



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

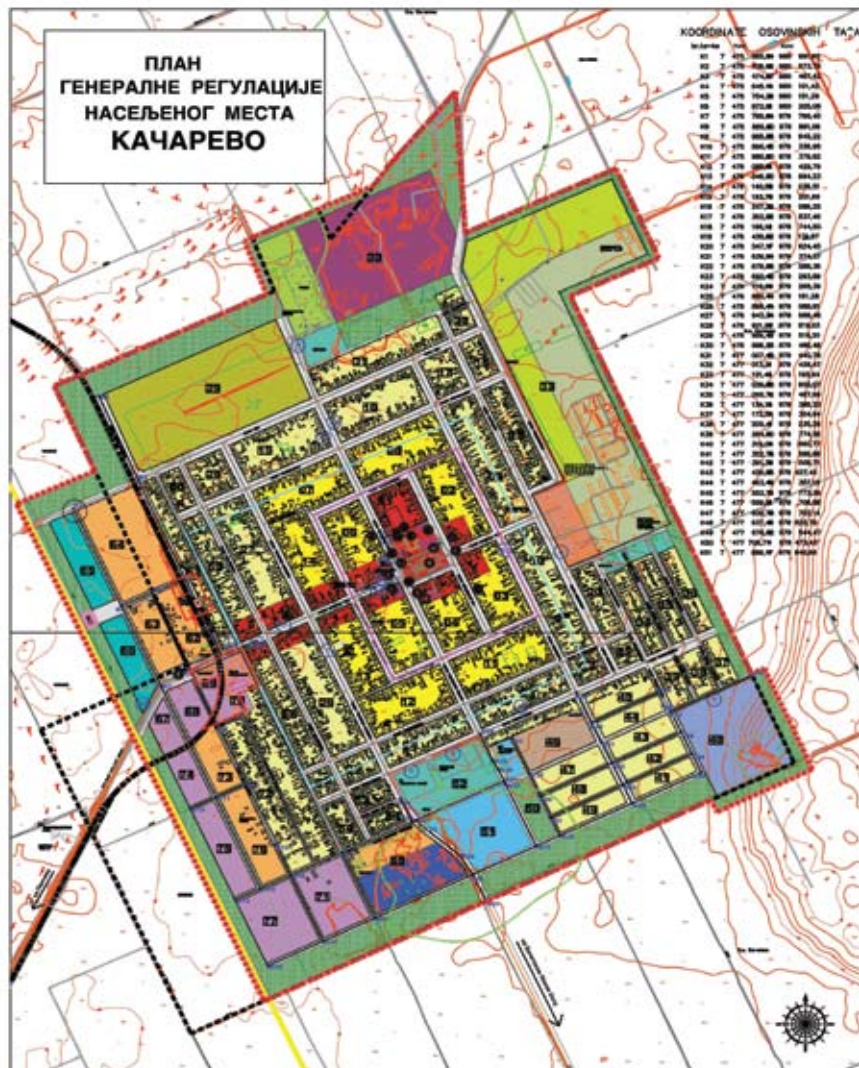
ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 9 ГОДИНА IV

ПАНЧЕВО, 09. МАЈ 2011. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 11.117,28  
Цена овог примерка 1100,00

