



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: 139/2

Дана: 01.03.2021.

Панчево

JB/JJ/JC

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 139 од 08.02.2021. године, странке ДОО "A&R ImmoBAU AG" из Врања, Ул. Топлички устанак 8, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичке разраде локације катастарске парцеле 4355/3 К.О. Панчево (део комплекса „Славина“) за планирану реконструкцију пословног објекта спратности По+Пр (Објекат А) и изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+4 са 33 стамбене јединице и 4 пословна простора (Објекат Б) и изградњу стамбеног објекта који се састоји из две ламеле, са подземном гаражом, спратности По+Пр+4 са 118 стамбених јединица (Објекат Ц), који се налази у ул. Ослобођења бр.2 у Панчеву, на кат.парцели топ. бр.4355/3, са обухватом УП-а дела улице Ослобођења, део кат.парцеле топ.бр. 8028 К.О. Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, Урбанистички пројекат за потребе урбанистичке разраде локације катастарске парцеле 4355/3 К.О. Панчево (део комплекса „Славина“) за планирану реконструкцију пословног објекта спратности По+Пр (Објекат А) и изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+4 са 33 стамбене јединице и 4 пословна простора (Објекат Б) и изградњу стамбеног објекта који се састоји из две ламеле, са подземном гаражом, спратности По+Пр+4 са 118 стамбених јединица (Објекат Ц), који се налази у ул. Ослобођења бр.2 у Панчеву, на кат.парцели топ. бр.4355/3, са обухватом УП-а дела улице Ослобођења, део кат.парцеле топ.бр. 8028 К.О. Панчево, може се израдити на основу следећих услова:

Архитектура

- Дозвољава се рушење објекта број 2, 3, 4 и 5 (број на приложеној скици Комплекс „Славина“-валоризација која је саставни део ових Услова) због лошег статичког стања које је показало „Стручно мишљење о постојећем стању објекта у комплексу „Славина“ на к.п. 4355 К.О.Панчево, са предлогом могућих интервенција на њима“ (бр. 132165/3-19 од 06. фебруара 2020.) који је израдио Институт за материјале и конструкције Грађевинског факултета у Београду.
- Пре било каквих радова на рушењу поменутих објекта који су били у функцији пиваре и ледаре, односно за објекте обележене бројевима 3, 4 и 5 (број на скици Комплекс „Славина“-валоризација), потребно је да се сачини комплетна техничка и фото документација како би се сакупили и сачували подаци о постојећем комплексу индустријског наслеђа, изгледу комплекса и појединачних објекта, и достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву у дигиталном облику.
- Декоративне елементе са фасаде Објекта бр. 5 треба детаљно снимити и применити у неком делу код новог пројектовања.

