

Број:
Дана 05.09.2021. год.
СУБОТИЦА, Трг Републике 16



МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СУБОТИЦА

KÖZSÉGKÖZI MŰEMLÉKVÉDELMI INTÉZET SZABADKA

МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СУБОТИЦА

24000 СУБОТИЦА	ТРГ СЛОБОДЕ 1/3	Тел/факс: 024/556-901; 024/557-606
ПИБ: 100838736	МБ: 08137455	www.heritage-su.org.rs
Тек.рач: 840-302664-56	Шифра делатности 9103	office@heritage-su.org.rs
840-302668-44	ЈБКЈС 09056	

Број: 373-2/12

Датум: 16.09.2021.

ЈП за управљање путевима,
урбанистичко планирање и становање Суботица
Трг Републике 16,
Суботица

Предмет: Претходни услови и мишљење за Измену Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (подблок „Л.2“, део блока „М“, део блока „Б“ и део подблока „Д.3“)

Захтевом упућеним Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица, заведеним под бр. 373-1/12 од 27.05.2021. године ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, Трг Републике 16, Суботица, обратило се за утврђивање претходних услова и мишљења за Измену Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (подблок „Л.2“, део блока „М“, део блока „Б“ и део подблока „Д.3“).

Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, овим актом утврђује следеће:

Претходне услове и мишљење за Измену Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (подблок „Л.2“, део блока „М“, део блока „Б“ и део подблока „Д.3“)

- Оквирну границу Измене дела плана детаљне регулације представљају границе урбанистичког подблока „Л.2“, део блока „М“ око Манојловић палате, део блока „Б“ око бивше робне куће „Центар“ и део подблока „Д.3“ око „Отвореног универзитета“, а који су дефинисани у основном Плану детаљне регулације центра града зона I („Службени лист Града Суботице „бр. 06/2010 и 29/2018) који се мења овом изменом.
- Границу Измене плана чине две одвојене површине: 1. подблок „Л.2“ и део блока „М“ и 2. део блока „Б“ и део подблока „Д.3“.
- Предметни простор чини део **Просторне културно историјске целине „Историјско језгро Суботице“ од великог значаја**, (Сл. Лист АПВ 25/91.). Унутар тога простора налазе се евидентирани археолошки локалитети (1), споменик културе: НКД од великог значаја (1), објекат од посебне вредности (1). (Услови заштите непокретних културних добара за потребе Генералног урбанистичког плана Суботица-Палић до 2030. године бр.51-2/12 од 08.06.2018.)

1. Археолошка налазишта

1.1. Центар 1 – Археолошко налазиште „Трг Цара Јована Ненада“

Утврђују се следећи услови за археолошка налазишта:

Будући грађевински захвати и земљани радови условљени су обавезом инвеститора да обезбеди стручни археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и систематска ископавања.

2. Просторне културно историјске целине

2.1. Део Просторне културно историјске целине „Историјско језгро Суботице“ од великог значаја

****МЕРЕ ЗАШТИТЕ УРБАНИХ СТРУКТУРА****

Утврђују се следеће опште урбанистичке мере заштите за предметни простор:

- Очување основних елемената историјске урбане матрице простора: урбаних блокова, улица и тргова.
- Очување наслеђених регулационих и грађевинских линија условљено је значајем уличног потеза као и градитељским наслеђем (НКД, објекти од посебне вредности, објекти од вредности) које је предвиђено за чување. На уличним потезима где су објекти без вредности, могућа је корекција регулације ради остварења даљег несметаног процеса градоградње. (обезбеђење услова за несметано функционисање саобраћаја, услова за функционисање објеката у погледу обезбеђења прописаних међусобних удаљености, инсолације, вентилације према урбанистичким нормативима и др.)
- Очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта, карактеристична за градски центар.
- Очување објеката према валоризацији и усаглашавање новопланираних објеката са њима.
- Очување вертикалне регулације градског језгра, визура и силуете града.
- На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства или, у случају да таквих објеката нема, вертикалну регулацију одредити у односу на најближе реперне тачке - објекте од споменичне вредности, у улици или блоку. Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки појединачан објекат биће дефинисане Условима за предузимање мера техничке заштите које је Инвеститор у обавези да наручи пре пројектовања од стране МЗЗСК Суботица.
- Унутрашња дворишта решавати у зависности од намене објекта, као дворишта отвореног типа функционално припојена улици и међусобно повезана, односно затвореног типа у функцији власника објекта.
- Извршити измештање или уклањање помоћних објеката који не одговарају функционалним потребама, односно културно-историјским или естетским вредностима просторне културно-историјске целине, у складу са решењем надлежне установе заштите непокретних културних добара.

