



МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СУБОТИЦА
MEĐUOPŠTINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
KÖZSÉGGKÖZI MŰEMLEKVÉDELMI INTÉZET SZABADKA
MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
THE INTERMUNICIPAL INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS SUBOTICA

Број: 449-2/12

Датум: 13.09.2023.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ
ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА

Број: 4-1009/23

16 OCT 2023

20 год.
СУБОТИЦА, Трг Републике 16

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА,
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ,
СУБОТИЦА

Предмет: Претходни услови и мишљење заштите непокретних културних добара за потребе израде Плана детаљне регулације за део МЗ „ЦЕНТАР II„ у Суботици

Претходни услови и мишљење на План детаљне регулације за део МЗ „Центар II„ у Суботици издати су под бр. 993-1/12 од дана 09.02.2023.године. Узимајући у обзир да је План на поновном јавном увиду због проширења обухвата на основу захтева за претходне услове и мишљење, бр. 449-1/12 од дана 16.06.2023. године подносиоца Ј.П. ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА, Трг Републике 16, Суботица, урађени су услови за потребе Плана детаљне регулације за део МЗ „ЦЕНТАР II„ у Суботици

Приликом спровођења Плана детаљне регулације уочени су одређени проблеми који се односе на велике контрасте у вертикалној регулацији објеката. Овим Изменама и допунама Плана потребно је ограничити и контролисано спроводити континуирани процес изградње како би овај простор чинио логичан прелаз од заштићеног језгра града, просторне културно историјске целине од великог значаја и осталог дела Суботице, а како би се сачувао урбани идентитет града.

ДЕТАЉНЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ - за део простора оивичен са западне стране источна регулација Карађорђевог пута, са јужне стране јужна регулација улице Жарка Зрењанина, са источне стране западна регулација трга Комора и Јакаба, док се са севера граница протеже неправилно кроз стамбене блокове обострано уз улицу Толстојева, Хенрика Сијенкевића, Атиле Јожефа и северно од улице Фрање Кухача до Карађорђевог пута у Суботици.

На простору који обухвата ПДР су утврђене мере заштите за културна добра и добра под претходном заштитом. На основу анализе и валоризације утврђене су споменичке вредности урбаних и физичких структура из чега су резултирале смернице (услови чувања, одржавања и коришћења културних добара) за заштиту и даљи процес урбанистичког и архитектонског планирања, односно изградње дела Суботице. Смернице дефинисане овим елаборатом, према Закону о културним добрима, постаће обавеза за имаоце културног добра и корисника простора, а у спровођењу планова уређења и развоја насеља. Смернице ће се спроводити путем мера техничке заштите појединачно за сваки објекат или простор, израђених од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе, а у складу са Законом о културним добрима.

Унутар простора обухваћеног ПДР Центар 2 утврђени су, у складу са Законом о културним добрима, простори и објекти који чине идентитет града и усмеравају његов будући развој:

1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА(НКД):

1.1. АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ АРХЕОЛОШКИХ НАЛАЗИШТА

На предметном простору засада није лоцирано ниједно археолошко налазиште.

На евентуалном, будућем налазишту условљавају се будући грађевински захвати и земљани радови обавезом инвеститора да обезбеди стручни археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и систематска ископавања. За све планиране веће земљане радове потребно је условити обезбеђењем стручног археолошког надзора, а у зависности од значаја налазишта и систематска истраживања

1.2. ПРОСТОРНА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА

Градско језгро Суботице је проглашено просторном културно историјском целином решењем МЗССК Суботица бр. 101 - 4 од 31. 12. 1986. године, а просторном културно историјском целином од великог значаја решењем објављеним у Сл. Лист АПВ 25/91. Културно-историјске, урбанистичке, архитектонско- стилске вредности градског језгра садржи решење бр.110-4 Међуопштинског завода за заштиту споменика културе, Суботица.

ПДР Центар 2 обухвата простор северно од градског језгра, односно део заштићеног окружења просторне културно историјске целине.

