

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) прописано је да је сепарат о техничким условима изградње (у даљем тексту:сепарат) документ који доноси ималац јавних овлашћења у окриву своје дужности када плански документ не садржи услове, односно податке за израду техничке документације, који садржи одговарајуће услове и податке за израду техничке документације. Чланом 31. став 3. истог закона прописано је да одлуку о доношењу сепарата доноси надлежни ималац јавних овлашћења, по пореби, на сопствену иницијативу или на иницијативу органа надлежног за издавање грађевинске дозволе.

Чланом 4. став 2. Правилника о садржини, начину , поступку и роковима израде и објављивања сепарата („Службени гласник РС“ 33/2015) прописано је да се сепаратом нарочито уређују ограничења за изградњу објеката, према класама објеката и деловима подручја за које се доноси, укључујући забране и ограничења изградње у зонама од посебног интереса за заштиту природних и културних добара.

Овај сепарт доноси ималац јавног овлашћења на сопствену иницијативу, иако су услови Завода за заштиту споменика културе Зрењанин уграђени у ППР генералне регулације „Центар“ Зрењанина („Службени лист града Зрењанина 5/21), у тачки 5.7.2. „Мере заштите културног наслеђа“.

Доставити:

- Градска управа Зрењанин
- Службеном листу града Зрењанина
- Централном регистру планских докумената
- документацији

Директор

Милан Ковачевић, с.р.

**СЕПАРАТ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ
КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА ЗА ПОДРУЧЈЕ
ПРОСТОРНО ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ
СТАРО ЈЕЗГРО ЗРЕЊАНИНА**

РАДНИ ТИМ

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

ОДЛУКУ

1. Доноси се Сепарат заштите непокретног културног наслеђа за подручје Просторно културно историјске целине Старо језгро Зрењанина.
2. Сепарат обухвата простор Старог језгра Зрењанина, културно добро од великог значаја
3. Сепарат ступа на снагу и примењује се осмог одана од дана објављивања у Службеном листу града Зрењанина.

Образложење

Влада Републике Србије Одлуком број 633-5643/2021 од 16. 06.2021. године, утврдила је мере техничке заштите, границе заштићене околине и мере заштите заштићене околине просторно културно-историјске целине Старо језгро Зрењанина, непокретног културног добра од великог значаја, објављено у „Службеном гласнику РС“ 63/2021. Објављивањем у службеном гласилу сматра се да су о овоме обавештени и јединица локалне самоуправе и власници објеката.

Чланом 2. став 1. тачка 68. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС 72/2009, 81/2009-исп, 64/2010-одлука УС,

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, добра под претходном заштитом и добра 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, етнолошког, 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 локалитет 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 еморијалима („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.

Културна добра

1. Старо језгро Зрењанина

Просторно културно-историјска целина од великог значаја, Одлуком Владе Републике Србије број 633-5643/2021 од 16.06.2021. године, објављено у „Службеном гласнику РС“ 63/2021.

Трг слободе

бр. 2 ГРАДСКА НАРОДНА БИБЛИОТЕКА
бр. 4 РИМОКАТОЛИЧКА ЦРКВЕНА ОПШТИНА (ПЛЕБАНИЈА)
бр. 5 ГРАНД ХОТЕЛ "ВОЈВОДИНА" (данас Комерцијална банка)
бр. 6 РИМОКАТОЛИЧКА ЦРКВА (КАТЕДРАЛА)
бр. 7 НАРОДНО ПОЗОРИШТЕ
бр. 8 БИСКУПСКИ ОРДИНАРИЈАТ
бр. 10 ЖУПАНИЈСКА ПАЛАТА (ЗГРАДА СКУПШТИНЕ ГРАДА)

Суботићева улица

бр. 1 ПАЛАТА ФИНАНСИЈА (НАРОДНИ МУЗЕЈ)

Улица краља Александра I Карађорђевића непарна страна:

бр. 1 БУКОВЧЕВА ПАЛАТА (Пупинова 2)
бр. 17 ЗГРАДА 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 (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“ (Светосавска 3)
бр. 45 ЗГРАДА ПОРОДИЦЕ ПОПОВИЋ-ПЕЦИ
бр. 47 ПАЛАТА СРПСКЕ ШТЕДИОНИЦЕ (Светосавска 2)
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 (Светозара Марковића 1)

Улица Светозара Марковића

бр. 2 ПАЛАТА ШАНДОРА КОВАЧА

Гимназијска улица

бр. 2 РИМОКАТОЛИЧКА (ПИЈАРИСТИЧКА) ЦРКВА И ЗГРАДА ГИМНАЗИЈЕ
зграде под бројевима: 1, 3, 7, 15 и 19.

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. 3-3/а ЗГРАДА СИРОМАШНИХ ШКОЛСКИХ СЕСТАРА "ДЕ НОТРЕ ДАМЕ" СА КАПЕЛОМ КАРЛА БОРОМЕЈСКОГ (Зграда ОШ "В ук Караџић и бивша Средња медицинска школа)

Улица краља Петра Првог

бр. 1 ЗГРАДА СТАРЕ ПОШТЕ

бр. 3 ЗГРАДА СРПСКЕ ЗАДРУЖНЕ БАНКЕ

(Дом Синдиката)

бр. 6 ЗГРАДА АУСТРОУГАРСКЕ БАНКЕ

("Огрев")

Светосавска улица

СРПСКА ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА УСПЕЊА

БОГОРОДИЦЕ (СВЕТСАВСКА ЦРКВА)

бр. 1 КУЋА ПОПОВИЋ - ПЕЦИ

**ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ
ЗАШТИТУ**

Према Закону о културним добрима, добра под предходном заштитом имају исти третман као и непокретна културна добра и за њих важе исте мере техничке заштите које су предходно наведене, у периоду који је дефинисан Законом о културним добрима.

**СПИСАК ОБЈЕКТА ПОД ПРЕТХОДНОМ
ЗАШТИТОМ****Трг слободе:**

Број: 7а (Музичка школа).

Краља Александра I Карађорђевића:

Бројеви: 32, 36, 38 и киосци постављени испред бр.18 (Даунова палата) и бр.47 (палате Српске штедионице).

Краља Петра Првог:

Број: 4. (зграда бившег комитета СКЈ).

Гимназијска:

Бројеви: 4, 6, 8, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22 и 24.

др Славка Жупанског:

Број: 5 (фото атеље "Олдал").

Мирослава Тирша:

Број: 4 (Дечји дом).

Обала пионира:

Бројеви: 4, 6 и 8.

Бригадира Ристића:

Бројеви: 1 и 2.

Обала Соње Маринковић:

Бројеви: 2, 4, 6, 8-10, 16 и 18.

Обилићева:

Торањ Ватрогасне чете.

Петефијева:

Бројеви: 4 (плућна болница) и 27.

Иве Лоле Рибара:

Бројеви: 2 и 7.

Цара Душана:

Број: 4 (Дом ученика).

Јеврејска:

Бројеви: 2 и 12.

Сарајлијина:

Бројеви: 1, 4, 5, 5а и 10.

Светозара Марковића:

Број: 3.

Пупинова:

Бројеви: 7, 9, 11, 16, 17 и 23-25-25а.

Светосавска:

Бројеви: 2а (Парох. дом СПЦ), 4 (кућа др Славка Жупанског), 9-9а, 13, 23-25, 29 и 31.

Немањина:

Бројеви: 3 и 11-11а.

Слободана Бурсаћа:

Бројеви: 1, 3, 4, 7, 10-12, 14, 16, 20 и 24.

Савезничка:

Број: 3а - 5.

Караџићева:

Бројеви: 3а и 5.

**МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ
КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА ПОД
ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ**

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 и опредељују нас да на овом потезу успоставимо 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 етаже 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) 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;
- 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.