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА  
КАЧАРЕВО**

**САДРЖАЈ**

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

**А. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

<b>1.</b>	<b>Повод и циљ израде плана, <i>стр.16</i></b>
<b>1.1.</b>	<b>Повод за израду плана, <i>стр.16</i></b>
<b>1.2.</b>	<b>Циљ израде плана, <i>стр.16</i></b>
<b>2.</b>	<b>Правни основ, <i>стр. 17</i></b>
<b>3.</b>	<b>Плански основ, <i>стр.17</i></b>
<b>3.1.</b>	<b>Извод из Просторног плана Панчева, <i>стр. 17</i></b>
<b>4.</b>	<b>Границе плана и обухват грађевинског подручја, <i>стр. 24</i></b>
<b>4.1.</b>	<b>Границе и површина обухваћеног простора, <i>стр. 24</i></b>
<b>5.</b>	<b>Анализа постојећег стања и процена развојних могућности, <i>стр.27</i></b>
<b>5.1.</b>	<b>Стање подлога, <i>стр. 27</i></b>
<b>5.2.</b>	<b>Прибављени услови и сагласности, <i>стр. 27</i></b>
<b>5.3.</b>	<b>Постојећа намена, начин коришћења земљишта и процена развојних могућности, <i>стр. 29</i></b>
<b>5.3.1.</b>	<b>Опис локације/Постојећа намена површина/Анализа и оцена стања, <i>стр. 29</i></b>
<b>5.3.2.</b>	<b>Процена развојних могућности земљишта за изградњу, <i>стр. 34</i></b>
<b>5.3.3.</b>	<b>Демографски подаци, <i>стр. 35</i></b>
<b>5.3.4.</b>	<b>Прелиминарни програмски елементи, <i>стр. 40</i></b>
<b>5.3.5.</b>	<b>Постојеће стање и процена развојних могућности траса, коридора и регулације саобраћајница, <i>стр. 40</i></b>
<b>5.3.6.</b>	<b>Постојеће стање и процена развојних могућности мрежа и расположивих капацитета јавних комуналних инфраструктурних система и зеленила, <i>стр. 42</i></b>
<b>5.3.7.</b>	<b>Анализа и оцена стања евидентираних и заштићених објеката културно историјског наслеђа, споменика културе, природе и амбијенталних целина, <i>стр. 46</i></b>

**5.3.8.           Анализа природних услова и стања животне средине, *стр.* 47****6.           План, *стр.* 48**

- 6.1.   Концепција уређења, опис локације и подела простора на посебне целине и зоне, *стр.* 48
- 6.2.   Претежна намена земљишта по зонама и целинама, *стр.* 48
- 6.3.   Трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, *стр.* 52
  - 6.3.1.   Саобраћај, *стр.* 52
  - 6.3.2.   Водовод, *стр.* 53
  - 6.3.3.   Фекална канализација, *стр.* 53
  - 6.3.4.   Атмосферска канализација, *стр.* 54
  - 6.3.5.   Електроенергетика, *стр.* 54
  - 6.3.6.   Телекомуникациона инфраструктура, *стр.* 55
  - 6.3.7.   Термоенергетика, *стр.* 56
  - 6.3.8.   Зелене површине, *стр.* 58
- 6.4.   Биланс урбанистичких показатеља, *стр.* 59
  - Графички прилози усвојеног Концепта плана:
    - 1.   Постојећа намена простора са инфраструктуром
    - 2.   План намене површина са поделом на зоне
    - 3.   Регулација површина јавне намене
    - 4.   Инфраструктурни системи

**Б.   ПЛАНСКИ ДЕО****7.           Правила уређења по целинама и зонама, *стр.* 61**

- 7.1.   Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте, *стр.* 61
  - 7.1.1.   Локације, *стр.* 64
  - 7.1.2.   Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена, *стр.* 64
  - 7.1.3.   Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, *стр.* 64
    - 7.1.3.1.   Опис карактеристичних намена, *стр.* 65
    - 7.1.3.2.   Могућности и ограничења начина коришћења објеката, *стр.* 66
    - 7.1.3.3.   Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање, *стр.* 66
      - 7.1.3.3.1.   Услови за величину парцела, *стр.* 66
      - 7.1.3.3.2.   Регулација и нивелација са елементима за обележавање, *стр.* 66
    - 7.1.3.4.   Спољна грађевинска линија према регулацији, *стр.* 67
    - 7.1.3.5.   Упуштање делова објекта у површину јавне намене, *стр.* 67
    - 7.1.3.6.   Положај према границама суседних парцела, *стр.* 68
    - 7.1.3.7.   Дозвољена спратност-висина објеката, *стр.* 68
    - 7.1.3.8.   Параметри за ниво грађевинске парцеле, *стр.* 68
      - 7.1.3.8.1.   Индекс заузетости (Из -%), *стр.* 68
      - 7.1.3.8.2.   Индекс изграђености (Ии), *стр.* 68
    - 7.1.3.9.   Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр.* 69
      - 7.1.3.9.1.   Обликовање завршне етажне и крова, *стр.* 69
      - 7.1.3.9.2.   Примена завршних материјала и боја, *стр.* 69
    - 7.1.3.10.   Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр.* 69
    - 7.1.3.11.   Услови за пешачке и колске приступе, *стр.* 69
    - 7.1.3.12.   Паркирање на парцели, *стр.* 70
    - 7.1.3.13.   Уређење слободних површина парцеле, *стр.* 70

