



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ЗРЕЊАНИН

Трг др Зорана Ђинђића 1 Зрењанин, www.zrenjaninheritage.com, spomkultzr@gmail.com

ПИБ: 103255037, Жиро-рачун: 840-857664-61, Тел/факс: 023-564 366

Број: I – 70/24

Датум: 18.04.2024.

СЕПАРАТ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА ЗА ПОДРУЧЈЕ
ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ СТАРО ЈЕЗГРО ЗРЕЊАНИНА
(Нацрт)

април 2024. године

РАДНИ ТИМ

Жељко Попов конзерватор- архитекта
Бојан Којичић документариста-историчар уметности
Гордана Стоин секретар-дипломирани правник

САДРЖАЈ

Плански основ и повод за израду

Просторни обухват

Заштита непокретних културних добра, добара под претходном заштитом

Опште мера заштите и очувања непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту

Начин дефинисања мера заштите за потребе израде технике документације у поступку прибављања Локацијских услова

Поступак и начин сарадње

Графички прилози

ПРАВНИ ОСНОВ

На основу Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/11-др.закон, 99/11-др.закон, 6/20-др.закон, 35/21-др.закон и 129/21-др.закон), Закон о културном наслеђу („Службени гласник РС“ 129/21), и Одлуке о утврђивању мрежа завода за заштиту споменика културе на територији Аутономне покрајине Војводине („Службени лист АПВ“ 14/03), делатност заштите и коришћења непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту на територији града Зрењанина обавља Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

Надлежност Завода за заштиту споменика културе Зрењанин, према поменутој Одлуци обухвата територију града Зрењанина, и општина Сечањ, Нова Црња, Нови Бечеј и Житиште.

Завод за заштиту споменика културе, поред осталих послова, проучава непокретна културна добра и израђује студије, елаборате и пројекте с одговарајућом документацијом ради најцелисходније заштите и коришћења одређеног непокретног културног добра, а у циљу окривања, препознавања, прикупљања, документовања, проучавања, тумачења, вредновања, представљања, интерпретације и подизања свести о значају културног наслеђа, као и интегралног очувања и заштите културног наслеђа кроз предузимања мера заштите.

Одредбом члана 2. став 1. тачка 68 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС 72/2009, 81/2009-исп, 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, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) дефинисано је да СЕПАРАТ О ТЕХНИЧКИМ УСЛОВИМА ИЗГРАДЊЕ (у даљем тексту: Сепарат) јесте документ који доноси ималац јавних овлашћења у оквиру своје надлежности кад плански документ не садржи услове, односно податке за израду техничке документације, који садржи одговарајуће услове и податке за израду техничке документације, а нарочито капацитете и место прикључења на комуналну и другу инфраструктуру према класама објеката и деловима подручја за које се доноси.

Сепаратом утврђују се нарочито услови и ограничења за изградњу објеката, према класама објеката и деловима подручја за која се доноси , укључујући забране и ограничења градње у зонама од посебног интереса за заштиту природних и културних добара, природних ресурса, инфраструктуралних објеката, објеката од посебног интереса за одбрану земље и сл.

Рад на истраживању, проучавању и евидентирању непокретног културног наслеђа на простору Старог језгра Зрењанина је перманентан процес, те је извесно да се на основу добијених резултата, Сепарт може мењати.

Мере техничке заштите за овај простор одређене су Одлуком о утврђивању мера заштите, граница заштићене околине и мера заштите заштићене околине просторно културно историјске целине Старо језгро Зрењанин, непокретног културног добра од великог значаја коју је донела Влада Републике Србије, број одлуке 633-5643/2021 од 16.06.2021. године.

ПРОСТОРНИ ОБУХВАТ

Старо језгро Зрењанина у Зрењанину (у даљем тексту: просторно културно-историјска целина) налази се на територији града Зрењанина, у Зрењанину и обухвата простор и објекте на катастарским парцелама: број 4091, 4092, 4093, 4094/1, 4094/2, 4095, 4096, 4174, 4175, 4176/1, 4176/2, 4176/3, 4176/4, 4176/5, 4177/2, 4310, 4311, 4312/1, 4313, 4314, 4323, 4324, 4325/1, 4325/2, 4326, 4327, 4328, 4329, 4331, 4332/1, 4332/2, 4333, 4334/1, 4334/2, 4334/5, 4335, 4336, 4337, 4338/1, 4338/2, 4338/3, 4338/4, 4339, 4340, 4341, 4342/1, 4342/2, 4342/3, 4343, 4344, 4345, 4346, 4347, 4348/1, 4348/2, 4348/3, 4348/4, 4348/5, 4349/1, 4349/2, 4350/1, 4350/2, 4350/3, 4350/4, 4350/5, 4351, 4352, 4353, 4354, 4355, 4356, 4357, 4358, 4359, 4360, 4361, 4362, 4363, 4364/1, 4364/2, 4364/3, 4364/4, 4364/5, 4365, 4366/1, 4366/2, 4367, 4368, 4369, 4370/1, 4370/2, 4370/3, 4370/4, 4371, 4388, 4389/2, 4389/3, 4461/1, 4461/2, 4463, 4464, 4465/1, 4465/2, 4465/3, 4465/4, 4465/5, 4465/6, 4465/7, 4465/8, 4465/9, 4465/10, 4465/11, 4466, 4469/1, 4485/1, 4485/2, 4797/1, 4797/6, 4797/7, 4798/2, 4800/1, 4800/2, 4801/1, 4801/2, 4802, 4803, 4804, 4805, 4807, 4808, 4809, 4810, 4811, 4812, 4813, 4814/1, 4814/2, 4815/1, 4815/2, 4815/3, 4815/4, 4816/1, 4816/2, 4816/4, 4817, 4818, 4819, 4820, 4821/1, 4821/2, 4821/3, 4821/4, 4821/5, 4821/6, 4822, 4823, 4824/1, 4824/2, 4825/1, 4825/2, 4825/3, 4826/1, 4826/2, 4826/3, 4826/4, 4826/5, 4827, 4828, 4829, 4831, 4832, 4833, 4834, 4835/1, 4835/2, 4836, 4837/1, 4837/2, 4837/3, 4837/4, 4837/5, 4839, 4840, 4841/1, 4841/2, 4841/3, 4841/4, 4841/5, 4841/6, 4848, 4849/1, 4849/2, 4850, 4851, 4852, 4853, 4854, 4855, 4856, 4857, 4858, 4860, 4861/1, 4861/2, 4861/3, 4861/4, 4861/5, 4862, 4863, 4864, 4865/1, 4865/2, 4866/1, 4866/2, 4866/3, 4866/4, 4866/5, 4867, 4868, 4869, 4870, 4871/1, 4871/2, 4871/3, 4874, 4875, 4876, 4877, 4884, 4885, 4886, 4887, 4888/1, 4888/2, 4888/3, 5769/1, 5769/2, 5770/1, 5770/2, 5771/1, 5771/2, 5771/3, 5771/4, 5771/5, 5771/6, 5771/7, 5771/8, 5771/9, 5771/10, 5771/11, 5774, 5775/1, 5775/2, 5776, 5778, 5779, 5780, 5781, 5783, 5784/1, 5784/2, 5785, 5786, 5787, 5788, 5789/1, 5789/2, 5790/1, 5790/2, 5792, 5793, 5794, 5795/1, 5795/2, 5796, 5797, 5798, 5799, 5800, 5801, 5802/1, 5802/2, 5802/3, 5803/1, 5803/2, 5805, 5806/1, 5806/2, 5806/3, 5807/1, 5807/2, 5807/3, 5807/4, 5807/5, 5807/6, 5807/7, 5807/8, 5807/9, 5807/10, 5807/11, 5809/1, 5810, 5811, 5812, 5813, 5814/1, 5814/2, 5814/3, 5814/4, 5815, 5816/1, 5816/2, 5816/3, 5816/4, 5817, 5818/1, 5818/2, 5818/3, 5818/4, 5818/5, 5818/6, 5818/7, 5818/8, 5818/9, 5818/10, 5818/11, 5818/12, 5818/13, 5818/14, 5818/15, 5818/16, 5818/17, 5818/18, 5819, 5820/1, 5820/2, 5820/3, 5821/1, 5821/2, 5821/3, 5821/4, 5821/5, 5821/6, 5822/1, 5822/2, 5823, 5824, 5827, 5828, 5829/1, 5829/2, 5830, 5831/1, 5831/3, 5831/4, 5831/6, 5831/7, 5833/1, 5835/1, 5835/2, 5835/3, 5836, 5838/1, 5838/2, 5839/1, 5839/2, 5839/3, 5839/4, 5839/5, 5840, 5841/2, 5842/1, 5842/2, 5843, 5844, 5845/1, 5845/2, 5875, 5876, 5877/1, 5877/2, 5877/3, 5878, 5879/1, 5879/2, 5879/3, 5879/4, 5881, 5883/1, 5883/2, 5883/3, 5883/4, 5891/1, 5891/3, 5891/9, 5893, 5895/1, 5897, 5899, 5900/1, 6534, 9417/1 (део парцеле са Језером 3), 9524/1, 9524/2, 9683, 9684, 9685, 9688 и 9691, а катастарске парцеле улица су: целе катастарске парцеле број: 4322, 4372, 4484, 4830, 4838, 4872, 4873, 5772/1, 5772/2, 5773, 5782, 5791, 5808, 5832, 5833/3, 5837, 9523, 9525, 9526, 9527, 9589, 9613, 9614, 9615, 9616, 9619, 9653/1 и 9653/2, и делови катастарских парцела број: 9586, 9611 и 9612 КО Зрењанин. Наведене катастарске парцеле су у државној својини, а објекти на њима у мешовитој својини.