- Треба задржати следеће намене објеката за градско језгро: јавне, пословне, пословно-стамбене и стамбене функције.
- Приликом изградње нових објеката, посебну пажњу обратити на решење паркирања и гаражирања. Приликом решавања подземних гаража, за сваку појединачну локацију посебну пажњу обратити на испитивање подземних вода и на утицај нове градње на њихове будуће токове. (систем дренаже, кишни канал).
- Приликом изградње нових објеката, посебну пажњу обратити и на решење одлагања и одношења смећа, као и на озелењавање окружења.
- Све интервенције унутар овога простора градског језгра ће се вршити на основу претходно прибављених Услова за предузимање мера техничке заштите од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе.
- Партерно решење и урбани мобилијар уличних потеза, тргова и паркова, киосци и тезге треба да носе стилска обележја амбијента. Новоизграђене просторе (дворишта и унутрашњост урбаних блокова...) савремено опремити, сагласно архитектури околних објеката.
- Постављање елемената урбаног мобилијара изводити према посебном пројекту "урбане опреме" надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- Извести постепено попличање улица адекватним материјалом отпорним на хабање, уместо асфалтирања.
- Паркирање у највећој могућој мери решити подземним гаражама у оквиру објеката, а поготово централном гаражом испод Трга цара Јована Ненада како би се постојеће улице у највећој могућој мери растеретиле. Том приликом обавезно посебну пажњу обратити на испитивање подземних вода и на утицај нове градње на њихове будуће токове. Посебним пројектом решити преусмеравање ових вода, како се оне не би негативно одразиле на околне објекте.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова на подручју просторне културно историјске целине наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод како би се обавили заштитни археолошки радови.

3. Споменици културе

3.1. Породична кућа Ђорђа Манојловића, Корзо 12 (6091 к.о. Доњи град), споменик културе од великог значаја, Решење МЗЗСК Суботица бр. 110-2 од 30.12.1986. год.

Породичну палату Ђорђа Манојловића је 1881. године пројектовао Титус Мачковић. Ова слободностојећа палата изведена је у стилу еклектике, са примесама класицизма. Настала по принципу ређања архитектонских кубуса у складну целину. Ови кубуси асиметрично постављени стварају игру истурених и увучених маса. Фасада према Ул. Бориса Кидрича композиционо је асиметрична, са истуреним средишњим балконом, у оквиру кога је мањи степенишни прилаз, једноставна дрвена касетирана врата. Бочни блок је у линији улаза, испред кога је травњак са оградом од кованог гвожђа. Фасадна површина је обрађена у облику камених квадрата. Разиграношћу маса допуњавају и густе ред конзола са повишеним кровом.

****МЕРЕ ЗАШТИТЕ ФИЗИЧКИХ СТРУКТУРА****

За НКД од великог значаја се утврђују следеће мере заштите:

- (1) Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, и конструктивног склопа.

(2) Очување или рестаурација основних вредности функционалног склопа, ентеријера (декоративног молераја и сл.)и мобилијара.

(3) Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката.

(4) На овим објектима је дозвољено осавремењивање објеката у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:

а) увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта.

б) уређење поткровља могуће је само у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење остварити путем кровних прозора у равни крова оријентисаних искључиво према дворишном простору. Ове интервенције вршити према условима надлежне установе заштите.

в) Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност. Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта.

(5) Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом.

(6) Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта.

(7) Рекламе, табле, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према Одлуци о условима и начину постављања натписа пословног имена, огласних средстава, заштитних и техничких уређаја у Градском језгру Суботице и Палића (Сл.лист града Суботице бр.23/2010 и 55/2011.), као и према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Клима уређаји се могу поставити искључиво на дворишној фасади и то према условима Завода.

4. Објекти од посебне вредности унутар ПКИЦ

4.1. Соколски дом, Парк Ференца Рајхла 12 (кат.парц. 3833/1 К.О. Стари Град)

Соколски дом је изграђен у периоду од 1932-39. године као урбанистичко-функционална целина са Соколским вежбаљаштем и летњом позорницом. Вишенамени објекат је изграђен са циљем да васпитава омладину кроз спортске и културно-просветне активности. Архитектонски концепт и обликовање објекта сведених равних линија са употребом црвене фасадне опеке представља одраз западно-европских модернистичких утицаја.

За објекте од посебне вредности се утврђују следеће мере заштите:

За објекте од посебне вредности се утврђују мере заштите идентичне мерама заштите НКД од великог значаја с тим да се додаје следеће:

(1) На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објеката у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:

а) Остале интервенције (отварање портала, излога,) могуће су у дворишним деловима објекта и то само ако се на тај начин не нарушавају основне

вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др. Отварање је могуће реализовати искључиво ако се придржава Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

б) Дворишни делови могу бити дограђени до висине уличног габарита објекта, једино ако је изворним решењем остављена могућност за дворишну доградњу. Дворишне дограње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина.

в) Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом.