- При пројектовању нових објеката и увођењу нових намена, цео простор Комплекса „Славина“ треба третирати као јединствену целину са посебним освртом на објекте који морају да се чувају према Мишљењу Завода бр. 485/2 од 12.06.2020. године. Односно није дозвољена градња нових објеката без предходне санације оштећења и реконструкције објекта који се чувају. Што значи да у овом делу Комплекса није дозвољена градња нових објеката без предходне санације оштећења и реконструкције објекта 1 (брож на скици Комплекс „Славина“-валоризација) према посебним условима који су дати за њега.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији и затеченој урбanoј матрици.
- Унутар блока могу бити грађени нови објекти, али на начин да својим габаритом и положајем не угрозе Објекат 2 (брож на скици Комплекс „Славина“-валоризација), односно објекат А, који се реконструише, као и осунчаност и проветравање, односно тако да не угрозе квалитет живота и приватност на овој и на суседним парцелама.
- Грађевинску линију нових објеката повући иза објекта А, гледано од улице Ослобођења, минимално за удаљеност која је довољна да се обезбеди пролаз противпожарног возила.
- Дозвољене намене нових објеката су културно-забавне, пословне, административне, туристичке, становање, занатска производња или производна намена која не девастира објекат и не угрожава животну средину. Нису дозвољене намене које изазивају негативне ефекте (вибрације, складиштење и коришћење запаљивих материјала и хемијских средстава и сл.) који би могли да угрозе цео комплекс или неки његов део.
- Део слободног простора испред Објекта А уредити као трг или зелену површину у којој, треба поставити спомен обележје, макету или нешто слично што би представљало подсећање на производњу пива у Панчеву и индустриски Комплекс „Славина“ настао крајем 19. века.
- Унутар комплекса постоји могућност формирања пјацета са адекватном обрадом партера.
- Саобраћај унутар комплекса треба да буде контролисан. Уколико други фактори дозвољавају треба увести пешачке зоне.
- Комплекс опремити свим потребним инсталацијама уз забрану постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова преко парцеле, њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање.
- Поставити и редовно одржавати адекватну декоративну расвету.
- Урбанистички и комунално уредити Комплекс, партер квалитетно хортикултурно опремити и редовно одржавати простор Комплекса.
- Планирати квалитетан урбани мобилијар који треба да се уклопи у амбијент. Приликом избора мобилијара за простор испред Објекта 1 (брож на скици Комплекс „Славина“-валоризација) потребне су консултације са стручњацима Завода.
- Ако се планирају неке функције на јавним површинама, као што су летње баште са тендама, тезге и сл. оне треба да буду монтажно-демонтажног типа.
- **Потребна је сагласност на Урбанистички пројекат.**
- **Објекат А** (на скици Комплекс „Славина“-валоризација означен као објекат 1) треба сачувати, ревитализовати, реконструисати и адаптирати према следећим условима:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и дрвене конструкције у ентријеру, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика и оригиналних материјала.
 - Североисточну и део југоисточне фасаде који је претрпео измене без услова Завода вратити у првобитно стање, што значи да треба демонтирати накнадно постављену облогу са фасаде, дрвену фасаду очистити и ако је потребно заменити оштећене делове новим од исте врсте материјала, па на целу фасаду нанети заштите премазе.
 - Мањи дрогађени део на југоисточној фасади, уз угао са североситочном фасадом уклонити.

- Ако то против пожарни услови и услови топлотне заштите захтевају, могуће је са унутрашње стране поставити „дупли“ зид и изолацију, а да са спољашње стране остане видљива дрвена конструкција и дрвена облога.
- Ажурано праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада и исправности инсталација у објекту.
- Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- Поправити сва оштећења на објекту од исте врсте материјала и у истом начину градње.
- Могуће је задржавање намене из области угоститељства или промена у културно-забавну, услужно-пословну, административну, туристичку, занатску производњу која не девастира објекат и не угрожава животну средину. Нова намена објекта мора да обезбеди његов одрживи развој на дужи период.
- У објекту нису дозвољене намене које изазивају негативне ефекте (вибрације, складиштење и коришћење запаљивих материјала и хемијских средстава и сл.) који би могли да угрозе овај објекат, цео комплекс или неки његов део.
- Обезбедити заштиту дрвених делова објекта од инсеката периодичним премазивањем заштитним премазима.
- Замена свих дотрајалих инсталација новим, уградња нових и инсталирање ватродојавних и громобранских уређаја.
- Обезбедити адекватну противпожарну заштиту.
- Обезбедити приступ згради из свих правца, ради заштите објекта од ватре.
- У Идејном решењу које се прилаже уз Урбанистички пројекат ради давања сагласности детаљније обрадити овај објекат и показати да су испоштовани напред дати услови.

Археологија

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова: нове изградње, подземних гаража, уклањања старих објеката, подрума, паркинга, приликом реконструкције постојећих објеката, приликом изградње објеката инфраструктуре (канализације, електроинсталација, ПТТ каблова, водовода) и др. У случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- Инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза Инвеститора везаних за послове из тачаке 1;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова, као и за њихово чување, публиковање и излагање;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова нађе 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.

II Образложење - архитектура и археологија

Објекти у оквиру комплекса "Славина" изграђени су после 1891. године. Те године је Игњац Вајферт купио плац, који се налази на највишој коти у граду, са жељом да изгради подруме за лагеровање пива и ледаре за чување леда. Поред ових подземних складишта на плацу су

изграђене штале за коње који су до шездесетих година 20. века развозили пиво по граду и околини, затим магацин за чување јечма, радионицу за израду буради за пиво и позната кафана "Славина", која је 1987. године срушена и на чијем месту је изграђен маркет.

Комплекс „Славина“ налази се у оквиру Старог језгра Панчева и представља значајан део индустриског наслеђа града. Још Елаборатом који је урадио Народни музеј у Панчеву - Јединица за заштиту споменика, предмет бр.: Е - 1/ бр. 480, децембра 1987. године, предвиђено је очување поједињих објеката у оквиру комплекса "Славина".