- 7.1.3.14. Ограђивање грађевинске парцеле, *стр. 70*
- 7.1.3.15. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 70*
  
- 7.1.3.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 70*
- 7.1.3.17. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 71*
- 7.1.3.18. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 71*
- 7.1.3.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 71*
- 7.1.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, *стр. 75*
- 7.1.4.1. Јавне саобраћајне површине, *стр. 75*
- 7.1.4.1.1. Улична мрежа/ранг саобраћајница, *стр. 75*
- 7.1.4.1.2. Јавни градски саобраћај, *стр. 76*
- 7.1.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина, *стр. 76*
- 7.1.4.1.4. Услови за постојеће саобраћајне површине, *стр. 77*
- 7.1.4.1.5. Услови за планиране саобраћајне површине, *стр. 78*
- 7.1.4.1.6. Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката, *стр. 78*
- 7.1.4.1.7. Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената, *стр. 79*
- 7.1.4.1.8. Услови за друге јавне саобраћајне површине - железница, *стр. 79*
- 7.1.4.2. Зелене површине, *стр. 79*
- 7.1.4.2.1. Јавно зеленило у регулацији улица, *стр. 80*
- 7.1.4.2.2. Јавне парковске површине, *стр. 81*
- 7.1.4.2.3. Друге јавне зелене површине, *стр. 81*
- 7.1.4.3. Хидротехничка инфраструктура, *стр. 83*
- 7.1.4.3.1. Водоводна мрежа и објекти, *стр. 83*
- 7.1.4.3.1.1. Услови за постојећу водоводну мрежу, *стр. 84*
- 7.1.4.3.1.2. Услови за планирану водоводну мрежу, *стр. 84*
- 7.1.4.3.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења, *стр. 84*
- 7.1.4.3.2. Канализациона мрежа и објекти, *стр. 84*
- 7.1.4.3.2.1. Услови за постојећу канализациону мрежу, *стр. 85*
- 7.1.4.3.2.2. Услови за планирану канализациону мрежу, *стр. 85*
- 7.1.4.3.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења, *стр. 85*
- 7.1.4.3.3. Водопривредни услови, *стр. 85*
- 7.1.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура, *стр. 86*
- 7.1.4.4.1. Електроенергетска мрежа и постројења, *стр. 86*
- 7.1.4.4.1.1. Услови за постојећу електроенергетску мрежу, *стр. 86*
- 7.1.4.4.1.2. Услови за планирану електроенергетску мрежу, *стр. 86*
- 7.1.4.4.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења, *стр. 87*
- 7.1.4.4.1.4. Услови за јавно осветлење, *стр. 87*
- 7.1.4.4.1.5. Услови за декоративно осветлење јавних површина и објеката, *стр. 87*
- 7.1.4.4.2. Телекомуникациона мрежа и објекти, *стр. 87*
- 7.1.4.4.2.1. Услови за постојећу телекомуникациону мрежу, *стр. 87*
- 7.1.4.4.2.2. Услови за планирану телекомуникациону мрежу, *стр. 87*
- 7.1.4.4.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења, *стр. 88*
- 7.1.4.4.3. КДС мрежа и објекти, *стр. 88*
- 7.1.4.4.3.1. Услови за постојећу КДС мрежу, *стр. 88*
- 7.1.4.4.3.2. Услови за планирану КДС мрежу, *стр. 88*
- 7.1.4.4.3.3. Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката, *стр. 88*
- 7.1.4.5. Термоенергетска инфраструктура, *стр. 89*
- 7.1.4.5.1. Гасоводна мрежа и постројења, *стр. 89*
- 7.1.4.5.1.1. Услови за планирану гасоводну мрежу, *стр. 89*

- 7.2. Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, *стр.90*
- 7.2.1. Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја, *стр.90*
- 7.2.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја, *стр.92*
- 7.3. Услови и мере заштите простора, *стр.92*
- 7.3.1. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину – мере заштите животне средине, *стр.92*
- 7.3.2. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава, *стр.93*
- 7.3.2.1. Мере заштите живота и здравља људи, *стр.93*
- 7.3.2.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара, *стр.94*
- 7.3.2.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и ратних дејстава, *стр.94*
- 7.4. Инжењерско-геолошки услови, *стр.94*
- 7.5. Мере енергетске ефикасности изградње, *стр.95*
- 7.6. Посебни услови, *стр.95*
- 7.6.1. Попис објеката за које се израђују конзерваторски услови, *стр.95*
- 7.6.2. Услови за неометано кретање особа са инвалидитетом, *стр.96*