Границе заштите дате су у Графичком приказу и саставни су део овог Сепарата.

ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ДОБАРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

Према члановим 14.15.16,17,18 и 19 Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ 129/21) у групу непокретних културних добара спадају: културни предели, споменици, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и намеита места. Набројана културна добра утврђују се и проглашавају офлуком надлежних органа и штите се одредбама поменутог Закона. Добра под претходном заштитом и добра која уживају претходну заштиту тите се истим Законом. Заштићена околина непокретних културних добара, добара под претходном заштитом и добара која уживају претходну заштиту, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, има исти третман као и заштићена непокретна културна добра.

Непокретна културна добра

Сва непокретна културна добра, у зависности од физичких, уметничких, културних и историјских својстава подељена су на:

- културне пределе
- споменике културе
- просторно културно-историјске целине
- археолошка налазишта
- знаменита места.

У зависности од значаја, разврставају се у следеће категорије:

- културна добра
- културна добра од великог значаја
- културна добра од изузетног значаја.

Саставни део непокретног културног добр чини заштићена околина, као и покретне ствари које су функционално, естетски и на други начин повезане са непокретним културним добром тако да чине јединствену целину а чијим се одвајањем суштински умањује његова вредност (у даљем тексту: припадак). Припадак може бити утврђен за посебно покретно културно добро, ако самостално испуњава услове утврђивање овим законом. Заштићена околина непокретног културног добра ужива заштиту као и културно добро.

Културни предео означава подручје настало као резултат међусобног деловања културе и природе, односно људи и њиховог природног окружења. Културни предео одражава еволуцију друштва и насеља током времена, начина одрживог коришћења земљишта, условљене ограничењима и карактеристима природног окружења, као и сукцесивним друштвеним, економским и културним утицајима и специфичним духовним односом према природи.

Просторно културно-историјска целина јесте урбано или рурално насеље или група појединачних или повезаних грађевина које због својих архитектонских одлика хомогености или положаја у простору поседују посебне вредности са културног, историјског, уметничког, етнологског, антрополошког и научног гледишта.

Споменик културе је појединачни непокретни објекат од културног, историјског, архитектонског, археолошког, уметничког, етнолошког, техничког, палеонтолошког значаја или другог друштвеног значаја.

Споменик културе може бити:

1. архитектонско дело, његови остаци, препознатљиви делови или припатци;
2. објекат са припадајућим непокретностима и припатцима;
3. археолошки објекат или структура археолошког карактера;
4. дело примењене уметности, сликарства или вајарства, натпис, геолошко налазиште, дело или остатак техничке културе, старе индустрије или инфраструктуре и другодобро које је трајно везано за одређени археолошки објекат или место;
5. меморијални или други спомен објекти.

Археолошко налазиште је део простора на површини земљишта и у земљишту, у пећинама и под водом, који садржи остатке појединачних грађевина, сложене грађевинске целине и друге објекте, конструкције и њихове делове, гробне целине и некрополе, оставе, покретне предмете, антрополошки, палеонтолошки и геолошки материјал, као и целокупан стратиграфски контекст у коме се налази.

Знаменито место је простор везан за догађај од посебног значаја за историју, подручје с израженим елементима природних и радом створених вредности као јединствене целине, као и спомен гробови или гробља и друга спомени обележја која су подигнута ради трајног очувања успомене на значајне догађаје, личности и места из националне историје, од посебног културног и историјског значаја.

Добра под претходном заштитом су евидентирана добра за која се претпоставља да поседују културну вредност материјалног и нематеријалног наслеђа, односно да су од значаја за очување идентитета и културе, као и историјских, уметничких, архитектонских, археолошких, антрополошких, етнолошких, духовних, природњачких, техничких, научних, друштвених, економских и других вредности.

Добра која уживају претходну заштиту су ствари и творевине за које се претпоставља да поседују културну вредност, која се утврђује на основу чињеница о својствима и особеностима наслеђа, значаја за очување идентитета и културе, као и историјских, уметничких, архитектонских, археолошких, антрополошких, етнолошких, духовних, природњачких, техничких, научних, друштвених, економских и других вредности. Добра која уживају претходну заштиту представљају културно наслеђе и уживају заштиту.

Културно добро, добро под претходном заштитом, добро које ужива претходну заштиту, археолошки ликалитет и ратни меморијал **не сме се оштетити, уништити, нити се без сагласности надлежне установе заштите може мењати његов изглед, својство или намена**, у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ 129/21) и Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ 71/94, 52/11-др.закон, 99/11- др.закон, 6/20-др.закон, 35/21-др.закон, 129/21-др.закон) и Закона о ратним меморијалима („Службени гласник РС“ 50/18).

На основу члана 32 Закона о културном наслеђу („ Службени гласник РС“ 129/21) простор у земљи или води који садржи трагове човековог трајања кроз време, укључујући и места на којима нема видљивих трагова на површини земље, а није утврђено за археолошко налазиште препознаје се као **археолошки локалитет**. Више међусобно повезаних овако дефинисаних археолошких локалитета представља **археолошко подручје**. Претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја је трајна, на основу закона.

Ратни меморијал посвећени ослободилачким ратовима Србије уживају заштиту у складу са Законом о ратним меморијалима („Службени гласник РС“ 50/18). Овим законом уређују се питања од значаја за заштиту, редовно одржавање, инвестиционо одржавање, уређење, уклањање и финансирање одржавања и уређења ратних меморијала, успостављање и вођење прописаних евиденција.

Сепарат садржи списак културних добара, добара под претходном заштитом и добара која уживају претходну заштиту, ажурирани на дан његовог доношења, као и опште мере заштите које се односе на ова добра.

СПИСАК СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Трг слободе

бр. 2 ЗГРАДА ГРАДСКЕ БИБЛИОТЕКЕ

бр. 4 ЗГРАДА РИМОКАТОЛИЧКЕ ЦРКВЕНЕ ОПШТИНЕ (ПЛЕБАНИЈА)

бр. 5 ЗГРАДА ГРАНД ХОТЕЛА "ВОЈВОДИНА" (данас Комерцијална банка) бр. 6 РИМОКАТОЛИЧКА ЦРКВА (КАТЕДРАЛА)

бр. 7 ЗГРАДА НАРОДНОГ ПОЗОРИШТА бр.7а ЗГРАДА МУЗИЧКЕ ШКОЛЕ

бр. 8 ЗГРАДА БИСКУПСКОГ ОРДИНАРИЈАТА

бр. 10 ПАЛАТА ТОРОНТАЛСКЕ ЖУПАНИЈЕ (ЗГРАДА СКУПШТИНЕ ГРАДА)

Улица Суботићева

бр. 1 ПАЛАТА ФИНАНСИЈА (НАРОДНИ МУЗЕЈ) бб. МАЛИ МОСТ

Улица краља Александра I Карађорђевића

непарна страна;

бр. 1 БУКОВЧЕВА ПАЛАТА

бр. 17 ЗГРАДА ПАУЛА ШТАГЕЛШМИТА

бр. 21 РОБНА КУЋА НАМЕШТАЈА "БЕНЦЕ И СИН" (данас "Симпо") бр. 23 ЗГРАДА ГАЈЕ АДАМОВИЋА

бр. 27 ЗГРАДА ГУСТАВА ФРОМБАХА бр. 29 ЗГРАДА САМУЕЛА ФРАЈНДА

бр. 31 ЗГРАДА ВИЛМОША ХЕРЦФЕЛДА (Улица Светосавска 11)

