



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 295/3

Дана: 12.4.2024.

П а н ч е в о

ЈВ/СП/ДР/ЈЈ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2121) чланова 107. става 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 05-58/2023 (дел. бр. Завода 295 од 13.3.2024. године), подносиоца захтева ЈП „Урбанизам” Панчево, Карађорђева бр. 4, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ОМОЉИЦА

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ОМОЉИЦА, могу се израдити на основу услова из Студије и плана заштите за насељено место Омољица бр. 295/3 од 12.4.2024. године, која чини саставни део ових услова. Услови из наведене студије гласе:

„6. УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ОМОЉИЦА

6.1. Археолошки услови

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације насељеног места Омољица може се планирати на основу следећих археолошких услова:

1. у свим зонама већих, заједничких објеката и друге врсте објеката инфраструктуре (индустријски објекти, тржни центри, спортски терени, базени и сл.) и на простору локалитета 1-17 (црвено шрафирана зона на карти) обавезно обезбедити услове надлежне установе заштите;
2. обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
 - Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика

културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

Утврђене мере заштите археолошког налазишта Преко Слатине у Омољци (на карти у прилогу означен бројем 1):

1) изградња инфраструктуре, индустријских, јавних и комерцијалних објеката и постројења дозвољава се на простору који је у потпуности истражен заштитним и систематским археолошким ископавањима само на основу утврђених услова и сагласности надлежне установе заштите;

2) промена облика терена дозвољава се само у функцији презентације археолошког налазишта;

3) забрана изградње стамбених и помоћних објеката на археолошком налазишту;

4) забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовање земљишта до дубине веће од 0,30 m и извођење мелиоративних радова;

5) забрана извођења рударских радова, експлоатација сировина као и све врсте истражних радова;

6) сађење високе вегетације и пошумљавања простора дозвољава се само на простору који је у потпуности археолошки истражен;

7) забрана вађење песка, шљунка, камена или земље и било која врста оштећења археолошког профила осим за потребе презентације археолошког налазишта;

8) забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја – хемијски агресивних, експлозивних, отровних и радиоактивних;

9) забрана неовлашћеног прикупљања покретних археолошких површинских налаза.

мере заштите заштићене околине археолошког налазишта:

1) изградња инфраструктуре, индустријских, јавних и комерцијалних објеката и постројења дозвољава се на простору који је у потпуности истражен заштитним и систематским археолошким ископавањима само на основу утврђених услова и сагласности надлежне установе заштите;

2) промена облика терена дозвољава се само у функцији презентације археолошког налазишта и уз адекватну презентацију налаза само на основу утврђених услова и сагласности надлежне установе заштите;

3) изградња надземне и подземне инфраструктуре преко археолошког налазишта, као и изградња објеката и постројења у функцији презентације археолошког налазишта дозвољава се само на основу идејног пројекта и издавања посебних услова и сагласности надлежних установа заштите споменика културе и природе;

4) забрана извођења рударских радова, експлоатација сировина као и све врсте истражних радова;

5) забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовање земљишта до дубине веће од 0,30 m, забрана садње воћњака и извођење мелиоративних радова, осим на простору који је у потпуности археолошки истражен;

6) забрана сађења високе вегетације и пошумљавања, осим на простору који је у потпуности археолошки истражен;

7) промена облика и нивелација терена, вађења песка, шљунка, камена или земље дозвољава се само на простору који је у потпуности археолошки истражен;

8) забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја – хемијски агресивних, експлозивних, отровних и радиоактивних;

9) забрана неовлашћеног прикупљања покретних археолошких површинских налаза.

6.2. Архитектонско-урбанистички услови

Са становишта заштите непокретних културних добара, Урбанистички план за насељено место Омољца може се планирати на основу следећих услова:

Простор обухваћен границама израде ПГР садржи насеље које је плански изграђено у другој половини 18. века.

Заштита простора обухваћеног израдом ПГР подразумева очување наслеђених основних урбаних поставки, урбане матрице, начина парцелације, однос према хоризонталној и вертикалној регулацији и функционални карактер централног дела насеља, које представља основ око којег се вековима уназад развијало насеље.

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, издвојени су следећи простори са одређеним третманима заштите:

1. Старо језгро Омољце
2. Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације
3. Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције
4. Простор предвиђен за нову изградњу

1. зона – Старо језгро Омољце

Границе ове зоне дате су у гарфичком прилогу који је део ових услова.

Овако формирану целину градитељских објеката с историјским и архитектонским вредностима, која је под претходном заштитом, треба третирати следећим мерама заштите:

- Очување постојеће уличне матрице, парцелације и амбијенталних карактеристика просторне организације;
- Очување регулационо-грађевинске линије.
- Очување ивичне блоковске изградње на парцели кроз градњу објеката на регулационој линији улице, као наслеђеног типа грађења, осим код објеката јавне намене.
- Очување типолошких, стилских, морфолошких и амбијенталних вредности просторне целине.
- Очување уједначености висине на којој се налази кровни венац код стамбених објеката.