На основу Условова заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних целина за потребе израде урбанистичког плана Блокова стадиона Динамо у Панчеву - зона 2 (бр.250/2 из априла 2010. године), цео Комплекс „Славина“ у Панчеву, као комплекс индустриског наслеђа.

Елаборатом Комплекс „Славина“ у Панчеву, кат.парцела бр.4355/3 К.О.Панчево (дел бр. Завода 446/2, мај 2016. године) према тадашњем стању на терену, урађена је валоризација целина и објекта у Комплексу са становишта заштите непокретних културних добара. Сви објекти у комплексу су класификовани у три групе (прилог 1-Комплекс „Славина“-валоризација): објекти од посебних вредности, објекти без вредности који су били у функцији пиваре и остали објекти без вредности.

Комплекс „Славина“ је већ дуги низ година напуштен, не одржава се, изложен је дејству атмосферија и упаду неовлашћених лица и поред жичане ограде која је према условима Завода постављена. Након обиласка терена утврђено је да је већина објеката у лошем стању, односно да је уочљива девастација свих објеката у комплексу. Након што је израђена статичка експертиза под називом „Стручно мишљење о постојећем стању објеката у комплексу „Славина“ на к.п. 4355 К.О.Панчево, са предлогом могућих интервенција на њима“ (бр. 132165/3-19 од 06. фебруара 2020.) који је израдио Институт за материјале и конструкције Грађевинског факултета у Београду, издато је Мишљење Завода бр. 485/2 од 12.06.2020. године у којем је закључено да су једино Објекти 1 и 6 још увек у прихватљивом стању и треба их сачувати.

Услови за израду Урбанистичког пројекта су дати у складу са напред поменутим Елаборатом, статичком експертизом и издатим Мишљењем Завода.

Након увида у стручну литературу и документацију Завода предметна локација се налази у непосредној близини следећих локалитета са археолошким садржајем:

1. Игралиште спортског клуба „Динамо“ - Локалитет је откривен приликом земљаних радова на проширењу игралишта 1956. године. Том приликом радници су нашли једну мању посуду црвенкасте боје, рађену на витлу, ћинђуве од стаклене пасте и изломљене комаде бронзаног лима.
2. Улица Милоша Обреновића пружа се преко сарматске некрополе III - IV века, констатоване од улице Пере Сегединца ка улици Милоша Требињца, а приликом археолошког заштитног ископавања 1986. године констатовани су римско-провинцијски и рано-средњевековни културни слојеви;
3. У данашњем насељу „Тесла“ лоцирана је некропола из VI - IX века, која се шири ка југу;
4. Улица Цара Душана - између улица ЈНА и др. Касапиновића. - Приликом земљаних радова, од 1964. године, наилазило се на гробове, што указује на присуство некрополе за сада још увек неутврђене датације.
5. Угао улица Светог Саве и Немањине - На основу старије литературе претпоставља се да се на овом потесу могу очекивати остатци темеља „панчевачког касно средњевековног града“

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уградију се у Урбанистички пројекат за потребе урбанистичке разраде локације катастарске парцеле 4355/3 К.О. Панчево (део комплекса „Славина“) за планирану реконструкцију пословног објекта спратности По+Пр (Објекат А) и изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+4 са 33 стамбене јединице и 4 пословна простора (Објекат Б) и изградњу стамбеног објекта који се састоји из две ламеле, са

подземном гаражом, спратности По+Пр+4 са 118 стамбених јединица (Објекат Ц), који се налази у ул. Ослобођења бр.2, на кат.парцели топ. бр.4355/3, са обухватом УП-а дела улице Ослобођења, део кат.парцеле топ.бр. 8028 К.О. Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичке разраде локације катастарске парцеле 4355/3 К.О. Панчево (део комплекса „Славина“) за планирану реконструкцију пословног објекта спратности По+Пр (Објекат А) и изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+4 са 33 стамбене јединице и 4 пословна простора (Објекат Б) и изградњу стамбеног објекта који се састоји из две ламеле, са подземном гаражом, спратности По+Пр+4 са 118 стамбених јединица (Објекат Ц), који се налази у ул. Ослобођења бр.2, на кат.парцели топ. бр.4355/3, са обухватом УП-а дела улице Ослобођења, део кат.парцеле топ.бр. 8028 К.О. Панчево 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.