бр. 33-35 ЗГРАДА ЕКСПОЗИТУРЕ ДРЖАВНЕ ХИПОТЕКАРНЕ БАНКЕ бр. 37 ЗГРАДА ЧЕДЕ УДИЦКОГ

бр. 39 ЗГРАДА ЈОВАНА ЕКШТАЈНА

бр. 41 ЗГРАДА ХРАНИМИРА КУПУСАРЕВИЋА

бр. 43 ЗГРАДА ФИРМЕ "ЈАКШИЋ-АМБРОЗИ" (Улица Светосавска 3) бр. 45 ЗГРАДА ПОРОДИЦЕ ПОПОВИЋ-ПЕЦИ (Улица Светосавска 1) бр. 47 ПАЛАТА СРПСКЕ ШТЕДИОНИЦЕ

бр. 49 КУЋА ЖИВКА ВУКОВА

парна страна;

бр. 4 ЗГРАДА СРПСКЕ ПРАВОСЛАВНЕ ЦРКВЕНЕ ОПШТИНЕ (Гимназијска 1) бр. 6 ЗГРАДА ВИЛМОША ГРИНБАУМА (Гимназијска 3)

бр. 8 ЗГРАДА ВЛАДИСЛАВА ЦИКАЉА
бр. 10 ЗГРАДА ПРВЕ ХРВАТСКЕ ШТЕДИОНИЦЕ (Гимназијска 7)
бр. 18 ПАЛАТА ДАУН (бивша Робна кућа ..Београд") (Гимназијска 15) бр. 20
ПАЛАТА МЕНЦЕР
бр. 22 ЗГРАДА ЛИПОТА ГОЛДШМИТА бр. 26 ЗГРАДА ФИЛКОВИЋА
бр. 30 ЗГРАДА КАРЛА ХЕЛМБОЛДА (Шехерезада)
бр. 34 ПАЛАТА ПАЊИ (Улица Светозара Марковића 1)
Улица Светозара Марковића
бр. 2 ПАЛАТА ШАНДОРА КОВАЧА бр. 3 ЗГРАДА НИКОЛЕ КИЛБАХА
Гимназијска улица
бр. 2 РИМОКАТОЛИЧКА (ПИЈАРИСТИЧКА) ЦРКВА И ЗГРАДА ГИМНАЗИЈЕ куће
под бројевима: 1,3,4,6,7,8,12,14,15,16,18,19,20,21,22 и 24.
Трг др Зорана Ђинђића
бр. 1 ЗГРАДА ВЕЛИКОБЕЧКЕРЕЧКЕ ШТЕДИОНИЦЕ (Завод за заштиту споменика
културе Зрењанин)
бр. 3 КУЋА ИГЊАТА ЛЕВИЈА, (Месна заједница "Центар")
Улица др Славка Жупанског
бр. 1 ЗГРАДА ТРЕЋЕ ГИМНАЗИЈЕ И ТРГОВАЧКЕ АКАДЕМИЈЕ (Средња
Електротехничка школа "Никола Тесла")
бр. 2 ДОМ НАРОДНОГ ЗДРАВЉА, (Центар за социјални рад, Републички завод за
статистику)
бр. 3 и 3/а ЗГРАДА СИРОМАШНИХ ШКОЛСКИХ СЕСТАРА "ДЕ НОТРЕ ДАМЕ" СА
КАПЕЛОМ КАРЛА БОРОМЕЈСКОГ, (Зграда ОШ "Вук Караџић" и бивша Средња
Медицинска школа)
бр. 5 ФОТОГРАФСКИ АТЕЉЕ ИШТВАНА ОЛДАЛА (Изложбени салон Историјског
архива)
Улица краља Петра Првог
бр. 1 ЗГРАДА СТАРЕ ПОШТЕ
бр. 3 ЗГРАДА СРПСКЕ ЗАДРУЖНЕ БАНКЕ (Дом Синдиката) бр. 4 ЗГРАДА
КОМИТЕТА СКЈ
бр. 6 ЗГРАДА АУСТРОУГАРСКЕ БАНКЕ ("Огрев")
Улица народне омладине
бр. 2 РЕФОРМАТСКА ЦРКВА
бр. 2а ПАРОХИЈСКИ ДОМ РЕФОРМАТСКЕ ЦРКВЕ
бр. 3 ЗГРАДА ТРГОВИНСКО - ИНДУСТРИЈСКЕ КОМОРЕ (Дом војске)
бр. 4 ЗГРАДА ОКРУЖНОГ УРЕДА ЗА ОСИГУРАЊЕ РАДНИКА И АМБУЛАНТА
(Зубна поликлиника и зграда хитне медицинске помоћи)
Улица Мирослава Тирша
бр. 4 ДЕЧЈИ ДОМ
Јеврејска улица
бројеви 2 (ХОТЕЛ "ЦЕНТРАЛ") и 12 (ДОМ ХЕВРЕ КАДИШЕ)
Сарајлијина улица
бројеви: 1 (РАБИНАТ), 4 (ЈЕВРЕЈСКА ШКОЛА), 5, 5а и 10.
Обала пионира
бројеви: 4 (ЗГРАДА ЈУЛИЈА КРАУСА), 6 (ФАБРИКА НАМЕШТАЈА "БЕНЦЕ И
СИН") и 8 (ЗГРАДА АВГУСТА НАПХОЛЦА)
Светосавска улица
бр. 2 СРПСКА ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА УСПЕЊА БОГОРОДИЦЕ (СВЕТОСАВСКА
ЦРКВА)

Куће под бројевима: 2а (ПАРОХИЈСКИ ДОМ СПЦ), 4 (КУЋА ДР СЛАВКА ЖУПАНСКОГ), 9,11,23-25 (ТРГОВАЧКА КУЋА ТУНЕР) и 31 (ВИЛА ДР ЈУЛИЈА КИНСЛЕРА).

Пупинова улица

бројеви: 7,9,11,17 и 23-25-25а (КУЋА ТРГОВЦА РИСТИЋА)

Немањина улица, бројеви: 3 и 11-11а

Улица Слободана Бурсаћа

бр. 1 (БЕГЕЈСКА ВОДНА ЗАЈЕДНИЦА), 2,3,4,7 (ЖЕНСКИ ИНТЕРНАТ МЕСИНГЕР), 10-12,14,16,20 и 24

Улица Цара Душана

бр. 4 ЕРДЕШОВ ИНТЕРНАТ (Дом ученика Средњих школа «Ангелина Којић - Гина»)

Петефијева улица

бр. 4. САНАТОРИЈУМ ДР КЛАЈЧА (Плућна болница "др Васе Савића") и 27 КУЋА РЕЖЕ МАЕРА

Улица Иве лоле Рибара

бројеви: 2 (НАЈАМНА ГРАДА ЈОХАНА МОЛНАРА) и 7 (КУЋА АПОТЕКАРА ЛИПОТА МЕНЦЕРА)

Савезничка улица

бројеви: 3а и 5 (КУЋА ПОРОДИЦЕ ТИВАДАР)

Обилићева улица

ТОРАЊ ВАТРОГАСНЕ ЧЕТЕ

Улица бригадира Ристића

бројеви: 1 (КУЋА ЛЕКАРА ВУКОВА) и 2 (ЗГРАДА ЈАВНЕ БЕРЗЕ РАДА)

Карацићева улица, бр. 3а и 5

Обала Соње Маринковић

бр. 2а СОКОЛСКИ ДОМ

куће под бројевима: 26,4,6,8-10,16 и 18

Кеј 2. октобра

бр. 1 ПАЛАТА ПРАВДЕ

куће под бројевима: 3,5,7,9,11,17,19,21 и 23

Гундулићева улица

бројеви: 2 (КУЋА ЈОЗЕФА ШТАГЕЛШМИТА) и 4 (КУЋА АДВОКАТА ЖАРТКА ЈАКШИЋА)

Објекти у заштићеној околини просторно културно - историјске целине Старо језгро

Зрењанина у Зрењанину

Змај Јовина улица

бр. 16 ДОМ ЦРВЕНОГ КРСТА

Планкова башта

66. СПОМЕНИК ПОГИНУЛИМ ЦРВЕНОАРМЕЈЦИМА "РОТОНДА"

Улица царице Милице

бројеви: 21 (ВИЛА ПОЛИЋ) и 23 (ВИЛА БРИНИГ)