- Очување аутентичног волумена, хоризонталног и вертикалног габарита, изворног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и ликовног израза, композиције и материјализације фасада, основних вредности конструктивног и функционалног склопа, материјализације и ентеријера објеката који су наведени у евиденционом листу.
 - Споменике и спомен плоче очистити од црне буђи и маховине;
 - Где је потребно обновити натпис на споменику;
 - Све споменике и спомен плоче заштитити хемијском заштитом против црне буђи и маховине и антиграфит заштитом.
 - Намена простора:
3. очување различитих функција које је просторна целина добила током времена, а односи се на јавне, слободне површине и на изграђене објекте (управне, школске зграде, верски објекти, култура, трговина и угоститељство).
 4. оплемењивање простора новим јавним функцијама којима би се задовољиле савремене потребе становништва.
 5. коришћење простора за јавне, стамбене, пословне или стамбено-пословне намене; од производних делатности дозвољене су само мале традиционалне занатске радионице.
 6. нове функције и активности требало би да буду компатибилне са карактером урбаног историјског центра.
 7. нове функције на јавним површинама као што су летње баште са тендама, тезге и сл. треба да буду монтажно-демонтажног типа.
 - Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача и уличних фасада на свим објектима у оквиру зоне.
 - Очување или рестаурација оригиналне форме и изгледа објеката који имају културно-историјских вредности, дефинисаних волуменом, стилем, пропорцијским односима, конструкцијом, материјалима, аутентичним колоритом и декорацијом.
 - Забрана изградње објеката трајног или привременог карактера који својим габаритом, волуменом и архитектуром могу угрозити вредности целине.
 - Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију и висинску регулацију.
 - Нове објекте интерполирати тако да се добије непрекинути низ или ако се ради о великој ширини парцеле прекинути низ, уз обавезу изградње зидане оgrade са капијом на регулационој линији улице.
 - Вођење електро и ТТ водова подземним путем.
 - Квалитетније партерно и хортикултурно уређење, као и увођење додатног урбаног мобилијара, који морају бити конципирани тако да се уклапају у амбијент у којем се постављају и да не нарушавају његове културно-историјске и уметничко-естетске карактеристике.
 - Очување и допуна постојећег вредног зеленила на јавним површинама улица и тргова, унутрашњих дворишта, простора око јавних објеката.
 - За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажно-демонтажног карактера (опека, бехатон и сл.).
 - Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност објеката у оквиру заштићене просторно културно-историјске целине.
 - Забрана складиштења материјала и стварања депонија.

- За све радове у оквиру Старог језгро Омољнице неопходни су услови надлежне установе заштите непокретних културних добара.

2. зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације

Ова зона чини простор око Српске православне цркве. Границе ове зоне дате су у графичком прилогу. За овако формирану зону препоручују се следеће мере заштите:

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилем улице, хоризонталне и вертикалне регулације.
- Поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели-поштовање изградње објеката на регулационој линији као и ограђивање парцеле што је било прописано још у време оснивања насеља.
- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, што подразумева очување и истицање свих објеката наведених у опису, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажано-демонтажног карактера.
- Камени крст очистити од црне буђи и маховине и заштитити хемијском заштитом против црне буђи и маховине и антиграфит заштитом.

3. зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције

Границе ове зоне дате су у графичком прилогу који је део ових услова.

За очување ове зоне, значајне за развој насеља, у којој су објекти карактеристични за историјске периоде у развоју насеља, препоручују се следеће мере заштите:

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилем улице, хоризонталне и вертикалне регулације.
- Блокове задржати у постојећем облику и величини уз поштовање постојећих регулационих линија, а у оквиру њих се може решавати становање са пратећим садржајима.
- Очување аутентичних објеката са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.
- Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели-поштовање изградње објеката на регулационој линији као и ограђивање парцеле што је било прописано још у време оснивања насеља.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент. За

попличавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажано-демонтажног карактера.

4. зона - Простор са могућношћу слободне изградње

Границе ове зоне дате су у графичком прилогу који је део ових услова
Препоручене мере заштите за простор предвиђен за нову градњу су:

- Поштовати регулацију и урбанистичку матрицу, као и постојеће принципе парцелације с тим што је могуће формирање парцела већих димензија за градњу пословних објеката.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Квалитетније комунално опремити простор.
- За све радове на објектима Стере школе и Виле Јелена, које су под претходном заштитом, неопходно је прибављање услова надлежне установе заштите непокретних културних добара.

Напомена: Границе све три зоне треба да прате улицу или границу парцеле што у графичком прилогу није било могуће тачно одредити јер подлога не садржи границе парцеле”.

Уз надградњу вредности на линији којом се обезбеђује да споменици културе прошлости јесу и остану културне вредности будућности, укупно стање и ситуација објективне угрожености наслеђа могу бити предупређени планским мерама и разумном праксом”

II Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у измењен и допуњен ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ОМОЉИЦА, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт измењеног и допуњеног ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ОМОЉИЦА, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Гроздана Милеићев

