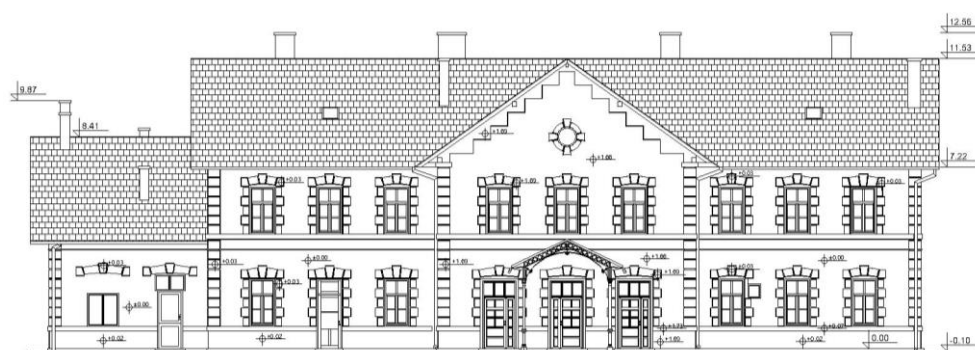




ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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



**СТУДИЈА ЗАШТИТЕ
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ (ЦЕЛИНА 3) У
ПАНЧЕВУ**

Панчево, септембар 2026.

ЕЛАБОРАТ

СТУДИЈА И ПЛАН ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ (ЦЕЛИНА 3) У ПАНЧЕВУ

ЕЛАБОРАТ ПРИПРЕМИЛИ:

Јасмина Вујовић, дипл. инж. арх.

Слободанка Перовић, дипл. историчар

Маја Живковић, дипл. археолог

Драгана Ружић, дипл. ист. уметности

Гроздана Миленков, дипл. етнолог

Небојша Борковић, правник

в.д.директора

Милица Минић

САДРЖАЈ

- 1. ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА**
- 2. ИСТОРИЈА**
- 3. АРХЕОЛОГИЈА**
- 4. УРБАНИСТИЧКА И АРХИТЕКТОНСКА ИСТРАЖИВАЊА**
 - 4.1. Просторно и урбанистичко планирање и градитељско наслеђе**
 - 4.2. Анализа локације обухвата плана**
 - 4.3. Урбанистичка структура**
 - 4.4. Градитељско наслеђе**
 - 4.4.1.Евидентирана културна добра**
 - 4.4.2. Јавне функције**
 - 4.4.3.Народно градитељство**
 - 4.4.4.Индустријска архитектура**
- 5. УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ (ЦЕЛИНА 3) У ПАНЧЕВУ**
 - Археолошки услови
 - Урбанистичко-архитектонски услови

1. ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА

Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/2009, 81/2009-испр., 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, 62/2023, 91/2025 и 80/2026) у члану 46. ставу 7 прописује да носилац израде плана прибавља мишљење организације за послове заштите непокретних културних добара о потреби израде Студије заштите непокретног културног добра пре доношења одлуке о изради планског документа. Завод за заштиту спомениак културе у Панчеву се Мишљењем бр. 528/2 од 26.05.2025. године изјаснио да је за потребе израде Плана генералне регулације насељеног места Качарево потребна израда Студије заштите непокретних културних добара.

Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11 - др. закони, 99/11 - др. закон, 6/20 - др. закон и 35/21 - др. Закон и 76/2023 др. закон) и Законом о културном наслеђу („Сл. гласник РС“ број 129/21) прописана је обавеза прибављања услова и мера заштите за радове на непокретним културним добрима. Мере техничке заштите на непокретним културним добрима обухваћене су члановима од 99. до 110. Закона о културним добрима. У складу са чланом 9. ставом 2. Закона о културном наслеђу: „Културно добро, добро које ужива претходну заштиту и добро под претходном заштитом не сме се оштетити, уништити, нити се без сагласности надлежне установе заштите у складу са законом, може мењати његов изглед, својство или намена.“.