Улица војводе Петра Бојовића

бр. 2 ПИВАРА ЛАЗАРА ДУЊБЕРСКОГ

Житни трг

бр. 1 ЗГРАДА ЈОЗЕФА АМБРОЗИЈА И ФАБРИКА САПУНА бр. 2 ПАЛАТА ЛАЗАРА ДУЊБЕРСКОГ

Милетићева улица

бр. 36 СТАРИ МАГАЦИН

Улица Ђорђа Стратимировића

број: 2а ВИЛА ЖАРКА ДАЈИЋА

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРНО КУЛТУРНО - ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ СТАРО ЈЕЗГРО ЗРЕЊАНИНА У ЗРЕЊАНИНУ

С обзиром на утврђене урбанистичке, архитектонске, културно - историјске и археолошке вредности просторно културно - историјске целине Старо језгро Зрењанина у Зрењанину утврђене су следеће мере заштите:

- 1) очување затечене историјске урбане матрице блокова, улица, тргова и паркова;
- 2) очување постојеће регулационо - грађевинске линије на подручју просторно културно - историјске целине, осим код изградње гаража и паркинг простора унутар блокова који подлежу делимичној урбаној реконструкцији;
- 3) очување ивичне блоковске изградње на парцели као наслеђеног типа грађења; надовезивање на постојеће објекте који се задржавају на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта карактеристична за градски центар;
- 4) коришћење простора просторно културно - историјске целине за јавну, стамбену, пословну или стамбено - пословну намену. Од производних делатности дозвољене су само мале традиционалне занатске делатности које не загађују животну средину;
- 5) очување постојећих пропорцијских односа висине објеката према регулационој ширини улице;
- 6) очување оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката са споменичким вредностима;
- 7) партерно опремање и уређење простора, односно постављање елемената урбаног мобилијара врши се у складу са посебним мерама надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- 8) очување постојеће калдрме као уличног застора на јавним површинама у Гимназијској, Светосавској, Јеврејској и Улици Светозара Марковића;
- 9) простор Трга слободе и Улице краља Александра I Карађорђевића задржава намену пешачке зоне;
- 10) очување и допуна постојећих дрвореда, вредног зеленила на јавним површинама паркова, улица и тргова, унутрашњих дворишта, простора око јавних и сакралних објеката;
- 11) забрана изградње објеката трајног или привременог карактера који својим габаритом, волуменом и архитектуром могу угрозити наслеђени амбијент. У складу са условима за новоградњу, дозвољена је изградња нових објеката у складу са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања. Обликовање нових објеката може бити савременог архитектонског израза тако да чини складну целину са објектима у непосредном окружењу;
- 12) уклањање помоћних и нелегалних објеката који не одговарају функционалним потребама, односно културно-историјским или естетским вредностима просторне културно - историјске целине врши се у складу са решењем надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- 13) очување и партерно уређење унутрашњих дворишта (пасажа и атријума) отвореног типа;
- 14) може се извршити реконструкција или замена постојећих дворишних објеката под условом да не наруше вредности главног објекта, а према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Висина дворишног

објекта не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта са споменичким вредностима. Могуће је наткривање - застакљивање атријумских дворишних простора;

- 15) изградњу јавних паркинга и гаража могућа је изузетно у деловима блокова који подлежу делимичној урбаној реконструкцији;
- 16) приликом извођења грађевинских радова, реконструкције постојеће и изградње нове инфраструктуре на подручју просторно културно - историјске целине обавезна је пријава радова надлежној установи заштите непокретних културних добара и археолошки надзор;
- 17) забрана постављања привремених пловних објеката на акваторији Језера 3 Бегејске петље;
- 18) дозвољено је уређење калканских зидова - вертикално зеленило, осликавање - мурали, street art.

**МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ ПРОСТОРНО КУЛТУРНО –
ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ СТАРО ЈЕЗГРО ЗРЕЊАНИНА У ЗРЕЊАНИНУ**

- 1) очување затечене историјске урбане матрице блокова, улица, и паркова;
- 2) очување регулационо грађевинске линије, осим код изградње гаража и паркинг простора унутар блокова који подлежу делимичној урбаној реконструкцији;
- 3) код изградње низова нових објеката висинска регулација мора да буде међусобно уравнотежена и усклађена са висином вреднованих објеката, а у складу са посебним мерама заштите;
- 4) намена објеката може бити јавна, стамбена, пословна или мешовита; дозвољено је враћање малих традиционалних услужних и занатских радионица;
- 5) очување свих објеката од посебне споменичке вредности и споменичке вредности и усаглашавање новопланираних објеката са њима;
- 6) очување вертикалне регулације заштићеног окружења са у складу са вертикалном регулацијом градског језгра;
- 7) приликом извођења грађевинских радова, реконструкције постојеће и изградње нове инфраструктуре на подручју заштићене околине просторно културно - историјске целине обавезна је пријава радова надлежној установи заштите непокретних културних добара и археолошки надзор;
- 8) може се извршити реконструкција или замена постојећих дворишних објеката под условом да не наруше вредности главног објекта, а према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Висина дворишног објекта не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта са споменичким вредностима. Могуће је наткривање - застакљивање атријумских дворишних простора.

ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ СТАРО ЈЕЗГРО ЗРЕЊАНИНА У ЗРЕЊАНИНУ И ЊЕНЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ

Најзначајнији део ове зоне обухвата центар града око Трга слободе, Трга др Зорана Ђинђића, Улице краља Александра I Карађорђевића, др Славка Жупанског, Краља Петра Првог и Светосавске где су сконцентрисани објекти од посебне споменичке вредности. Хомогеност и уједначеност квалитета и вредности објеката доприносе утиску целовитности просторне структуре. На овом потезу успоставен је систем строгог режима заштите са највећим бројем ограничења.

У оквиру утврђене вредности целине постоје три карактеристичне групе објеката.

А) У групу објеката од посебне споменичке вредности припадају објекти који имају проверене стилско - архитектонске и историјске вредности, вредну технику израде, или су припадали историјским личностима или су ауторска дела признатих пројектаната. Мере заштите, обнове и ревитализације за објекте високе вредносне категорије радиће се по посебним конзерваторским пројектима и условима службе заштите, увек на начин који тежи да се сачува целовита оригиналност стила, конструктивног склопа и креативног духа пројектанта. У ову групу објеката спадају евидентирана културна добра (споменици културе) на овом простору, као и неки од објеката са листе претходне заштите за које се већ данас зна да поседују карактеристике које ће им у будућности обезбедити статус споменика културе.

Мере заштите за објекте од посебне споменичке вредности

- 1) очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, конструктивног склопа и примењених материјала;
- 2) очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, пећи, гипсане пластике и сл);
- 3) очување или рестаурација оригиналног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза;
- 4) ажурно праћење стања и одржавање конструктивно - статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација;
- 5) забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта,
- 6) забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на уличним фасадама;
- 7) дозвољено је осавремењавање објекта у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- 8) увођење савремених инсталација под условом да не наруше вредности екстеријера и ентеријера објекта;
- 9) уређење, односно промена намене подрума могућа је уз обавезу претходног испитивања тла и конструктивног склопа објекта, као и обавезну израду елабората заштите суседних објеката. Приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушава стабилност и вредности објекта;
- 10) уређење, односно промена намене поткровља могућа је искључиво у постојећем габариту крова са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етажне уз услов да се тиме не нарушава изворно

функционално решење објекта. Осветљење решити путем кровних прозора, с тим да је на уличној страни могуће отварање кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава изворни изглед објекта и укупан ликовни израз;

- 11) отварање портала и излога могуће је у дворишним деловима и то само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности и стилске карактеристике објекта. Реконструкција постојећих портала и излога у уличном делу могуће је само у циљу рестаурације отвора у складу са изворним изгледом и то јединственим третманом целог објекта. Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Портали и излози могу бити израђени искључиво од дрвета, осим у случајевима када се утврди да је аутентичан материјал метал;
- 12) обезбеђивање енергетске ефикасности објеката, без нарушавања његових оригиналних вредности према посебним условима надлежне установе заштите;
- 13) могућа је промена намене уз услов да нова намена буде примерена постојећем архитектонско - конструктивном и функционалном склопу објекта;
- 14) постављање рекламних, информативних и сличних ознака, спомен табли и обележја, као и декоративне расвете на фасадама, могуће је само према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара.

За објекте у оквиру заштићене околине који имају посебну споменичку вредност на катастарским парцелама бр. 4315/1 КО Зрењанин I, примењују се мере заштите за објекте од посебне споменичке вредности подтачке 1) до 9).