1.2.1. ЗАШТИЋЕНО ОКРУЖЕЊЕ ИСТОРИЈСКОГ ЈЕЗГРА СУБОТИЦЕ - ПРОСТОРНА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА

Предметни део заштићене околине просторне културно историјске целине налази се северно уз улицу Жарка Зрењанина, (обухвата први низ парцела уз улицу) са јужне стране границу чини јужна регулација улице Жарка Зрењанина, са источне стране западна регулација трга Комора и Јакаба и са западне стране источна регулација Карађорђевог пута у Суботици и обухвата објекте на следећим катастарским парцелама: 2714, 2715, 2716, 2717, 2718/1, 2719/1, 3677, 3630, 3629/1, 3628/1, 3603, 3602, 3601, 4225, 4226, 4227, 4232, 4233, 4234, 4237, 4238, 4241/1, 4241/2, 4241/3 К.О. Стари град, Суботица.

Граница заштићене околине просторне културно историјске целине иде спољним северним ивицама ободних катастарских парцела из става 1. ове тачке.

Унутар овога простора налази се:

Објеката од посебне вредности: 2

1. Жарка Зрењанина 6 - кат.парц. 2716 К.О. Стари град
2. Жарка Зрењанина 18 – кат. парц. 3629/1 К.О. Стари град

Објеката од вредности: 2

1. Жарка Зрењанина 16 – кат. парц. 3630 К.О. Стари град
2. Жарка Зрењанина 46 – кат. парц. 4241/3 К.О. Стари град

Објекти од амбијенталне вредности: 3

1. Жарка Зрењанина 8 – кат. парц. 2717 К.О. Стари град
2. Жарка Зрењанина 10 – кат. парц. 2718/1 К.О. Стари град
3. Жарка Зрењанина 30 – кат. парц. 4226 К.О. Стари град

2. ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

2.1. ПРОСТОРНА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА –ГРАЂАНСКЕ КУЋЕ СА КРАЈА 19. ВЕКА И ПОЧЕТКА 20. ВЕКА У СУБОТИЦИ

Налази се на територији Општине Суботица, северно уз градско језгро, просторну културно историјску целину од великог значаја а обухвата трг Комора и Јакаба, у продужетку улице Зрињског и Франкопана, Толстојеву улицу и улицу Хенрика Сијенкевића (евиденциони картон добара под претходном заштитом МЗСК Суботица бр. 6/333 ОД 2.11.2022.)

Предметни ПДР Центар 2 обухвата јужни део предметне ПКИЦ под претходном заштитом, парцеле уз источну регулациону линију Трга Комора и Јакаба, парцеле уз јужну регулациону линију улице Браће Мајера, парцеле уз источну регулациону линију Толстојеве улице, парцеле 3631 и 3675, те парцеле уз западну регулациону линију Сијенкевићеве улице закључно са парцелом 3625, односно обухвата простор и објекте на катастарским парцелама бр.2698, 2699, 2700/1, 2700/2, 2700/3, 2700/4, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2719/2, 2720, 2721, 2722, 2723/2, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 3676, 3675, 3631, 3629/2, 3628/2, 3627/1, 3627/2, 3626, 3625 К.О. Стари град, Суботица.

Извршена је ревалоризација овога простора и на основу исте покренут је поступак стављања овога простора под заштиту.

Валоризацијом су у оквиру предметног дела целине под претходном заштитом дефинисане две категорије објеката: објекти од посебне вредности и објекти амбијенталне вредности, док су остали објекти без споменичких вредности, а у складу са тим су утврђене мере заштите.

Унутар ове целине налазе се следећи објекти:

***Објекти од посебне вредности: 4**

- 1.Трг Јакаба и Комора 31, кат. парц. бр. 2701, К.О. Стари град
2. Толстојева 3, кат. парц. бр. 3676, К.О. Стари град
3. Толстојева 8, кат. парц. бр. 2722, К.О. Стари град
4. Толстојева 12, кат. парц. бр. 2724, К.О. Стари град

***Објекти од вредности: 5**

- 1.Трг Јакаба и Комора 11, кат. парц. бр. 2713, К.О. Стари град
2. Трг Јакаба и Комора 13, кат. парц. бр. 2712, К.О. Стари град
3. Трг Јакаба и Комора 15, кат. парц. бр. 2707, К.О. Стари град
4. Трг Јакаба и Комора 21, кат. парц. бр. 2711, К.О. Стари град
5. Толстојева 16, кат. парц. бр. 2726, К.О. Стари град