У складу са чланом 18. Закона о културном наслеђу, 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 налазе). Члан 32. став 1. истог закона прописује да „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“. Став 2. истог члана прописује да „више међусобно повезаних археолошких локалитета из става 1. овог члана представља археолошко подручје“. Претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја, је трајна, у складу са ставом 3. истог члана. Република Србија донела је Закон о потврђивању Европске конвенције о заштити археолошког наслеђа (ревидирана) („Службени гласник Републике Србије“ 42/2009). Према члану 353а Кривичног законика (Службени гласник Републике Србије“ бр. 85/2005, 88/2005 – испр. 107/2005 – испр. 72/2009, 111/2009, 121/2012, 104/2013, 108/2014, 94/2016 и 35/201, 94/2024 и 63/2026), неовлашћено извођење археолошких радова, односно обављање археолошких ископавања и истраживања без претходно прибављеног одобрења од стране надлежног Министарства културе Републике Србије представља кривично дело.

2. ИСТОРИЈА

Посматрани простор између новосељанског и баваништанског пута, од данашње улице Стевана Шупљикца, први пут се појављује на плану Панчева из 1855. године. На том потезу означени су нови засади винограда, воћњаци и баште.

На самом почетку новосељанског пута, католичко становништво из Панчева поставило је кип св. Венделина, заштитника пастира и пољопривредника.

Баваништански пут у то време био је мање фреквентан од новосељанског. До данас је сачуван објекат у којем се налазила стража и где се наплаћивао улазак у град. Сматра се да је у том објекту преминуо и Војвода Стеван Шупљикац 1848. године, којем је позлило када је изшао да дочека добровољце који су из Србије дошли да се боре за Српско војводство.

Најзначајнији објекат на простору Мисе, до 20. века, била је железничка станица Панчево-Варош, изграђена 1896. године на прузи Панчево-Велики Бечкерек-Велика Кикинда. Кроз Мису пруга је прошла 1905. године, када је за потребе Велике пољопривредне изложбе, која је одржана у Народној башти, изграђена пруга до Војловице.



Железничка станица Панчево „Варош“

До краја Другог светског рата на овом простору углавном су били виногради, воћњаци и башете. Овај потез имао је слабо снабдевање водом, тако да је за потребе заливања постојао канал који је од Тамиша воду одводио до Мисе.

Тридесетих година двадесетог века постојали су планови да се на потезу данашњег спортског центра изгради Централно гробље. Планови су били урађени, али реализацију овог пројекта омео је почетак Другог светског рата.

До осамдесетих година прошлог века овај део града се називао Миса-виногради. Шездесетих година 20. века, са наглим развојем индустрије у Панчеву и досељавањем великог броја радника који су добили посао у новим индустријским објектима, почиње стамбена изградња на Миси. Објекти су грађени у близини баваништанског пута. Углавном је то била нелегална градња.

Осамдесетих година 20. века почело се са изградњом планских породичних објеката са десне стране новосељанског пута. Тада тај део града добија назив Нова Миса, а стари део, према баваништанском путу, почиње да се назива Стара Миса, губи се назив Миса-виногради.

Нова Миса и даље се изграђује, куће се зидају, настају нове улице, сада већ на местима некадашњих њива, не више само тамо где су некад били виногради и воћњаци.

Ширење Старе Мисе према њивама зауставила је изградња Новог гробља. Почетком осамдесетих година 20. века почело се са уређењем простора који се од такозване друге пруге, тј. индустријског колосека, простире лево од баваништанског пута у дубину. 1984. године на Новом гробљу почело се са сахрањивањем. Гробље је почетком 21. века проширено.

3. АРХЕОЛОГИЈА

На предметном простору, дуж обала Надела и широј околини, констатовани су вишеслојни локалитети од праисторијских периода до римског и словенског времена:

1. Локалитет на југозападној обали Надела - констатована бронзаноodobна, сарматска и средњеveковна керамика;
2. Локалитет на југозападној обали Надела до пута Панчево - Банатско Ново Село констатована средњеveковна керамика, керамика старијег гвозденог доба и позног енеолита (баденска култура);
3. Локалитет на Јужној обали Надела између пруге и пута Панчево - Банатско Ново Село - констатовани фрагменти бронзаноdobне и средњеveковне керамике;
4. Локалитет на потесу Лап II - Лап III - јужна обала Наделе - између железничке пруге Београд - Вршац и пута Панчево Вршац, где су констатовани фрагменти млађе средњеveковне, провинцијско-римске, гвозденодопске и старије неолитске (Старчевачка култура) керамике;
5. Млекара Рекогносцирањем терена маја 1981. године, у избаченој земљи ископаног канала, који се са западне стране улива у Наделу, северно од градске млекаре нађени су уломци керамичких посуда (урни) Белегиш I групе. У непосредној близини ових налаза у профилу је уочена један гроб са спаљеним покојником исте културне групе. Гроб је интервентно очишћен. Поред уломака урне нађени су и остаци бронзе у трагу.