<b>8. Правила грађења по целинама и зонама, <i>стр.96</i></b>
---

- 8.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене, *стр.96*
- 8.2. Правила грађења за Централну зону, *стр.96*
- 8.2.1. Опис карактеристичне намене, *стр.96*
- 8.2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, *стр.97*
- 8.2.2.1. Правила парцелације, *стр.97*
- 8.2.2.1.1. Правила парцелације за становање, *стр.97*
- 8.2.2.1.2. Правила парцелације за пословне објекте, *стр.98*
- 8.2.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр.98*
- 8.2.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр. 98*
- 8.2.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр.98*
- 8.2.4. Типологија објеката, *стр.98*
- 8.2.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе суседних парцела, *стр.98*
- 8.2.5.1. Положај објеката према површини јавне намене, *стр.98*
- 8.2.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр. 99*
- 8.2.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене, *стр. 99*
- 8.2.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле, *стр. 100*
- 8.2.6.1. Индекс заузетости (Из -%), *стр. 100*
- 8.2.6.2. Индекс изграђености (Ии, *стр. 100*
- 8.2.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката, *стр. 100*
- 8.2.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, *стр. 101*
- 8.2.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 101*
- 8.2.8.2. Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцеле, *стр. 101*
- 8.2.9. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 101*
- 8.2.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 101*
- 8.2.11. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 102*

**8.2.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр.* 102**

- 8.2.12.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр.* 102
- 8.2.12.2. Примена завршних материјала и боја, *стр.* 102
- 8.2.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр.* 102
- 8.2.14. Ограђивање грађевинских парцела, *стр.* 102
- 8.2.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, *стр.* 103
- 8.2.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр.* 103
- 8.2.15.2. Паркирање на парцели, *стр.* 103
- 8.2.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр.* 103
- 8.2.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр.* 108

**8.3. Правила грађења за 1. Стамбену зону, *стр.* 108**

- 8.3.1. Опис карактеристичних намена, *стр.* 108
- 8.3.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, *стр.* 108
  - 8.3.2.1. Правила парцелације, *стр.* 108
    - 8.3.2.1.1. Правила парцелације за становање, *стр.* 108
    - 8.3.2.1.2. Правила парцелације за пословне објекте, *стр.* 108
    - 8.3.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр.* 108
    - 8.3.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр.* 108
  - 8.3.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр.* 108
  - 8.3.4. Типологија објеката, *стр.* 108
  - 8.3.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, *стр.* 109
    - 8.3.5.1. Положај објеката према површини јавне намене, *стр.* 109
    - 8.3.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр.* 109
    - 8.3.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене, *стр.* 109
  - 8.3.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле, *стр.* 109
    - 8.3.6.1. Индекс заузетости (Из -%), *стр.* 109
    - 8.3.6.2. Индекс изграђености (Ии), *стр.* 109
  - 8.3.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката, *стр.* 109
  - 8.3.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, *стр.* 109
    - 8.3.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр.* 109
    - 8.3.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле, *стр.* 110
  - 8.3.9. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр.* 110
  - 8.3.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр.* 110
  - 8.3.11. Услови и могућности фазне реализације, *стр.* 110
  - 8.3.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр.* 110
    - 8.3.12.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр.* 110
    - 8.3.12.2. Примена завршних материјала и боја, *стр.* 110
  - 8.3.13. Уређење слободних површина парцеле, *стр.* 110
  - 8.3.14. Ограђивање грађевинских парцела, *стр.* 110
  - 8.3.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, *стр.* 110
    - 8.3.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр.* 110
    - 8.3.15.2. Паркирање на парцели, *стр.* 110
    - 8.3.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр.* 110
  - 8.3.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр.* 110