***Објекти без споменичких својстава** су сви остали објекти који немају споменична својства, али то не значи да немају грађевинске или неке друге вредности, те из тога разлога могу бити адаптирани како би се уклопили у амбијент или замењени новим објектима према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара с тим да морају испуњавати следеће услове:

У случају када се гради нови објекат:

- (1) Новопланиране објекте ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања.
- (2) Положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици. (обликовање објекта према дворишту је такођер веома битно) Положај се одређује у односу на постојећу регулациону линију, ако се на уличном фронту блока налазе објекти са споменичним вредностима. У случају да се на уличном фронту не налази ниједан објекат са споменичним својствима, могуће је нови објекат поставити на нову регулациону линију која битно не одступа од постојеће али је минимално померена унутар блока како би се обезбедили сви услови савременог планирања.
- (3) Висински габарит новопланираног објекта који се интерполује између два објекта са споменичним својствима одређен је висинским габаритом суседних објеката од споменичне вредности, висином венца, слемена крова и сл. Уколико се гради већи потез нових објеката, висине се одређују у односу на реперне тачке, објекте са споменичним вредностима на нивоу улице, предметног или суседног блока. Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки појединачан објекат биће дефинисане Условима за предузимање мера техничке заштите од стране МЗСК Суботица.
- (4) Просечна спратност нових објекта је П+1, П+1+Пк, П+2 и П+2+Пк, а само изузетно и више, максимална спратност је П+4+Пк. Свака локација ће бити посебно прецизно дефинисана Условима за предузимање мера техничке заштите који се посебно дефинишу за сваки објекат од стране МЗСК Суботица.
- (5) Спратност објеката мора бити усклађена са висинама постојећих здања. Наведена спратност нових објеката се дефинише у складу са висином стрехе и слемена реперних објеката.
- (6) Габарит се по дубини решава слободно у складу са функцијом објекта. У случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, дворишним крилима објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката.
- (7) По угледу на градитељско наслеђе за нови објекат формирати колски улаз у циљу приступа у двориште, те решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.

- (8) Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање, као и хортикултурно уређење окружења.
- (9) Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција) треба да буде печат свога времена. Са објектима која имају споменична својства у окружењу треба да чине складну целину.
- (10) За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који не одударају од изворних, примењених на постојећим објектима просторне културно-историјске целине који имају културно-историјску вредност (с тим што није дозвољена употреба беле силикатне опеке, ломљеног камена и видљивих бетонских површина);
- (11) Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита.
- (12) Формирати дворишта отвореног типа за јавно коришћење. Дворишта се морају адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити.
- (13) За идејна решења нових објеката унутар градског језгра предлага се расписивање конкурса.

У достављеном материјалу (Захтеву за издавање претходних услова и мишљења) се наводе следећи **основни циљеви** израде плана:

* корекције површина јавне намене за регулацију улица у односу на постојећа планска решења, ради отклањања уочених неусклађености, а све у циљу омогућавања реализације и побољшања саобраћајних капацитета и изградње саобраћајне и неопходне комуналне инфраструктуре (проблематика са регулационом линијом улице Босе Миличевић везаном за наткривање Градског клизалишта и дефинисање јавних површина које ће бити усаглашене са планираним силазом у подземну гаражу и решењем манифестационог трга испред „Отвореног универзитета“),

* дефинисање јавних површина и површина око Манојловић палате (кућа Ђорђа Манојловића на адреси Корзо 12) како би се регулисали односи у складу са постојећим начином коришћења, односно јасно дефинисала јавна површина за приступ постојећем објекту

* евидентирање евентуалних промена у простору и укидање могућности изградње планиране пасареле изнад улице Вука Караџића.

Сагласни смо са наведеним интервенцијама уз напомене да се:

- Интервенцијама не сме угрозити јединство трга и визуре постојећих објеката;
- Културно добро од великог значаја, Породична кућа Ђорђа Манојловића, као и његова заштићена околина сачува у изворном облику и да се ни на који начин не оштети.

Напомене: Све радове извести у складу са овим условима, важећим Законом о планирању и изградњи, важећим стандардима и прописима, као и према професионалној и неимарској савести струке.

- У случају неких нејасноћа приликом израде Плана обратити се овом Заводу.
- Током израде Плана препоручена је сарадња са стручном службом Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.
- Подносилац захтева се обавезује да Међуопштинском Заводу за заштиту споменика културе Суботица, достави један примерак техничке документације на сагласност.
- У оквиру своје надлежности, Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, оствариваће увид у спровођење Плана.

Образложење

Овом Заводу се обратило ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, Трг Републике 16, Суботица, за утврђивање претходних услова и мишљења за Измену Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (поблок „Л.2“, део блока „М“, део блока „Б“ и део подблока „Д.3“).

Предметна локација је саставни део историјског градског језгра Суботице, које је проглашено за просторну културно историјску целину од великог значаја те је из тих разлога одлучено као у датим Условима

Увидом у документацију МЗЗСК Суботица, обиласком предметног терена од стране стручних сарадника овог Завода и на основу личних сазнања и личних искустава утврдили смо горе наведене услове.

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви завода