Стога се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених периода.

4. УРБАНИСТИЧКА И АРХИТЕКТОНСКА ИСТРАЖИВАЊА

4.1. ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И ГРАДИТЕЉСКО НАСЛЕЂЕ

При изради просторних и урбанистичких планова, поред планирања даљег развоја насеља, врши се очување и обнова градитељског наслеђа у светлу европских конвенција о заштити археолошког и архитектонског наслеђа. Да би се остварила адекватна заштита градитељског наслеђа најбитнији аспект је истраживање и документовање наслеђених вредности, пошто планирање мора да полази од потпуног познавања вреднованог простора. Кроз анализе постојећих простора и сложених односа њихових делова, можемо научити да препознајемо и стварамо квалитет богатог стимулативног урбаног окружења у будућности. Реафирмисање културног наслеђа као есенцијалне компоненте националне културе и идентитета утиче на колективни ниво свести и однос сваког појединца према наслеђу, идентитету и животном окружењу.

Културно наслеђе и културни диверзитет препознаје се у Националној архитектонској стратегији за период од 2023. до 2035. године „као значајан потенцијал за просторни развој урбаних насеља, где је потребно превазићи ограничења неусклађености националног институционалног и правног оквира заштите културног наслеђа са међународним оквиром, те и неадекватан третман непокретних културних добара у планским документима.“ Наглашава се да процедуре планирања и управљања урбаним развојем недовољно препознају обележја идентитета урбане структуре као потенцијала за развој и не третирају појаву градње која нарушава контекст и идентитет урбаних насеља. Истиче се недовољно препознавање заштите вредности вернакуларне архитектуре која такође поседује значајне историјске, културне и цивилизацијске

вредности. Под вернакуларном архитектуром подразумева се начин градње који се базира на локалним потребама, употребом локалних материјала за изградњу и угледајући се на локалну традицију и начин грађења локалних градитеља, која се углавном још увек задржала у руралним насељима.

У погледу руралних предела у планским решењима је потребно омогућити креирање позитивног архитектонског идентитета насеља кроз очување и ревитализацију традиционалне архитектуре и постојећег квалитетног грађевинског фонда, као и кроз нову изградњу која уважава специфични рурални карактер физичке структуре насеља. Стога је планске и програмске активности потребно усмерити ка обнови сеоских насеља, односно њихових центара (обликовања и уређења традиционалних сеоских тргова, уређења саобраћајних и јавних површина) и подстицање даљег уређења кроз обнову традиционалних типологија појединачних објеката, осмишљеног уклапања природног, архитектонског и културног наслеђа у нове развојне токове и захтеве становника. Нову изградњу планирати у складу са принципима заштите природног и културног предела, применом локалних материјала и техника грађења и др. Осавремењавање и унапређење оваквих целина мора се заснивати на проучавању карактеристика сваког од посматраних облика наслеђа, уз њихово пуно поштовање и осмишљавање нових садржаја који неће нарушити основне вредности затеченог наслеђа, односно просторних културноисторијских целина.

Урбана обнова представља уобичајени приступ у савременом развоју насеља, који се ослања на коришћење постојећих капацитета тог насеља - грађевинског фонда и урбане инфраструктуре.

У оквиру заштите и одрживог коришћења културног наслеђа постоје два типа заштите, „пасивни“ режим заштите који се односи на формалну, првенствено правну заштиту културног наслеђа и „активни“ режим заштите који би кроз различите програме и пројекте објектима и целинама које представљају непокретна културна добра или су под преходном заштитом (имају посебних историјских, културних, архитектонских и др. вредности) омогућио „интегрисање у савремене развојне токове“. Значајне су мере које предвиђају очување културне баштине кроз тзв. активну заштиту културног наслеђа и препоруке за прихватљиве активности у планирању урбаног развоја, обнову и заштиту објеката и целина градитељског и урбаног наслеђа која нису заштићена културна добра (традиционални типови, вернакуларна архитектура, индустријски објекти, архитектура и урбанизам после Другог светског рата, и др.). Системски приступ заштити и коришћењу културног наслеђа је могућ и кроз оснаживање израде Планава управљања наслеђем у оквиру Студија заштите културног наслеђа, а у склопу израде планске документације. У сфери заштите, обнове и коришћења непокретних културних добара приметан је недостатак програма и пројеката који би објектима као и просторно културно-историјским и амбијенталним целинама омогућили интегрисање у савремене развојне токове, а која би обухватила и примену низа других мера које доприносе одрживости као што су „енергетска ефикасност“ или „приступачност“.