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 14), 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) за објекат на парцели кат. бр. 5784/1 КО Зрењанин I могућа је реконструкција са променом вертикалног габарита, односно надоградња до једног спрата, уз рестаурацију изворног изгледа уличне фасаде;
- 3) обавезна реконструкција, уз могућност доградње на дворишној страни објеката на парцелама кат. бр. 5787 и 5816/4 КО Зрењанин I, који су порушени а поседовали су значајне историјско - архитектонске вредности;

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 објеката од вредности уједначене висинске регулације.

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

- Објекат у Светосавској бр. 6;
- Објекти на Обали Соње Маринковић бр. 3, 5, 12 и 14;
- Објекат у Немањина бр. 1;
- Објекат у 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

Мере заштите за објекте без споменичке вредности односе се на нову градњу на парцелама на којим нема објектата који су у неком од режима заштите, али се могу применити и на парцеле са објектима који су у једном од режима заштите уз посебне услове Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Највеће дозвољене спратности, односно висине објектата

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

Забати и калкани

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

Интерполација

Код интерполација појединачних објектата у формираним низовима који обликују амбијенталну целину улице, блока или трга, предвидети нагиб крова приближан преовлађујућим у оквиру целине (max. 40⁰). Нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних заштићених објектата.

Уколико су суседни објекти под заштитом, а максимална дозвољена висина је већа од суседних објектата под заштитом, обавезна је интерполација, тј. изједначавање висине венца/атике новог и старог објектата у дужини од минимално 1/4 венца новог објектата. Изузетно дозвољено одступање у висини интерполације (нови и стари објекат под заштитом) је максимално до 0,5 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 објектата под заштитом правило наведено у претходном пасусу не важи.

Венац односно атика повученог спрата (кров повученог спрата) не сме излазити ван висинског габарита косине крова суседног објектата који је под заштитом. У том случају повлачење повучене спратне етаже од предње (уличне) фасадне равни мора бити више од 1,8 m.

Уколико су суседни објекти под заштитом, а максимална дозвољена висина/спратност фасадног платна је већа од једне спратне висине од суседних објектата под заштитом правило наведено у претходном пасусу не важи.

Нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних заштићених објеката.

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

Објекти на угаоним парцелама

Уколико се максималне дозвољене спратности објеката на угаоним парцелама (објекти на угловима - раскрсницама) разликују за један спрат, 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) веће од једног спрата, максималне спратности објеката за сваку улицу се задржавају у целокупној дужини венаца односно фасада.

Уколико су максималне дозвољене спратности објеката на угаоним парцелама (објекти на угловима - раскрсницама) исте спратности, а максимално до: П+2+Пс, П+2+Пк, 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).

Зеленило на објектима и зелени кровови

Дозвољена је изградња зелених кровова и тераса, као и озелењавање фасада зеленим фасадним платнима, жардињерама које не прелазе регулацију и сл.

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).

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 Аустро-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*

- Упоређијући 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 здраде Централне апотеке и киоска приликом постављања нове инсталације радници су наилазили 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 см. 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 слободе) 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 слободе бр. 7;
- Испред Водоторња на Тргу слободе.

Сводна конструкција ходника констатована је на дубини од 0,80 m - 1,80 m. Ш - 1,50 m. 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 пажима 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 слободе 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 припадним и културним, регионалним и локалним спецификацијама.

Такође, Национална архитектонска стратегија од 2023-2035 године („Службени гласник РС“ 48/23) препознаје да: *Градитељсконаслеђе представља једну од најзначајнијих категорија културног наслеђа, самим тим и просторно и културно 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 Конвезијом о заштите Светске културне и природне баштине (1972), пре свега би било потребно изградити 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 простореи амбијентален 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 парцијалним и неправном изградњом, нарушава се баланс елемената који морају бити присутни у концепту архитектонско-урбанистичких решења- зеленила, отворених простора, хоризонталне и вертикален 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 заштит 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 унапређују 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.