Б) У групу објеката од споменичке вредности припадају они објекти које је потребно чувати под одређеним условима. То су објекти чија је културно - историјска и урбанистичко - архитектонска вредност скромнија у односу на прву групу. Они припадају мање репрезентативним примерима стила у којима су грађени. Материјали, квалитет градње и техника израде сведоче да су ову групу објеката градили инвеститори ограничене економске моћи. У ову групу спадају објекти који се налазе под режимом предходне заштите. Мере заштите, обнове и ревитализације ових објеката ограничиће се на враћање првобитног изгледа, чување габарита и кровова, уз могуће интервенције захтеване променом намене објеката.

Мере заштите за објекте од споменичке вредности

- 1) мере заштите утврђене за објекте од посебне споменичке вредности, од тачке 1) до 9), с тим да је отварање портала и излога могуће на уличној фасади и то јединственим третирањем целог објекта, тако да не наруше основне вредности и стилске карактеристике објекта;
- 2) обавезна реконструкција, уз могућност доградње на дворишној страни објекта на катастарским парцелама бр. 5787 и 5816/4 КО Зрењанин I, који су порушени а поседовали су значајне историјско - архитектонске вредности.

За објекте од споменичке вредности на катастарским парцелама бр. 4080, 4485/4 (ватрогасни торањ) I 4883 КО Зрењанин I примењује се подтачка 1).

За објекте од просторно - архитектонске вредности (објекти на катастарским парцелама бр. 5776, 5784/1, 5807/1 и 5818/13 КО Зрењанин I) утврђују се следеће мере заштите:

- 1) очување или рестаурација изворног изгледа уличне фасаде, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза,
- 2) могућа је санација објекта са променом габарита до висине венца реперног објекта уличног низа који поседује споменичка својства, а према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара,
- 3) дозвољено је осавремењивање објекта у циљу његове ревитализације, у свему према утврђеним мерама за објекте од споменичке вредности из подтачке 3).

Ц) У групу објектата без споменичке вредности спадају објекти са којих су сасвим нестале стилске назнаке или су занемарљивих вредности, те као такви не доприносе квалитету амбијента улице. За ове објекте се предвиђа њихова замена новима објектима, осим у појединим случајевима када се чувају само њихови улични габарити, јер чине део непрекинутог уличног низа објектата од вредности уједначене висинске регулације.

У оквиру групе објектата без споменичке вредности постоји неколико објектата који се чувају у постојећим габаритима:

Објекат у Улици Светосавска бр. 6

Објекти у Улици обала Соње Маринковић бр. 3,5,12 и 14.

Објекат у Улици Немањина бр. 1

Објекат у Улици Слободана Бурсаћа бр. 18

Због специфичности сваке локације понаособ, за сваку парцелу на којој се налази објекат који је у неком од режима заштите обавезно је да се уз приложени ИДР пре уласка у обједињену процедуру затраже услови/информација Завода за заштиту споменика културе Зрењанин о свакој појединачној: изградњи, доградњи, реконструкцији или било којој другој интервенцији, ради усклађивања ИДР-а са условим завода из овог плана.

Мере заштите за објекте без споменичке вредности

Објекти без споменичке вредности на катастарским парцелама бр. 4091, 4092, 4093, 4094/1, 4094/2, 4095, 4096, 4174, 4175, 4176/1, 4176/2, 4176/3, 4176/4, 4176/5,4177/2, 4310, 4311, 4314, 4324, 4325/1, 4325/2, 4327, 4328, 4329, 4332/1, 4335, 4338/1,4339, 4340, 4342/1, 4342/3, 4343, 4346, 4348/5, 4354, 4362, 4364/2, 4364/5, 4370/1, 4388,4463, 4464, 4465/2, 4465/3, 4466, 4471/2, 4472/5, 4472/6, 4474/2, 4476/1, 4478/1, 4483/1,4485/1, 4797/2, 4797/7, 4800/1, 4800/2, 4811, 4813, 4814, 4815, 4816, 4817, 4818, 4819,4820, 4821/1, 4821/2, 4821/5, 4823, 4824/1, 4825/2, 4825/3, 4826/1, 4826/2, 4826/3, 4829,4833, 4836, 4837/5, 4841/2, 4841/3, 4841/4, 4849/1, 4849/2, 4851, 4852, 4853, 4854, 4856,4857, 4861, 4866/5, 4878/1, 4878/2, 4879, 4880/1, 4881, 4882, 4888, 5766, 5771/2, 5771/3,5771/4, 5775/1, 5776, 5792, 5798, 5802/2, 5803/2, 5806/1, 5807/2, 5807/4, 5807/5, 5807/6,5807/7, 5807/8, 5807/10, 5807/11, 5809/1, 5810, 5811, 5812, 5813, 5814/1, 5814/2, 5814/3,5814/4, 5816/1, 5824, 5831/1, 5831/6, 5877/2, 5891/1, 5891/2, 5891/3, 5893, КО Зрењанин I, могу се заменити новим или уколико су нижи од суседних доградити до висине венца суседних објектата. Од овог правила изузети су објекти на катастарским парцелама бр. 4335, 4343, 4800/1, 4800/2, 4807 и 4808 КО Зрењанин I који се задржавају у постојећим габаритима.

Објекти без споменичке вредности налазе се и на катастарским парцелама број: 4316/1, 4316/2, 4373, 4374, 4375, 4376/1, 4376/2, 4377, 4385/5, 4385/6, 4386, 4387, 4390/1,4390/2, 4390/3, 4390/4, 4390/5, 4390/6, 4392/1, 4392/2, 4392/3, 4471/2, 4472/5, 4472/6,4474/1, 4474/2, 4476/1, 4478/1, 4483/1, 4485/4, 4486 (део), 4796/1, 4796/2, 4797/2, 4797/3,4797/4, 4878/1, 4878/2, 4879, 4880/1, 4880/2, 4881, 4882, 4893, 4894, 4895, 4896, 4997,4998, 5000, 5001/1, 5001/2, 5003/2, 5003/3, 5003/4, 5003/5, 5003/6, 5766, 5900/3, 5900/4,5944, 5946/1, 5946/2, 5846, 5880/1, 5880/2, 6537, 6539, 6540, 6541, 6542/1, 6542/2, 6617,6618,

6619, 6620, 6621, 6622, 6629, 6630, 6631, 6632, 6633, 6634/1, 6634/2, 6634/3, 6634/4, 6634/5, 6635, 6638/2, 6638/3, 6638/4, 6638/5 КО Зрењанин I.

Напомена: Бројеви катастарских парцела које буду формиране деобом или спајањем парцела које се налазе у наведеном списку (парцелацијом и препарцелацијом, чиме ће се добити нови подброј), сматраће се саставним делом овог списка.

Код изградње новог објекта или надградње постојећег уколико за то постоје услови важе следећа правила:

- 1) нов објекат ускладити са окружењем, конфигурацијом терена и вредностима архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања;
- 2) положај новог објекта је оријентисан према улици, одређен регулационо-грађевинском линијом улице;
- 3) висина новог објекта одређена је висином суседних, односно реперних објеката у уличном низу који поседују споменичка својства, силуетом и ритмом улице, без обавезног уклапања венаца, висина;
- 4) нови објекти могу бити покривени једносливним и двосливним косим крововима. Код интерполација појединачних објеката у формираним низовима који обликују амбијенталну целину улице, блока или трга, предвидети нагиб крова приближан преовлађујућим у оквиру целине (30 - 45°). Положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта. Нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних заштићених објеката;
- 5) обликовање, конструкција и функција новог објекта треба да буду остварења која носе печат свог времена, с тим да са објектима у окружењу која имају споменичка својства чине складну целину. При обликовању посебну пажњу обратити на завршну обраду фасада; угаоне локације посебно истаћи и архитектонски обрадити;
- 6) за спољну обраду новоградње дозвољена је употреба традиционалних и савремених материјала који су примерени непосредном окружењу, с тим што није дозвољена употреба беле силикатне опеке, ломљеног камена, натур бетона и сличних неодговарајућих материјала;
- 7) намена новог објекта може бити јавна, стамбена, пословна или мешовита у зависности од доминантних карактеристика улице. Потребно је водити рачуна да се избегавају садржаји који доприносе погоршању општих услова коришћења простора, поготову због паркирања и повећања броја доставних возила;
- 8) на објекту без споменичких вредности могуће су интервенције наведене у мерама заштите за објекте од вредности, с тим да је отварање нових излога и портала на уличној фасади могуће коришћењем савремених материјала, уз обавезу јединственог третмана читавог објекта.