Механизми финансирања програма и пројеката у функцији ревитализације културног, градитељског и урбаног наслеђа нису довољно развијени с обзиром да је финансијско улагање у обнову споменика културе скоро по правилу веће од улагања у изградњу новог објекта (рачунато по м²), те инвеститори, који су недовољно „освешћени“ о вредности и важности културног наслеђа, неретко прибегавају непримереним интервенцијама како би оправдали своје улагање, док се услови и мере техничке заштите прописују и издају у циљу очувања аутентичности и интегритета споменика, односно његових вредности. Савремену архитектонску и урбанистичку праксу би требало оснаживати у правцу примене одрживих решења у погледу

архитектонског и урбанистичког наслеђа, а учешће јавности и локалних заједница у процесима планирања и пројектовања у заштићеним зонама третирају као један од приоритета.

Културно и градитељско наслеђе нарочито је препознато у сфери развоја туризма посебно имајући у виду значај културног туризма и „туризма наслеђа“. Стратегијом развоја туризма у Републици Србији за период од 2016. до 2025. године („Службени гласник РС“, бр. 98/2016), заговара се повезивање туризма са наслеђем и културом што може имати велики утицај на развој економије државе, као и локални економски развој. Суштина деловања јесте - очувати наслеђе, презентовати га и остварити економске користи од туризма и туристичких места.

Савремени урбанизам и архитектура у другој половини XX века па до данас, на нашим просторима, представљају један од најозбиљнијих противника градитељском наслеђу - старим градским језгрима, амбијенталним целинама насеља, руралним целинама, као и самим објектима грађанске и народне архитектуре. У име прогреса и боље будућности неповратно смо уништили део своје прошлости и културе народа и поднебља. Негативни примери су били драстични, али у Војводини је, срећом, доста рано уочено да проблем заштите градитељског наслеђа није само питање третмана појединачног објекта, већ стварање услова за развој околине и континуитета целине насеља.

4.2. АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Посматрана локација налази се на североисточном ободу града и обухвата простор између Баваништанског и Новосељанског пута оивичен према граду улицом Стевана Шупљикца и железничком пругом, а на супротној страни реком Надел.

Овај простор има повољан геостратешки положај између два важна путна правца, међународног пута Београд – Вршац – Румунија и Магистралног пута Панчево-Ковин-Смедерево.

4.3. УРБАНИСТИЧКА СТРУКТУРА

Подручје обухвата плана је делимично изграђено (легално и нелегално), пољопривредно земљиште и простор комуналне зоне гробља. Цео простор се може поделити на четири целине: Нова Миса, Стара Миса, Ново гробље и неизграђен простор - њиве. Изграђени простор је углавном стамбени са увођењем пословања уз ободне путеве.

Према историјским подацима, у 19. веку на локацији обухвата плана били су воћњаци, виногради и баште. Такво стање се задржало до почетка 60-тих година 20. века када је, услед експанзије индустрије и досељавања радника у Панчево, почела стамбена изградња на Миси, у близини Баваништанског пута. То је била углавном нелегална градња слободностојећих породичних кућа, у почетку приземних, а касније углавном до П+1+Пк. Тај део Панчева је назван Миса-виногради. Улице су углавном уске. Главне улице су паралелне са Баваништанским путем и њих под правим углом секу попречне. Плацеви су већих димензија са пространим двориштима и баштама.

Почетком 80-тих година 20. века почела је изградња планских породичних објеката са десне стране новосељанског пута. Постављене су улице које се секу под правим углом, по принципима војвођанских насеља, али са знатно ужим улицама и мањим парцелама. Извршена је парцелација и урађени пројекти углавном за породичне куће у низу, модуларне ширине 4,50; 6,00 и 9,00 м и спратности П+П1, П+П1+Пк и П+2+Пк. Све куће у улици су требале да имају исту висину. Радницама, углавном,

великих индустријских фирми у Панчеву, путем конкурса, подељени су плацеви са пројектима. Основана је и стамбена задруга ХИП-а преко које су ардници по повољним условима могли да набављају грађевински материјал. Тако је у релативно кратком року настало ново, велико, густо насељено стамбено насеље. Са развојем насеља изграђени су основна школа, вртић, амбуланта, апотека, продавнице и други пратећи садржаји. Иако је насеље грађено плански, а радници су уз плац добили и пројекат за кућу, оно данас не делује тако, јер је већина инвеститора одступила од пројекта, у смислу висине објекта, нагиба крова, обликовања и материјализације фасада и др. па данас ово насеље визуелно изгледа прилично конфузно.