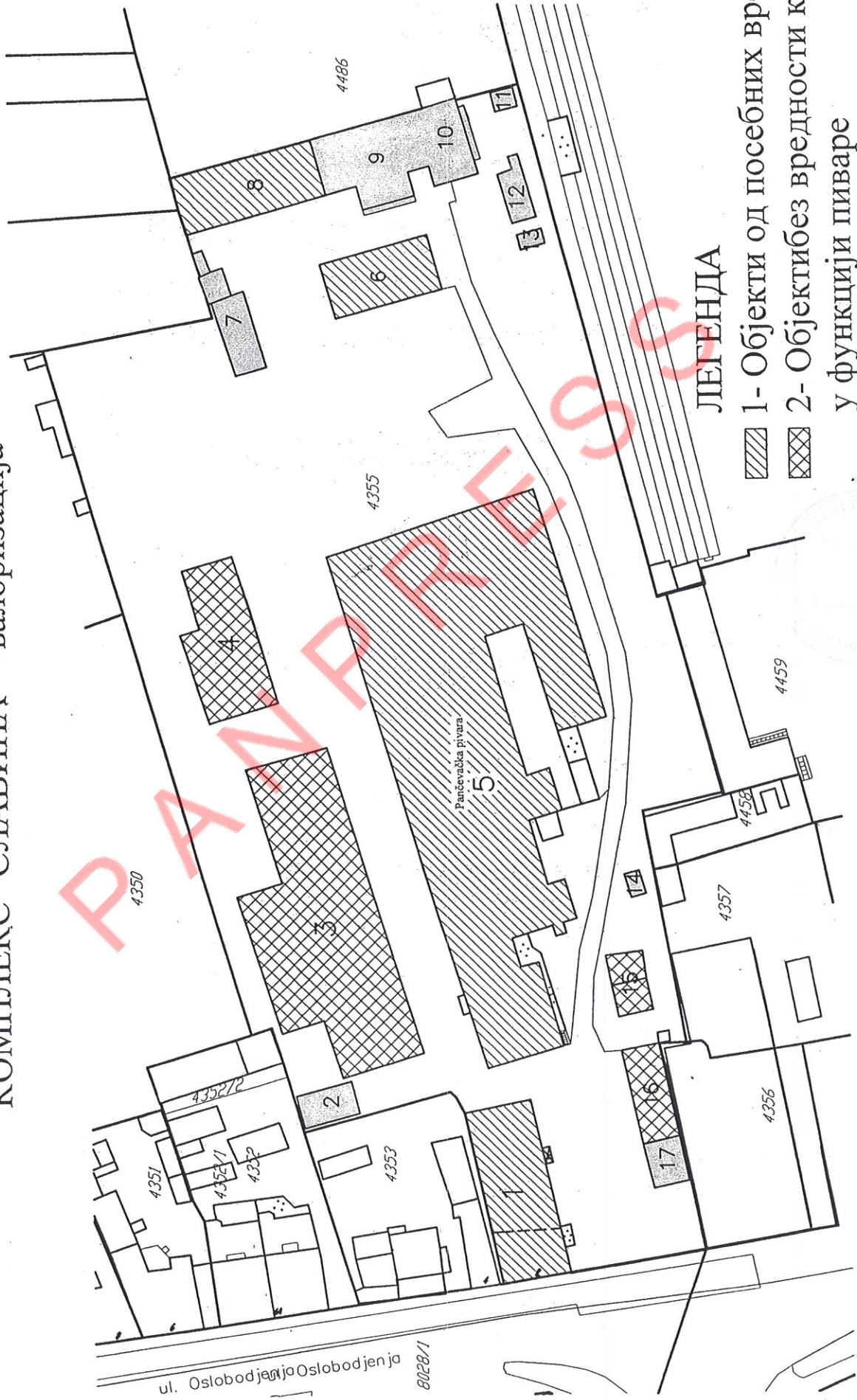
Вршилац дужности директора

Гроздана Миленков



PANPRE
60

КОМПЛЕКС "СЛАВИНА" - валоризација



ЛЕНДІНГА

- 1- Објекти од посебних вредности
- 2- Објекти без вредности који су били у функцији пиваре
- 3- Остали објекти без вредности