Овај део услова се односи на нову градњу на парцелама на којим нема објеката који су у неком од режима заштите, али се могу применити и на парцеле са објектима који су у једном од режима заштите, али уз посебне услове овог завода.

Највеће дозвољене спратности односно висине објеката

Висине објеката су дефинисане кроз **максималну дозвољену спратност**. Параметри ограничења за максималну дозвољену спратност су и максималне дозвољене висине за одређену спратност.

Највећа дозвољена спратност објеката**Улица****max. спратност**

Булевар Милутина Миланковића	П+4, П+4+Пс
Улица др Зорана Камнковића (бр. 1.)	П+4, П+4+Пс
Улица Вука Караџића	
• непарна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• парна страна	П+4, П+4+Пс
Гимназијска улица	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
• непарна страна до Улице С. Марковића до Сарајлијине улице	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица др Мирослава Тирша	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Емила Гаврила	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Иве Лоле Рибара	
• парна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• непарна страна	П+3, П+3+Пс
(за суседне парцеле поред бр. 7 и 7а у Улица Иве Лоле Рибара, се морају тражити посебни услови за интерполацију)	
Јеврејска улица	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• непарна страна од Сарајлијине ул. до реке Бегеј (Обала пионира)	П+3, П+3+Пс
Улица краља Александра I Карађорђевића	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• парна страна од Улице С. Марковића до Трга др Зорана Ђинђића	П+3, П+3+Пс
Улица краља Петра Првог	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Немањина улица	
• парна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• непарна страна	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
Улица Славка Жупанског	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Обала пионира	
• од Скерлићеве улице до Јеврејске улице	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• од Јеврејске улице уз обалу реке Бегеј до Улице С. Марковића	П+3, П+3+Пс
Улица Обала Соње Маринковић	П+1, П+1+Пс
Обилићева улица	
• парна страна	П+1, П+1+Пс
• непарна страна	П+3, П+3+Пс
Петефијева улица	
• непарна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
• парна страна	П+3, П+3+Пс
(за суседне парцеле поред броја 4 у Петефијевој ул., се морају тражити посебни услови за интерполацију)	
Пупинова улица	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
• парна страна до броја 18	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Савезничка улица	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Сарајлијина улица	
• непарна страна	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
• парна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Светозара Марковића	
• од Ул. краља Александра I Карађорђевића до Сарајлијине ул.	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
• од Сарајлијине улице до реке Бегеј	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Светосавска улица	П+1, П+1+Пс, П+1+Пк
Скерлићева улица	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица Слободана Бурсаћа	
• парна страна	П+Пк
• непарна страна	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Трг др Зорана Ђинђића	П+3, П+3+Пс

(осим Трг др Зорана Ђинђића бр. 5 – максимална спратност П+2, П+2+Пс, П+2+Пк)	
Трг слободе	П+3, П+3+Пс
Улица цара Душана	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк
Улица бригадира Ристића	П+3, П+3+Пс
Планирана приступна улица (улаз из Немањине ул.)	П+2, П+2+Пс, П+2+Пк

Уколико није наведено у избору максималне спратности, Пк се не може мењати у Пс или обрнуто.

Максималне спратности објеката из претходне табеле су следећих максималних висина:

Највећа дозвољена спратност	мах. висина објеката (m)
П+4+Пс	фасадно платно 17, атика Пс 20
П+4	венац 17, слеме 20
П+3+Пс	фасадно платно 14,5, атика Пс 17,5
П+3	венац 14,5, слеме 17,5
П+2+Пк	венац 12,5, слеме 15,5
П+2+Пс	фасадно платно 11,5, атика Пс 14,5
П+2	венац 11,5, слеме 14,5
П+1+Пк	венац 9,5, слеме 12,5
П+1+Пс	фасадно платно 8,5, атика Пс 11,5
П+1	венац 8,5, слеме 11,5
П+Пк	венац 6,5, слеме 9,5

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Уколико је улица под нагибом, за нулту коту се узима средња висинска кота на линији регулације са улицом уз поштовање максималне прописане висине за објекте.

Уколико геомеханичке и хидротехничке могућности дозвољавају могуће је у оквиру свих наведених спратности додати и по једну подрумску етажу или сутерен, али под условом да није прекорачена максимална дозвољена висина објекта.

Наведене висине/спратности се односе на нову градњу, а не односе се на објекте под заштитом.

Поткровља

Поткровље се може планирати према претходно наведеној табели, где су наведене максималне спратности.

Нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних заштићених објеката. У поткровним етажама које су оријентисане према улици, етажа се осветљава преко кровних прозора и нису дозвољене кровне баце (са дворишне стране су дозвољене баце).

Поткровна етажа **вишепородичних објеката** може имати два нивоа (дуплекс станови). Горња етажа поткровља, нема надзидак, осветљава се преко кровних прозора и не могу се

предвидети кровне баце ни у делу објекта оријентисаном према улици ни у делу објекта оријентисаном према дворишту објекта.

Мансарде

Мансардни кровови нису дозвољени на деловима објекта који су оријентисани према улици, док са дворишне стране јесу дозвољени.

Повучене спратне етаже

Повучена спратна етажа може се планирати према претходно наведеној табели, где су наведене максималне спратности.

Објекат (у смислу спратности) може имати или једну повучену спратну етажу са „равним кровом“ (мах. до 8^0 пада) или поткровље ако је наведено у табели максималне спратности. Не дозвољава се (у смислу спратности) изградња и поткровља и повучене спратне етаже. Надзидак (Пс-а) може бити мах. 1 m и у оквиру максималне дозвољене висине. Изузетно у основи објекта, део објекта може имати поткровље, а део повучену спратну етажу, под условом да је према улици оријентисан само један тип спратности.

Придржавати се свих осталих правила за повучену спратну етажу дефинисаних ППР-ом.

Елементи на фасадама објекта

Лође, еркери, балкони и улазне надстрешнице без стубова нису дозвољени елементи на уличним фасадама објекта уколико ти елементи прелазе регулациону линију. Према дворишним фасадама ови елементи су дозвољени.

Делови објекта који су оријентисани на Булевар Милутина Миланковића или према реци Бегеј могу имати лође, еркере, балконе и улазне надстрешнице без стубова, који прелазе регулациону линију максимално 1,2 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта.

Венци и стрехе могу прећи грађевинску тј. регулациону линију према улици мах. 0,5 m на деловима објекта који су виши од 3 m.

Забати и калкани

Габарит објекта по дубини се решава слободно у складу са функцијом објекта. Уколико се гради уз објекат који се чува, висина забата, односно висина калканских зидова новог објекта мора бити усклађена са висином забата и калканских зидова суседног објекта који се чува.

Интерполација

Код интерполација појединачних објекта у формираним низовима који обликују амбијенталну целину улице, блока или трга, предвидети нагиб крова приближан преовлађујућим у оквиру целине (мах. 40^0). Нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних заштићених објекта.

Уколико су суседни објекти под заштитом, а максимална дозвољена висина је већа од суседних објекта под заштитом, обавезна је интерполација, тј. изједначавање висине венца/атике новог и старог објекта у дужини од минимално 1/4 венца новог објекта. Изузетно дозвољено одступање у висини интерполације (нови и стари објекат под заштитом) је максимално до 0,50 m. Уколико је објекат под заштитом оријентисан забатом према улици ово правило не важи.

Уколико су суседни објекти под заштитом, а максимална дозвољена висина/спратност фасадног платна је већа од једне спратне висине од суседних објекта под заштитом није потребно вршити интерполацију.

Завод за заштиту споменика културе Зрењанин задржава право да одреди посебне услове у вези са интерполацијом за сваку посебну локацију.

Зеленило на објектима и зелени кровови

Дозвољава се изградња зелених кровова и тераса. Дозвољено озелењавање фасада зеленим фасадним платнима, жардињерама које не прелазе регулацију и слично.

Објекти на угаоним парцелама

Уколико се максималне дозвољене спратности објеката на угаоним парцелама (објекти на угловима-раскрсницама) разликују. Може се на максимално 1/4 дужине венца односно фасаде (мање максималне дозвољене спратности) или у ширини наспрамног вишег тракта као максимална спратност (уколико постоји тракт), узети већа максимална спратност ради извођења прелаза са мање на већу спратност.