Овај део насеља је назван Нова Миса, док је Миса – виногради преименован у Стара Миса. Раздваја их индустријска железничка пруга. На простору између ова два дела насеља 7. новембра 2004. године започета је изградња Храма Светог Саве. Груби грађевински радови окончани су октобра месеца 2009. године, док су завршни радови још у току.

Ширење Старе Мисе према њивама зауставила је изградња Новог гробља почетком осамдесетих година 20. века, а 1984. године почело се са сахрањивањем. Грађено је плански, са уређеним стазама, алејама и зеленилом. У оквиру гробља је изграђена капела. Гробље је почетком 21. века проширено.

Један део обухвата плана, иза Нове Мисе, десно од Новосељанског пута су још увек њиве.

- **Улична мрежа**

Улица је основни елемент урбане структуре насеља било ког реда. Она је у војвођанским насељима сфера јавног живота за разлику од заштићених и смишљено обезбеђених услова интимитета кућних дворишта.

У оба дела насеља улице су праве и секу се под правим углом, по принципу војвођанских насеља, али је ширина улица знатно мања. Преуске су за данашњи обим саобраћаја, нема простора за паркирање, као ни тротоара за кретање пешака. Уз илицу има врло мало зеленила. У делу Нове Мисе има доста слепих улица.



Србијанска улица- Стара Миса

- **Блокови**

У делу Старе Мисе блокови су већих димензија, а неки и неправилног облика. Блокови у делу Нове Мисе су правоугаоног облика, испресецани слепим улицама. Већих димензија су блок у којем је Спортско рекреативни центар и „Пескана“ и блокова у којима су зелене површине (парк „Предграђе“) и јавни објекти (школа, црква).



Златарска улица – Нова Миса



Ђердапска улица - Нова Миса

- **Трг**

У обухвату плана нема класичног трга. Постоји један мањи простор за окупљање око Охридске чесме.

- **Парцеле**

У делу Стар Мисе парцеле су већих димензија са слободностојечим кућама, двориштима и често баштама. У делу Нове Мисе парцеле су знатно мање, са кућама у низу које имају мало двориште ка улици и нешто мало веће двориште иза куће. Парцеле јавних објеката су већих димензија, а парцела на којој је црква обухвата цео блок.

4.4. ГРАДИТЕЉСКО НАСЛЕЂЕ

4.4.1. ЕВИДЕНТИРАНА КУЛТУРНА ДОБРА

Утврђена непокретна културна добра

На предметној територији нема утврђених непокретних културних добара.

Добра под претходном заштитом

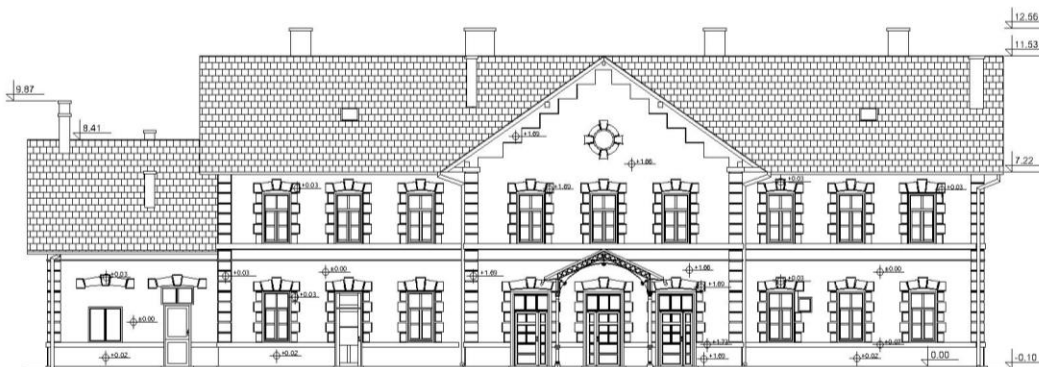
1. ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ „ВАРОШ“ У ПАНЧЕВУ

Железничка станица „Варош“ у Панчеву налази се у Панчеву, у улици Стевана Шупљикаца 82А. Према предлогу одлуке за утврђивање за споменик културе, који је израђен у Заводу и послат у даљу процедуру, обухвата катастарске парцеле бр. 8138, 8134, 8135, 8136 и 8137 и део катастарске парцеле бр. 8106/18 К.О. Панчево.