***Објекти амбијенталне вредности: 10**

- 1.Трг Јакаба и Комора 17, кат. парц. бр. 2710, К.О. Стари град
2. Трг Јакаба и Комора 19, кат. парц. бр. 2708, К.О. Стари град
3. Трг Јакаба и Комора 25, кат. парц. бр. 2704, К.О. Стари град
4. Трг Јакаба и Комора 29, кат. парц. бр. 2702, К.О. Стари град
5. Толстојева 18, кат. парц. бр. 2727, К.О. Стари град
6. Толстојева 10, 10а, кат. парц. бр. 2723/2, К.О. Стари град
7. Толстојева 20, кат. парц. бр. 2700/1, 2700/2, К.О. Стари град
8. Хенрика Сијенкијевића 4, кат. парц. бр. 3631, К.О. Стари град
9. Хенрика Сијенкијевића 3, кат. парц. бр. 3627/1, К.О. Стари град
10. Хенрика Сијенкијевића 3А, кат. парц. бр. 3627/2, К.О. Стари град

II ДЕТАЉНЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ УРБАНИХ И ФИЗИЧКИХ СТРУКТУРА

Предлажемо следеће урбанистичке мере заштите на читавом простору ПДР Центар 2-преорука:

- У циљу планске изградње града, те у интересу очувања естетике града и урбаног јединства, као и градског пејсажа који је нажалост већ нарушен парцијалном и појединачном изградњом стамбено пословних објеката П+4+П и више, неопходно је **плански градити по урбаним блоковима и формирати заокружене и завршене урбане целине са комплетно уређеном комуналном инфраструктуром**. На овај начин би се систематично решавао саобраћај, паркинг простор, преоптерећеност водовоне и канализационе мреже, недостатак зелених површина и др. Парцијалан начин градње донео је само негативне последице на развој града, он свакако не приличи уређеном граду какав је Суботица са својом богатом традицијом. Треба осмислити плански приступ, при чему сваки урбанистички блок где се планира замена приземних објеката вишеспратницама, планирати и градити као целину. Тек када је испланиран читав урбани блок, те када су прибављене грађевинске дозволе, може се приступити изградњи;
- За сваки нови објекат обезбедити потребан број гаражних - паркинг места на предметној парцели без могућности да се одређен број места обезбеди на јавном паркигу или јавној гаражи, с обзиром да се овакав приступ показао као неодговарајући;
- Сваком новом објекту, односно парцели, мора се обезбедити адекватан проценат зеленила и адекватан проценат за саобраћајне површине без могућности преклапања;
- Изградња нових објеката уз заштићену околину градског језгра треба постепено да добија на висини. Тако у продужетку објеката заштићене зоне спратности П или П+1, треба градити објекте П+1+Пк или П+2, како се не би нарушила визура на заштићено језгро;

Мере техничке заштите за просторну културно историјску целину под претходном заштитом су идентичне мерама техничке заштите за заштићену околину просторне културно историјске целине Суботице, као и за објекте од посебне вредности, од споменичке вредности, објекте амбијенталне вредности и објекте без споменичних својстава.

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

Утврђују се следеће урбанистичке мере заштите заштићене околине просторно културно-историјске целине *Градско језгро Суботице* и просторне културно историјске целине под претходном заштитом *Грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века у Суботици*:

- очување затечене историјске урбане матрице простора, урбаних блокова, парцелације, улица, постојећих регулационих и грађевинских линија;
- 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;
- реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме знатније повећавати већ постигнути степен изграђености парцеле;