- 8.4. Правила грађења за 2.стамбену зону, *стр. 111*
  - 8.4.1. Опис карактеристичних намена, *стр. 111*
  - 8.4.2. Услови за формирање грађевинске парцеле
    - 8.4.2.1. Правила парцелације
      - 8.4.2.1.1. Правила парцелације за становање
      - 8.4.2.1.2. Правила парцелације за пословне објекте
    - 8.4.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине
    - 8.4.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте
  - 8.4.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр.111*
  - 8.4.4. Типологија објеката, *стр. 111*
  - 8.4.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, *стр. 111*
    - 8.4.5.1. Положај објеката према површини јавне намене, *стр. 111*
    - 8.4.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр. 111*
    - 8.4.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене, *стр. 112*
  - 8.4.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле, *стр. 112*
    - 8.4.6.1. Индекс заузетости (Из -%), *стр. 112*
    - 8.4.6.2. Индекс изграђености (Ии) , *стр. 112*
  - 8.4.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката, *стр. 112*
  - 8.4.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, *стр. 112*
    - 8.4.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 112*
    - 8.4.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле, *стр. 112*
  - 8.4.9. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 112*
  - 8.4.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 112*
  - 8.4.11. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 113*
  - 8.4.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 113*
    - 8.4.12.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр. 113*
    - 8.4.12.2. Примена завршних материјала и боја, *стр. 113*
  - 8.4.13. Уређење слободних површина парцеле, *стр. 113*
  - 8.4.14. Ограђивање грађевинских парцела, *стр. 113*
  - 8.4.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, *стр. 113*
    - 8.4.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр. 113*
    - 8.4.15.2. Паркирање на парцели, *стр. 113*
    - 8.4.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 113*
  - 8.4.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 113*
- 8.5. Правила грађења за подзону 2. Стамбене зоне – геронтолошки центар, *стр. 113*
  - 8.5.1. Опис карактеристичних намена, *стр. 113*
  - 8.5.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, *стр 114*
    - 8.5.2.1. Правила парцелације, *стр 114*
    - 8.5.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр 114*
    - 8.5.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр 114*
  - 8.5.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
  - 8.5.4. Типологија објеката, *стр 114*
  - 8.5.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, *стр 114*
    - 8.5.5.1. Положај објеката према површини јавне намене, *стр 114*

- 8.6.11. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 119*
- 8.6.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 119*
  - 8.6.12.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр. 119*
  - 8.6.12.2. Примена завршних материјала и боја, *стр. 119*
- 8.6.13. Уређење слободних површина парцеле, *стр. 119*
- 8.6.14. Ограђивање грађевинских парцела, *стр. 119*
- 8.6.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, *стр. 119*
  - 8.6.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр. 119*
  - 8.6.15.2. Паркирање на парцели, *стр. 119*
  - 8.6.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 119*
- 8.6.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 119*
- 8.7. Правила грађења за пословно-стамбену зону, *стр. 119*
  - 8.7.1. Опис карактеристичних намена, *стр. 119*
  - 8.7.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, *стр. 120*
    - 8.7.2.1. Правила парцелације, *стр. 120*
      - 8.7.2.1.1. Правила парцелације за становање, *стр. 120*
      - 8.7.2.1.2. Правила парцелације за пословне објекте, *стр. 120*
    - 8.7.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине
    - 8.7.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте
  - 8.7.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
  - 8.7.4. Типологија објеката
  - 8.7.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
    - 8.7.5.1. Положај објеката према површини јавне намене, *стр. 120*
    - 8.7.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр. 120*
    - 8.7.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене, *стр. 120*
  - 8.7.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле, *стр. 121*
    - 8.7.6.1. Индекс заузетости (Из -%), *стр. 121*
    - 8.7.6.2. Индекс изграђености (Ии) , *стр. 121*
  - 8.7.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката, *стр. 121*
  - 8.7.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, *стр. 121*
    - 8.7.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 121*
    - 8.7.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно објеката од граница парцеле, *стр. 121*
  - 8.7.9. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 121*
  - 8.7.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 121*
  - 8.7.11. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 121*
  - 8.7.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 121*
    - 8.7.12.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр. 121*
    - 8.7.12.2. Примена завршних материјала и боја, *стр. 122*
  - 8.7.13. Уређење слободних површина парцеле, *стр. 122*
  - 8.7.14. Ограђивање грађевинских парцела, *стр. 122*
  - 8.7.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, *стр. 122*
    - 8.7.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр. 122*



- 8.7.15.2. Паркирање на парцели, *стр. 122*
- 8.7.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 122*
- 8.7.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 122*
  