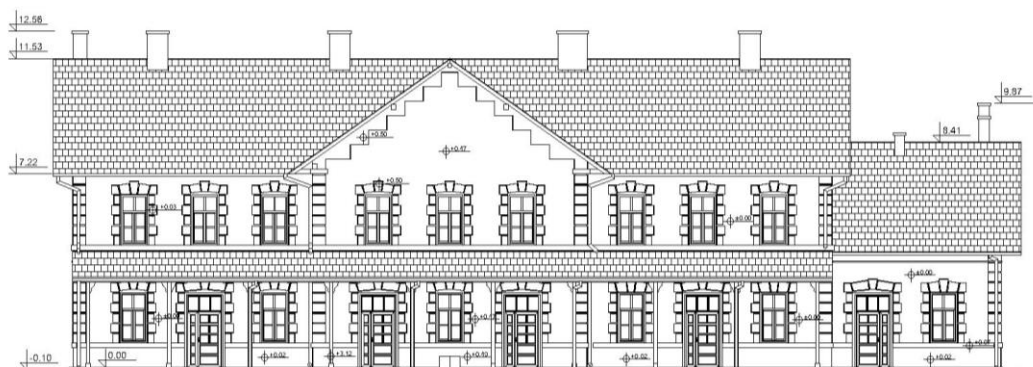
У Панчево је прва железница стигла изградњом пруге од Зрењанина, у дужини од 73км, који је железницом већ био повезан са Вршцем. Свечани воз је у град ушао 9. априла 1894.године, око поднева, на станицу „Панчево Варош“. У возу су били високи државни званичници Аустро-Угарске царевине на челу са мађарским министром трговине Белом фон Лукачем. Дочекали су га представници градске власти и многобројни грађани. Тако је Панчево, од тога дана, укључено у мрежу железничког саобраћаја која је повезала све земље европског континента. Више није било бојазни да у зимским месецима, због обуставе пловидбе на Дунаву и Тамишу и снежних непогода, Панчево буде искључен из сваког вида саобраћаја. Транспорт железницом посебно су

се обрадовали индустријалци и трговци јер су могли своје производе пласирати и продавати несметано током целе године.

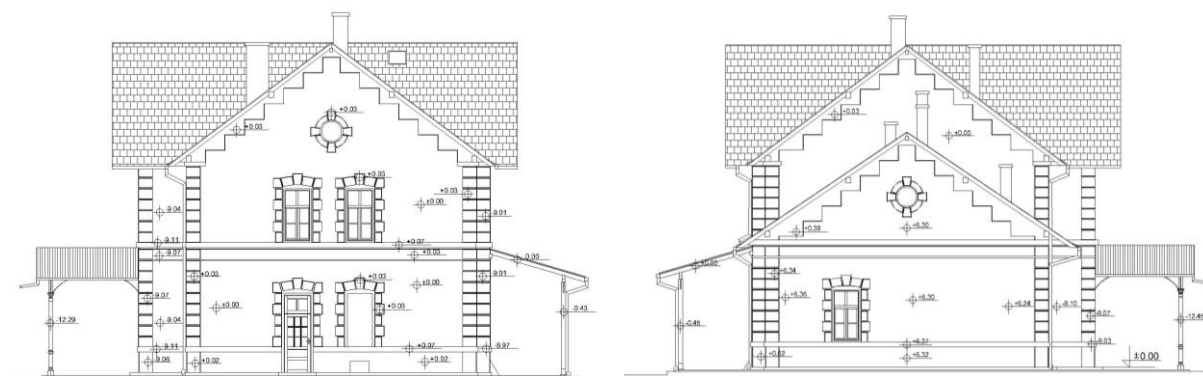
Две године касније, 20. августа 1896. године, Панчево је повезано пругом са Вршцем и Ковином, преко Петровог села (данас Владимировца). Тада је изграђен и нови крак пруге који је спојио станицу Панчево Варош и новосаграђену станицу Панчево Дунав (Стару железничку станицу у Панчеву), која се налазила у близини пристаништа на Тамишу и тадашње индустријске зоне. Ова пруга је након изградње моста на Дунаву продужена до Београда 1935. године. Када је изграђена и станица „Панчево Аеродром“.