- очување унутрашњих дворишта и аутентичних дворишних објеката;
- висина дворишних објеката не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта који се задржава и штити;
- очување вертикалне регулације, односно постојеће линије поткровних венаца и кота слемена кровова, с тим да дворишни објекти не могу имати већу висину од објекта на регулационој линији улице;
- очување објеката према приложеној валоризацији и усаглашавање новопланираних објеката са њима;
- очување вертикалне регулације заштићеног окружења у складу са вертикалном регулацијом објеката од споменичне вредности;
- на потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства и то према валоризацији (споменици културе, објекти од посебне вредности, објекти од вредности) или, у случају да таквих објеката нема, вертикалну регулацију одредити у односу на најближе објекте са споменичним вредностима у улици и блоку, такође према валоризацији. Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки нови појединачан објекат ће бити дефинисане мерама техничке заштите;
- максимална спратност интерполованих објеката у оквиру просторне целине може износити износи $P+1+P_k$, али мора да се уклапа у висину постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства. Изузетак чини објекат на локацији Толстојева 4, кат.парц. 2719/2 и 2720 Стари Град који се надовезује на постојећи објекат новијег датума велике спратности $P+4+P_s$, те ће се са објектом на кат.парц. 2721 ($P+1+P_k$) каскадно обликовати, према постојећем објекту од посебне вредности на локацији Толстојева бр.8, кат.парц. 2722;
- очување или рестаурација оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката који имају вредност;
- коришћење простора просторно културно-историјске целине за стамбене, пословне, стамбено-пословне или пословно-стамбене намене, а дозвољавају се само мале традиционалне занатске радионице без еманације штетних супстанци;
- изградњу објеката инфраструктуре на подручју просторно културно-историјске целине вршити према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- постављање елемената урбаног мобилијара изводити према посебном пројекту „урбане опрем” израђеном према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а у складу са стилским обележјима амбијента;
- измештање или уклањање помоћних објеката који не одговарају функционалним потребама или нарушавају културно-историјске или естетске вредности просторне културно-историјске целине;
- 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; дворишта отвореног типа партерно решити; унутар њих уклонити неадекватне помоћне објекте;
- реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме знатније повећавати већ постигнути степен изграђености; висина дворишних објеката не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта који се задржава и штити;
- уклањање ваздушних водова електричне енергије и постављање подземних;

- постављање елемената разводне мреже гаса на дворишним зидовима објеката или њихово адекватно маскирање;
- приликом изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања, према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- приликом решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију извршити испитивање подземних вода и урадити елаборат заштите суседних објеката;
- сви земљани радови на територији просторне културно историјске целине условљавају се претходним заштитним археолошким ископавањима, археолошким праћењем и документовањем;
- очување и допуна постојећег вредног зеленила на јавним површинама улица и тргова, унутрашњих дворишта, простора око јавних објеката, које представља саставни део амбијента;
- решавање одвођења атмосферске и подземне воде тако да не угрожавају заштићене објекте;
- изградња градске канализационе мреже за одвод атмосферске воде и омогућавање одвођење воде од заштићених објеката;
- изградња хидрантске мреже са приступима ватрогасној служби;
- све интервенције унутар овога простора (на свим парцелама) унутар граница ће се вршити на основу претходно прибављених (пре приступања изради идејног решења) *Услови за предузимање мера техничке заштите* од стране надлежног завода за заштиту споменика културе. 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;

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

Утврђују се следеће мере заштите физичких структура унутар заштићене околине просторно културно-историјске целине *Градско језгро Суботице* и просторне културно историјске целине под претходном заштитом *Грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века у Суботици*:

Унутар предметних ПКИЦ је утврђено 5 категорија објеката: објекти од посебне вредности, објекти од споменичке вредности, објекти амбијенталне вредности, објекти без споменичких својстава и објекти изграђени после 1950. године.

Мере техничке заштите за објекте од посебне вредности:

- очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа у зависности од могућности, значаја и квалитета;
- очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката. Не дозвољава се измена изворног изгледа. Обавезна је примена дрвених прозора, излога и портала;
- очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, пећи, гипсане пластике и сл.);

- осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, без надградње објеката је дозвољено, 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 и екстеријерске) вредности објекта;

- (б) уређење поткровља, могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, ако се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта; приступ поткровљу је могућ само из унутрашњости последње етаже. Пре сваке интервенције инвеститор је дужан да изврши статичку анализу конструкције објекта као и самог крова;

- (в) уређење подрума се дозвољава у случају да се тиме не нарушавају основне вредности објекта и његова стабилност; извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта у случају спуштања нивелете пода; обавезна је израда елабората заштите суседних објеката; приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само ако се тиме не нарушавају стабилност и вредности објекта;

- (г) дворишна крила главног објекта изузетно могу бити дограђена и то до висине уличног крила, уколико се тиме не нарушава архитектонски склоп, односно уколико је изворним решењем остављена могућност за дворишну изградњу; дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина;

- (д) отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката само у случају рестаурације изворног изгледа објекта, односно ако су они постојали у изворном решењу;

- портали и излози могу бити израђени искључиво од дрвета, а забрањује се употреба ПВЦ и алуминијумске столарије;

- остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховим вредновањем, али тако да не угрозе главни објекат; накнадно дограђени неестетски делови објеката и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења који немају споменичка својства – уклањају се; дворишни објекти треба са су у свему усклађени са главним (уличним) објектом;

- могућа је промена намене објеката, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;

- рекламе и табле са именима значајних личности које су живеле у објектима, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”* (Сл. лист града Суботице бр.23/2010.) ;

- клима уређаји и други технички уређаји и инсталације не могу се постављати на уличне фасаде; на дворишне фасаде могу се постављати само уз прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”* (Сл. лист града Суботице бр. 23/2010.).

