измене без одобрења и услова надлежног завода.

У конкретном случају, занемаривање статуса претходне заштите предметних објеката у Војвођанској улици представља **озбиљно кршење наведених законских обавеза**, с обзиром на то да није прибављена сагласност надлежне установе заштите, нити су

утврђене мере заштите као предуслов за било какву урбанистичко-архитектонску разраду.

Из свега наведеног, произилази да је поступање супротно режиму претходне заштите **незаконито и недопустиво**, те се захтева хитна обустава предметног урбанистичког пројекта до испуњења свих законом прописаних обавеза у вези са добром под претходном заштитом.

Као подносилац примедбе предлажем да се урбанистички пројекат **врати на допуну и усаглашавање са свим релевантним прописима, прибави сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе** и у складу са Законом, предузму мере ради заштите јавног интереса у области културног наслеђа и урбанистичког уређења града.

**У Сомбору, 01.08.2025.године**

**Подносилац примедбе:** 