Уколико су максималне дозвољене спратности објеката на угаоним парцелама (објекти на угловима-раскрсницама) исте спратности у зони самог угла дозвољено је извести куполу или сличан елемент. Ово важи само ако је завршна етажа Пк или Пс. Пк или Пс се у том делу могу претворити у пун спрат, а атике венци и слемена могу бити максималне висине за ту одређену спратност. Елемент не може бити додат изнад поткровља, спратне етаже или повучене спратне етаже. Овај услов важи за максимално 1/4 дужине венца са сваке стране угла или у ширини трактова (уколико постоје трактови).

Отвори на фасадама

На свим фасадама које су оријентисане према регулацији (јавним површинама) нису дозвољени бели ПВЦ прозори (могу бити од ПВЦ-а у боји, алуминијума, дрвета итд...)

Изузеци

У контексту објекта „Водоторња“ максимална висина/спратност објекта на катастарској парцели бр. 5831/4 КО Зрењанин I је 12 m за спратност (П+2+Пс) уз обавезну интерполацију по претходно наведеним правилима и поштовање правила за поткровље, повучену спратну етажу и усклађену висину са калканским зидом суседног објекта.

На угаоном делу објекта према улици краља Александра I Карађорђевића и према катастарској парцели бр. 5831/3 КО Зрењанин I (на 2/3 фасаде према улици и на 1/2 фасаде до улице, а према катастарској парцели бр. 5831/3 КО Зрењанин I) дозвољена максимална висина је 13,5 m односно (П+3), али само за извођење перголе и декоративних транспарентних или зидних елемената. Изнад ове висине не може се градити повучена спратна етажа или поткровље.

Јужни део објекта оријентисан према катастарској парцели бр. 5831/3 КО Зрењанин I има третман дворишне фасаде на 1/2 фасаде. Део објекта оријентисан према катастарској парцели бр. 5831/7 КО Зрењанин I има третман дворишне фасаде.

Напомена:

Придржавати се свих могућности и ограничења, правила градње и услова дефинисаних ПГР-ом осим у случајевима где је то другачије дефинисано овим условима.

Препоруке:

Због специфичности сваке локације понаособ, препорука је да се уз приложени ИДР пре уласка у обједињену процедуру затраже услови/информација Завода за заштиту

споменика културе Зрењанин о свакој појединачној новој градњи, ради усклађивања ИДР-а са условим завода из овог плана.

АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА

- *Жупанијска палата (данас зграда Градске управе)*

- У дворишту објекта налазила се цамија подигнута са доласком Турака и пратећи објекти. На овом месту налазила се тврђава подигнута у 15 веку.
- Приликом копања темеља за проширење зграде откривен је праисторијски материјал.
- приликом земљаних радова испред градске куће на простору где се налази дрво Тиса радници су ископали фрагменте праисторијске керамике винчанског периода.

- *Трг слободе*

- Приликом копања бунара радници су наишли на већу групу набацаних људских скелета које припадају особама разног узраста.
- На простору између Градске куће и Католичке цркве налазио се базар са 22 занатске радње.

- *Зграда Аусто-угарске штедионице (данас зграда „Огрева“), Улица краља Петра бр. 6*

- На месту где се налази бункер у дворишту зграде бившег „Огрева“ нађен је средњовековни новац Вука Бранковића и Жигмунда Луксембуршког.

- *Зграда Финансијске палате (данас зграда Народног музеја), Суботићева бр. 1*

- Приликом земљаних радова испред кафеа радници су нашли турски ибрик.

- *Обала Соње Маринковић*

- Упоредијући стари план града архитекте су констатовале да се на простору некадашње фабрике „Соче“ а данас Текстиловог тржног центра налазила прва, мања тврђава, која се налази и на једној од првих карата града.

- *Улица Пупинова*

- На простору између зграде Поште и Библиотеке приликом постављања топловодне мреже нађен је велики број фрагментоване керамике из 16-18. века.
- Испред самог улаза у Пошту приликом земљаних радова нађена је остава новца Лајоша Великог из 14. века. Новац је остао у збирци Милана Николића.
- ПТТ торањ код зграде Поште
- Приликом постављања базе торња, радници су наишли на крчаг, неколико целих посуда и већи број фрагмената турске керамике и предали је Јоци Бакалову.

- *Буковчева палата, Улица краља Александра I Карађорђевића бр. 1*

- Приликом копања темеља код подизања зграде откривено је два килограма сребрних посуда. Материјал се данас налази у Темишварском музеју.

- *Улица краља Александра I Карађорђевића*

- Приликом рада у главној улици налажени су остаци средњовековног керамичког материјала, турска здела и два ибрика.
- На простору између зграде Централне апотеке и киоска приликом постављања нове инсталације радници су наишли на људске скелете.

- *Војвођанска банка, Трг др Зорана Ђинђића*

- Приликом земљаних радова на постављању жардињера радници су нашли на две сабље и четири стреле са усадницима дужине око 20 цм. Сабље су се у додиру са ваздухом распале, остале предмете узели су радници.

- Гимназијска улица

- На потесу од раскршћа Јеврејске улице до краја Гимназијске која води ка реци Бегеј приликом копања канализационе мреже нађена је већа количина средњовековног материјала и један цео суд из 17-18. века.

- Улица Светозара Марковића

- Пут који води ка обали Бегеја радници су приликом земљаних радова нашли дрвене стубове са очуваним дрвеним попречним гредама као талпе. Стубови су горе били офарбани црвеном бојом а доле нагорели како у земљи неби иструнули.

- Ходници

- Приликом земљаних радова на постављању канализационе мреже у центру града (Трг слободe) нађени су засвођени ходници који су констатовани на следећим местима:

- испред зграде бившег Комитета, Улица краља Петра Карађорђевића
- код летње биоскопске позорнице, Улица краља Петра Карађорђевића
- испред зграде Кредитне банке, Улица краља Петра Карађорђевића
- у дворишту Народног позоришта, Трг слободe бр. 7
- испред Водоторња на Тргу слободe

Сводна конструкција ходника констатована је на дубини од 0,80 м х- 1,80 м. Ш - 1,50 м. Израђене су од опеке, уске и дуже са везивном малтером. Под није утврђен. Сви ходници имају правац према Жупанијској палати (данас згради Градске управе).

ПАСАЖИ, АТРИЈУМИ И ОТВОРЕНА ДВОРИШТА

Пасажи

Постојећи пасажи који излазе на Улицу краља Александра I се задржавају и то:

- Краља Александра I Карађорђевића бр. 4 – Гимназијска бр. 1;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 6 – Гимназијска бр. 3;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 8 – Гимназијска бр. 5;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 17 – Пупинова бр. 12;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 24 – Гимназијска бр. 21;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 25 – Светосавска 17-17а;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 26 – Гимназијска бр. 23;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 27-29 – Светосавска бр. 13;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 28 – Гимназијска бр. 25;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 30 – Гимназијска бр. 27.

За уређење пасажа услове издаје Завод за заштиту споменика културе Зрењанин. Све грађевинске интервенције које су изведене у псажима без сагласности и услова надлежног завода, морају се уклонити.

Атријуми

Постојећа унутрашња дворишта артијумског типа се задржавају и то:

- Краља Александра I Карађорђевића бр. 47 – Светосавска бр. 2;
- Краља Александра I Карађорђевића бр. 20 – улаз из Јеврејске улице;
- Суботићева бр. 1 (атријум Народног музеја Зрењанин);
- Трг слободe бр. 3 (атријум "Зеленог звона" и Народног позоришта "Тоша Јовановић");
- Трг др Зорана Ђинђића бр. 1 (Великобечкеречка штедионица);
- Трг др Зорана Ђинђића бр. 3 (МЗ "Центар");
- Светосавска бр. 3 – Краља Александра I Карађорђевића бр. 43;
- Народног Фронта бр. 1 (Електротехничка и грађевинска школа "Никола Тесла");
- Краља Петра Првог бр. 1;

- Краља Петра Првог бр. 3;
- Гимназијска бр. 7.

Отворена дворишта

Постојећа отворена дворишта се задржавају и то:

- Трг слободе бр. 5;
- Народног фронта бр. 3-3а.

Чување наслеђа препознато је и утврђено у највиши правни акт републике Србије- Устав Републике Србије („Сл.ужбени гласник РС“ 98/06, и 115/21-Амандмани и 16/22) у члану 89. Свако је дужан да чува природне ресурсе и научно, културно и историјско наслеђе, као добро од општег интереса у складу са законом. **Посебна одговорност за очување наслеђа је на Републици Србији, аутономним покрајинама и јединицама локалне самоуправе.**

Градитељско наслеђе представља важну компоненту просторног и културног идентитета и као такво је препознато у највишем планском документу Републике Србије – Просторном плану Републике Србије. Просторни план РС дао је јасне смернице дасе планским решењем усмери развој урбаних предела у правцу креирања позитивног архитектонског идентитета градова и насеља кроз усклађивање градње са природним и културним, регионалним и локалним спецификацијама.