- Обавезно пре приступања радовима извршити претходне истраживачке радове, што подразумева истраживање изворне документације и историјата објекта, утврђивање свих фаза у изградњи објекта, испитивање стабилности здања, састава и квалитета материјала, анализе влаге и соли, како би се утврдили узроци оштећења објекта. На основу резултата ових истраживачких радова се опредељује за приступ радовима, технологији и одабиру материјала.
- Сви одабрани материјали морају да удовољавају високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добивене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу порозност, а при томе што већу водо-одбојност. Високи степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршни фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире.
- Парцијална колористичка решења само за део фасаде, увек морају бити усклађена са осталим делом фасадног платна, морају бити идентична, како би се остварила јединствена целина.
- Сви радови треба да се изведу према претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Мере техничке заштите за објекте од вредности:

Утврђују се мере заштите идентичне мерама за објекте од посебне вредности с тим да се додаје:

- 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 оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање само неопходних кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта. Према дворишном делу могућа је и корекција нагиба како би се остварило што боље осветљење. Пре сваке интервенције инвеститор је дужан да изврши анализу конструкције објекта као и самог крова;
- отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објекта који су били пословно стамбени у доба подизања и то јединственим третирањем читаве фасаде; и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и ако је силаз остварив са максимално 2 степеника управно постављена на објекат. Не дозвољавају се силази паралелни са фасадом. Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

Мере техничке заштите за амбијенталне објекте:

- очување хоризонталног и вертикалног габарита, осим у случају када се објекат амбијенталне вредности налази поред објекта од вредности или између два објекта од вредности или посебне вредности веће висине. Тада је могућа корекција вертикалног габарита предметног амбијенталног објекта, до висине суседних објеката. Могућа је

корекција габарита амбијенталног објекта када се налази поред објекта новијег датума за максимално једну етажу како би се ублажила висинска разлика између објеката новијег датума и наслеђених објеката те како би се остварио хармонични улични потез;

- осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, је дозвољено, што подразумева следеће интервенције: увођење савремених инсталација, уређење поткровља у постојећем габариту крова, уређење подрума, дворишна крила главног објекта изузетно могу бити дограђена и то до висине уличног крила;
- препоручена је реконструкција изворног изгледа ако постоји адекватна историјска документација (пројекти, фотографије, старе разгледнице и сл.);
- у случају да се не врши реконструкција, извршити уједначавање свих отвора како би се остварила јединствена хармонична целина објекта;
- отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката и то јединственим третирањем читаве фасаде, и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и ако је улаз/силаз остварив са максимално 2 степеника управно постављена на објекат. Не дозвољавају се силази паралелни са фасадом. Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- портали и излози могу бити израђени од дрвета или алуминијума, а забрањује се употреба ПВЦ столарије;
- рекламе и табле са именима значајних личности које су живе у објектима, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”* (Сл. лист града Суботице бр.23/2010.);
- клима уређаји и други технички уређаји и инсталације не могу се постављати на уличне фасаде. На дворишне фасаде могу се постављати само уз прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”* (Сл. лист града Суботице бр. 23/2010.).
- постављање елемената разводне мреже гаса и електричне енергије не може да се врши на фасаде, већ унутар сувог улаза, дворишта или на другој адекватној локацији коју одреди стручно лице надлежне установе заштите споменика културе;
- парцијална колористичка решења само за део фасаде, увек морају бити усклађена са осталим делом фасадног платна, морају бити идентична, како би се остварила јединствена целина.
- сви радови треба да се изведу према претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Мере техничке заштите за објекте без вредности: могу бити адаптирани или замењени новим објектима према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, с тим да морају испуњавати следеће услове:

1) У случају када се гради нови објекат:

- усклађивање нових објеката са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;

- положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен постојећом регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока;
- висински габарит новог објекта који се интерполује између два објекта од споменичке вредности одређен је висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл. У случају да се интерполовани објекат не граничи са објектом који има споменичне вредности, висински габарит се одређује на основу висинског габарита најближих објеката у окружењу од споменичке вредности. Када се одређује висински габарит новог објекта, увек се као репер узима прво објекат који има највећи степен заштите (редослед: НКД, објекат од посебне вредности, објекат од вредности). Ако се нови објекат интерполује између два објекта од споменичке вредности различитих висина, у том случају се висина новог објекта решава каскадно. Изузетак чини објекат на локацији Толстојева 4, кат.парц. 2719/2 и 2720 Стари Град који се надовезује на постојећи објекат новијег датума велике спратности П+4+Пс, те ће се са објектом на кат.парц. 2721 (П+1+Пк) каскадно обликовати, према постојећем објекту од посебне вредности на локацији Толстојева бр.8, кат.парц. 2722;
- 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 новог објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката, а висине забата и калканских зидова не могу прелазити висине зидова суседних објеката, изузетак чини објекат на локацији Толстојева 4, кат.парц. 2719/2 и 2720 Стари Град за који важи да дворишни објекти не прелазе висину слемена објеката на уличном фронту. Направити елаборат заштите суседних објеката;
- у случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, дворишним крилима новог објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката, а висине забата и калканских зидова не могу прелазити висине зидова суседних објеката;
- по угледу на постојеће градитељско наслеђе у оквиру просторне културно историјске целине, за нови објекат формирати колски улаз због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.;
- приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење његовог окружења;
- обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена; са објектима у окружењу и њиховим вредностима треба да чине складну целину;
- интерполовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима; положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (у распону од 30-45°);
- у случају замене низа објеката без вредности, не дозвољава се изградња новог јединственог објекта на њиховом месту претходном препарцелацијом и укрупњивањем парцела;
- за спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који су примењени на постојећим објектима просторне културно-историјске целине, а који имају вредност; као и савремени материјали који не одударају од затечених (керамика, гипс, малтер, камен, племенити малтери, дрво, теракота, фасадна опека), с тим да није дозвољена употреба натур бетона, плоча од ломљеног камена, пластике и метала;

- намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита; код мешовитих објеката пословање треба да је приземној етажи, а становање на спратној;
- дворишта отвореног типа адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити;
- сви одабрани материјали морају да удовоље високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добијене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним, односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу пародифузност, а при томе што већу водо-одбојност. Високи степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршних фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире;
- Натписи фирме, рекламне ознаке, табле са именима значајних личности, осветљење, клима уређаји и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”*;
- Објекти у просторној културно историјској целини морају бити дела савремене архитектуре по обликовању, да обезбеђују квалитетне услове становања, квалитетне изведбе и примењених материјала;

2) До изградње новог објекта, на постојећем објекту су могуће све интервенције као и на објектима од вредности, као и:

- остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) могуће су јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;
- у случају задржавања и адаптације постојећих објеката без вредности који не нарушавају амбијент, применити следеће мере заштите:
 - а) очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
 - б) постављање кровног покривача у складу са оригиналним;
 - в) дозвољава се осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, увођењем савремених инсталација;
 - г) дозвољавају се доградње у дворишном делу али тако да не надвисују главни објекат;
 - д) пројектовање излога на уличној фасади дозвољава се уз јединствени третман читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;
 - ђ) дозвољава се уређење поткровља са осветљењем путем кровних прозора;

Образложење

Ј.П. ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА, Трг Републике 16, Суботица, обратио се са захтевом за утврђивање и израду Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе Плана детаљне регулације за део МЗ „ЦЕНТАР II“, у Суботици.

Предметни простор обухвата Заштићену околину Просторне културно историјске целине од великог значаја *Градско језгро Суботице* („Сл. лист АПВ“, број 25/91) и део Просторне културно историјске целине под петходном заштитом *Грађанске куће са карја 19. и почетка 20. века* (евиденциони картон добара под претходном заштитом МЗЗСК Суботица бр. 6/333 ОД 2.11.2022.)

Овај акт важи годину дана од дана издавања.

Достављено:

- Подносиоцу,
- Архиви МЗЗСК Суботица.



Б/ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