Железничка станица „Варош“ – југозападна фасада



Железничка станица „Варош“ – североисточна фасада



југоисточна фасада-Железничка станица „Варош“- северозападна фасада



североисточна фасада– Железничка станица „Варош“ – југозападна фасада

Споменик културе се у време градње налазио ван насеља, а данас се налази на ободу централног дела Панчева. Саграђен је 1894. године као типски објекат железничке станице. Објекат је спратни, правоугане основе са мањим приземним делом са северозападне стране. Централни део је наглашен у облику ризалита који је завршен кровом на две воде и два бочна крила. Фасаде су хоризонтално рашчлањене међуспратним венцем. У приземљу постоји сокла, а испод крова једноставан кровни венац. На угловима је плитка рустична декорација. Све фасаде имају низ отвора уоквирених плитком, рустичном декорацијом. На свим фасадама, осим североисточне, на забатним деловима постоје окулуси са плитком рустичном декорацијом. На југозападној фасади, испред улазног дела, постоји настрешница од металне конструкције, а на североисточној дрвени трем целом дужином фасаде спратног дела. Објекат је зидан масивно са зидовима од опеке, дрвеном међуспратном и кровном конструкцијом, покривена црепом.

Објекат се користи у првобитној намени. У приземљу је железничка станица и два мала стана, на спрату су становима за раднике на железници. Одржава се. Поред објекта, са североисточне стране пролази пруга.

Железничка станица „Варош“ у Панчеву има континуитет културне традиције у очувању интегритета Панчева као напредног индустријског насеља са краја 19. века, као и значајне историјске, друштвене, архитектонске и техничке вредности из области индустријског наслеђа.

4.4.2. ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ



Црква Светог Саве на Новој Миси

На посматраном подручју се налази основна школа, спортско-рекреативни центар, железничка станица, црква Светог Саве, спортски центар, неколико мањих хостела, ресторани, објекти за снабдевање и сл. Сви ови објекти су новијег датума, модерне архитектуре, грађени савременим материјалима.

4.4.3. НАРОДНО ГРАДИТЕЉСТВО

Место окупљања –Охридска чесма

Охридска чесма као једино спомен-обележје у насељу подигнута је 1989-1990 године на иницијативу Стамбене задруге ХИП и према архиви ове задруге свечано предата становницима као "симбол пријатељства збратимљених задруга Охрида и Панчева" и "као место окупљања становника насеља". Чесма је грађена према урбанистичко – техничким условима Радне организације за урбанистичке послове и просторно планирање, Панчево (бр. 07-350/1703-88 од 29.12.1988.) у стилу охридске архитектуре. Идеја градитеља ове чесме да она оживи као "место окупљања", атрактивни простор за боравак, дружење се није до данас остварила. Према истраживању др Гордане Горуновић може се рећи да је једина функција Охридске чесме, о чијем пореклу и намени већина становника готово да ништа не зна, да служи као референтна тачка, оријентир за сналажење у простору насеља .

Изградњом нове стазе – шеталишта које повезује са једне стране Охридску чесму која није у функцији, девастирана је и неодржавана и активног Спортско рекреативног центра "Младост ", отворена је нова перспектива за враћање спомен-обележја у првобитну функцију и могућност реализације идеје Охридска чесма- место окупљања становника насеља Миса виногради.



Охридска чесма

Народно градитељство

Виноградарска кућа у Панчеву

Део Панчева познат као "Миса виногради" или тачније "Стара Миса" је подручје које је до шездесетих година прошлог века било коришћено за винограде и баште. На скоро свакој парцели налазила се кућа невеликих габарита (3 м x 3,5 м у просеку) грађена од цигле, са двоводним кровом покривеним бибер црепом. Кућа је поред врата имала углавном само један прозор који је поред стаклених крила имао и дрвене шалоне.

Сваки прозор био је заштићен кованом мрежом (решетке). Кућа је споља и изнутра била малтерисана кречним малтером а под је био патосан даскама или циглом а у ређим случајевима остављена је набијена земља.

Кућа је служила за чување приручног виноградарског алата и боравка самог виноградаря током сезонских послова.

У непосредној близини куће обавезан је био зидани базен за раствор плавог камена који је био познато средство у заштити винове лозе.



Виноградарска кућица – Србијанска 42 (документација Завода, 2018.)