Такође, Национална архитектонска стратегија од 2023-2035 године („Службени гласник РС“ 48/23) препознаје да: *Градитељско наслеђе представља једну од најзначајнијих категорија културног наслеђа, самим тим и просторног и културног идентитета државе. Просторни и културни идентитет градитељског наслеђа РС условљено је географским, историјским, економским и другим чиниоцима захваљујући којима је настало културно разнолико и специфично наслеђе. Многи наслеђени објекти јавне и стамбене намене и данас су у употреби а неки од њих представљају препознатљива обележја идентитета појединих средина или градских зона. Одрживо коришћење и обнова градитељског наслеђа не представља само културни ресурс, већ и економски потенцијал који значајно утиче на просторни развој и очување просторног идентитета.*

С обзиром да се градитељско наслеђе не огледа само у појединачним објектима који су, у организационој правној и техничкој заштити, стекли статус непокретног културног добра, већ да савремена конзерваторска делатност управо препознаје предност заштите већих подручја која су дефинисана Унеско документима, на првом месту Конвенцијом о заштити Светске културне и природне баштине (1972), пре свега би било потребно израдити преглед свих облика наслеђа .

Осавремењавање и унапређење целина са конзервацијом градитељског наслеђа мора се заснивати на проучавању карактеристика свког од посматраних облика наслеђа, уз његово пуно поштовање и осмишљавање нових садржаја који неће нарушити основне вредности затеченог наслеђа, односно просторних културно-историјских целина.

Све надлежне установе, институције и органи власти требало би да раде на препознавању вредности које су наслеђене из прошлости, с обзиром да многа међународна документа, повеље, резолуције и принципи који потичу од Унеско иницијатива за „ интегративну заштиту културних и природних ресурса“ не дефинишу само поједине облике ових целина (културни пејзаж/предео, историјски урбани пејзаж, рурално наслеђе, индустријско наслеђе и др) већ и пружају јавне и директне смернице за њихово очување и одрживо управљање.

Планирање и уређење простора има кључну улогу за стварање услова за одрживи развој грађена средине и успостављање оквира за квалитетну архитектуру, па је стога, у квиру побољшања методологије планирања потребно подстицати и израду студија и претходних анализа, као што су: студијске основе за унапређење квалитета архитектуре, контекста и идентитета места за урбано насење на нивоу јединица локалне самоуправе (амбијенталне целине, јавни простори, урбани и рурални предели...); претходне анализе и студије и примена

управљачких инструмената и планских аката за потребе урбане и руралне обнове и реконструкције (подручје нарушеног просторног идентитета, браунфилд локације, централне урбане зоне, јавне просторе и амбијенталне целине, подручје са културним и градитељским наслеђем и туристичким потенцијалом...).

Стратегијом одрживог развоја Републике Србије до 2030 године („Службени гласник РС“ 47/19) препознат је проблем трансформација којима се угрожава очување непокретног културног наслеђа: *У последње три деценије у Републици Србији се јављају облици изградње и трансформације који нису усклађени са принципима одрживог развоја и очувања урбаног идентитета. Некритичним интервенцијама у простору, а посебно парцијалном и неправном изградњом, нарушава се баланс елемената који морају бити присутни у концепту архитектонско-урбанистичких решења- зеленила, отворених простора, хоризонталне и вертикалне регулације, неусклађености габрита старих и нових објеката, односа према улици и суседним објектима и парцелама и др. Важни инструменти у развијању интегралног приступа у планирању развоја урбаних насеља јесу међусобни пројекти и програми, кроз које се културно наслеђе афирмише као интегрални део европског културног наслеђа. Општи циљ урбаног развоја треба да буде очување и афирмација градитељског наслеђа и урбаног идентитета.*

У циљу очувања културног наслеђа у складу са европским начелима неопходна је примена и поштовање свих конвенција, препорука и повеља о заштити културног и природног наслеђа, које су ратификоване и код нас:

Конвенција о заштити културних добара у случају оружаног сукоба – Унеско Хаг 1954 (ратификована 1956), Европска конвенција о заштити археолошке баштине-Лондон, 1969; Конвенција о мерама за забрану и спречавање недозвољеног увоза, извоза и преноса својине културних добара _ Унеско, Париз 1972 (ратификована 1973);

Конвенција о заштити светске културне баштине и природне баштине- Унеско, Париз 1972. (ратификована 1974);

Европска конвенција о култури – Савет Европе, Париз 1954 (ратификована 1987);

Конвенција о заштити европског архитектонског блага- Савет Европе, Гранада 1985 (ратификована 1991);

Европска конвенција о заштити археолошког наслеђа –Савет Европе Валета 1992 (ратификована 2009);

Конвенција о заштити и унапређењу разноликости културних израза- Унеско, Париз 2005 (ратификована 2009);

Конвенција о очувања нематеријалног културног наслеђа- Унеско, париз 2003 (ратификована 2010);

Европска конвенција о пределу- Савет Европе, Фиренца 2000 (ратификована 2011);

Оквирна конвенција Савета Европе о вредности културног наслеђа за друштво, Фаро 2005.

Неопходно је поштовање препорука Савета Европе-Комитет Министара о одрживој заштити културног наслеђа од физичког пропадања услед загађења и сличних фактора.

Неопходно је поштовање Закона о култури, Закона о културном наслеђу, Закона о културним добрима, Закона о планирању и изградњи, као и Стратегије одрживог урбаног развоја Републике Србије до 2030 године и Националне архитектонске стратегије од 2023-2035.

ПОСТУПАК И НАЧИН САРАДЊЕ

- Кад плански документ садржи услове, односно податке за израду техничке документације, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе ће их навести у Локацијским условима;

- Кад плански документ не садржи услове, односно податке за израду техничке документације, орган надлежан за издавање дозволе ће их прибавити из овог сепарата;
- Уколико се подаци за израду техничке документације не могу прибавити увидом у плански документ, односно сепарат, орган надлежан за издавање Локацијских услова те услове прибавља по службеној дужности, о трошкуподносиоца захтева уз накнаду стварних трошкова издавања. Орган надлежан за издавање Локацијских услова ће у складу са Законом о планирању и изградњи проследити захтев Заводу за заштиту споменика културе Зрењанина, као имаоцу јавних овлашћења, који у складу са овим законом и посебним прописом утврђују се услови из своје надлежности;
- За интервенције иу целини и на објектима који се наведени у овом Сепарату, у Информацијама о локацији обавезносе наводи да је неопходна сарадња са Заводом за заштиту споменика културе Зрењанин;
- Пре израде идејног решења који се подноси органу надлежном за издавање Локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу Информације о локацији неопходно је остварити сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе Зрењанин у циљу прибављања Услова заштите. Саставни део идејног решења које се подноси органу надлежном за издавање Локацијских услова у поступку обједињене процедуре су графички прилози оверени од стране Завода за заштиту споменика културе Зрењанин;
- Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе Зрењанин је неопходна у поступку прибављања Решења за извођење радова који се односе на све интервенције на културном добру, добру под претходном заштитом и добра које ужива претходну заштиту, као и за следеће интервенције у оквиру просторно културно -историјске целине: текућњ и инвестиционо одржавање, замена столарије, санација, рестаурација, реконструкција, уклањање препрека за особе са инвалидитетом, изградња секундарних, односно дистрибутивних мрежа комуналне инфраструктуре у оквирупостојеће регулационе улице, као и уређење саобраћајница у оквиру постојеће регулације улица, промену намене објекта уз извођење грађевинских радова, постављање антенских стубова и секундарних дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже, грађење зиданих ограда и друго;
- Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе Зрењанин неопходно је и у поступку прибављања одобрења за рестаурацију и реконструкцију фасаде, постављање декоративних осветљења фасада, реконструкцију портала, излога и прозора, изградња надстрешница и рампи, доградње лифта и сл;
- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, неопходно је да Завод за заштиту споменика културе Зрењанин верификује-овери графичке прилоге пројекта за грађевинску дозволу, чиме потврђује да ј урађен у складу са издатим Условима за предузимање мера техничке заштите, односно у складу са условима прибављеним у Сепарату;
- За издавање услова за предузимање мера техничке заштите и Сагласности Завода за заштиту споменика културе Зрењанин припада надокнада за тропкове у складу са Ценовником.

Сепарат доноси надлежни Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

Директор
Милан Ковачевић