Виноградарска кућица – Србијанска 42, септембар 2026.

Миграциона кретања након Другог светског рата, у конкретном случају већ споменуте шездесете године 20 века, утицала су да се подручје "Старе Мисе" урбанизује. На парцелама се граде нове куће које у почетку нису претерано велике, са скромним економским двориштима. У већини случајева, пре или касније, руше се виноградарске куће тако да је до данас остала сачувана само једна евидентирана у улици Србијанска бр.42. Виноградарска кућа сачувана је у изворном облику са улазним тремом. Грађена је највероватније крајем 19. или почетком 20. века и након обиласка терена констатујем висок степен девастације.

Израдом техничке документације била би сачувана једина преостала зграда специфичне функције, грађена традиционалним материјалима и техником градње, подизане изван насеља што представља несумњив значај за проучавање народног градитељство јужног Баната.

Стамбена архитектура

Интензивније насељавање Мисе почиње 60-их година 20-ог века. На терену се могу видети мање куће, скромних димензија, постављене дужом страном паралелно са путем.

Седамдесете и осамдесете године прошлог века су доба када ова зона постаје интересантна за ширење града. Период од четири деценије уназад обележен је подизањем породичних кућа разне спратности али најчешће у варијантама П+Пк, П+П1+Пк и П+2+Пк. Док су на Старој Миси грађене слободностојеће куће, Нова Миса је планирана као насеље са кућама у низу. Са куповином плацева на Новој Миси инвеститори су добијали и пројекте, али су током градње вршене многе измене у унутрашњој организацији простора као и измене фасада, па данас ово насеље визуелно изгледа прилично конфузно.



4.4.4. ИНДУСТРИЈСКА АРХИТЕКТУРА

Из области индустријске архитектуре, на подручју обухвата плана постоје мањи производни и услужни објекти. Подручје је испресецано железничким пругама као објектима саобраћаја са Железничком станицом Варош која је евидентирана као објекат под претходном заштитом

5. УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОШИРЕНА МИСА СА ГРОБЉЕМ (ЦЕЛИНА 3) У ПАНЧЕВУ

Археолошки услови

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, измене и допуне плана Генералне регулације проширена Миса са гробљем (Целина 3) важе археолошки услови дати за потребе израде Плана генералне регулације за подручје проширена Миса са гробљем (Целина 3) издатих од стране Завода 2013. године, под дел. бр. 896/2 од 04.11.2013. и гласе:

- **Инвеститори су у обавези да за све врсте грађевинских и земљаних радова на целом обухвату плана појединачно прибаве конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;**

- обавезно предвидети обављање заштитних археолошки истраживања пре почетка градње нових објеката на простору уз обале Надела и дуж канала у кругу Млекаре (локалитети означени плавом бојом);
- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- 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;
- Извођач радова је обавезан да пре подношења пријаве о почетку радова код надлежног органа обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза Инвеститора везаних за послове из тачака 2 - 4 и благовремене припреме димамике и потреба за њихово спровођење;
- 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.

Урбанистичко-архитектонски услови

Са становишта заштите непокретних културних доба и добара која уживају претходну заштиту, Измене и допуне План генералне регулације Целина 3 – Проширена Миса са гробљем, може се планирати на основу следећих архитектонско - урбанистичких услова:

- С обзиром да се налази под претходном заштитом, објекат Железничке станице Варош треба сачувати.
- За све радове који се планирају на објекту Железничке станице Варош, као и на катастарским парцелама бр. 8138, 8134, 8135, 8136 и 8137 и делу катастарске парцеле бр. 8106/18 К.О. Панчево (према графичком прилогу у оквиру Предлога одлуке) неопходно је прибављање конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
- Архитектуру нових објеката ускладити са традиционалним вредностима и начинима обликовања у банатским насељима.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент.
- Препоручује се да се у улицама које немају тротоар, он формира, а за поплочавање користити одабране елементе монтажно-демонтажног карактера.

Услови са становишта етнологије

- Охридску чесму сачувати у изворном облику и околину квалитетније опремити елементима урбаног мобилијара који се уклапа амбијент и учинити га местом окупљања становника насеља Миса.

- Виноградарску кућицу у Србијанској улици бр. 42 пре потпуне девастације, односно рушења, потребни је снимити, односно урадити техничку документацију са циљем чувања грађе аз потребе научног проучавања овог типа објеката значајних за наодног градитељсрво јужног Баната.