- 8.8. Правила грађења за привредну зону, *стр.122*
  - 8.8.1. Опис карактеристичних намена и зона градње, *стр. 122*
  - 8.8.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, *стр. 122*
    - 8.8.2.1. Правила парцелације за привредне објекте, *стр. 122*
    - 8.8.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр. 123*
    - 8.8.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр. 123*
  - 8.8.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
  - 8.8.4. Типологија објеката, *стр. 123*
  - 8.8.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, *стр. 123*
    - 8.8.5.1. Положај објеката према површини јавне намене, *стр. 123*
    - 8.8.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр. 123*
    - 8.8.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене, *стр. 123*
  - 8.8.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле, *стр. 123*
    - 8.8.6.1. Индекс заузетости (Из -%), *стр. 123*
    - 8.8.6.2. Индекс изграђености (Ии) , *стр. 123*
  - 8.8.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката, *стр. 123*
  - 8.8.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, *стр. 124*
    - 8.8.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 124*
    - 8.8.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле, *стр. 124*
  - 8.8.9. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 124*
  - 8.8.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 124*
  - 8.8.11. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 124*
  - 8.8.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 124*
    - 8.8.12.1. Обликовање завршне етажне и крова, *стр. 124*
    - 8.8.12.2. Примена завршних материјала и боја, *стр. 124*
  - 8.8.13. Уређење слободних површина парцеле, *стр. 124*
  - 8.8.14. Ограђивање грађевинских парцела, *стр. 125*
  - 8.8.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, *стр. 125*
    - 8.8.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр. 125*
    - 8.8.15.2. Паркирање на парцели, *стр. 125*
    - 8.8.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 126*
  - 8.8.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 126*
  
- 8.9. Правила грађења за пољопривредну зону, *стр. 126*
  - 8.9.1. Опис карактеристичних намена и зона градње, *стр. 126*
  - 8.9.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, *стр. 127*
    - 8.9.2.1. Правила парцелације за пољопривредне објекте, *стр. 127*
    - 8.9.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр. 127*
    - 8.9.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр. 127*
  - 8.9.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр. 127*

- 8.9.4. Типологија објеката , *стр. 127*
- 8.9.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, *стр. 127*
  - 8.9.5.1. Положај објекта према површини јавне намене, *стр. 127*
  - 8.9.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр. 127*
  - 8.9.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене, *стр. 127*
- 8.9.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле, *стр. 127*
  - 8.9.6.1. Индекс заузетости (Из -%), *стр. 127*
  - 8.9.6.2. Индекс изграђености (Ии) , *стр. 128*
- 8.9.7. Највећа дозвољена спратност и висина објекта, *стр. 128*
- 8.9.8. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели, *стр. 128*
  - 8.9.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 128*
  - 8.9.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта међусобно и објекта од граница парцеле, *стр. 128*
- 8.9.9. Правила и услови за замену постојећих објекта, *стр. 128*
- 8.9.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 128*
- 8.9.11. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 128*
- 8.9.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објекта, *стр. 129*
  - 8.9.12.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр. 129*
  - 8.9.12.2. Примена завршних материјала и боја, *стр. 129*
- 8.9.13. Уређење слободних површина парцеле, *стр. 129*
- 8.9.14. Ограђивање грађевинских парцела, *стр. 129*
- 8.9.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, *стр. 129*
  - 8.9.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр. 129*
  - 8.9.15.2. Паркирање на парцели, *стр. 129*
  - 8.9.15.3. Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну, *стр. 130*
- 8.9.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 130*
- 8.10. Правила грађења за зону магацинског комплекса, *стр. 130*
  - 8.10.1. Опис карактеристичне намене, *стр. 130*
  - 8.10.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, *стр. 130*
    - 8.10.2.1. Правила парцелације, *стр. 130*
    - 8.10.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр. 130*
    - 8.10.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр. 130*
  - 8.10.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта, *стр. 130*
  - 8.10.4. Типологија објекта, *стр.131*
  - 8.10.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе суседних парцела, *стр.131*
    - 8.10.5.1. Положај објекта према површини јавне намене, *стр.131*
    - 8.10.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр.131*
    - 8.10.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене, *стр.131*
  - 8.10.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле, *стр.131*
    - 8.10.6.1. Индекс заузетости (Из -%), *стр.131*
    - 8.10.6.2. Индекс изграђености (Ии) , *стр.131*
  - 8.10.7. Највећа дозвољена спратност и висина објекта, *стр.131*
  - 8.10.8. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели, *стр.131*

- 8.10.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр.131*
- 8.10.8.2. Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцеле, *стр.131*
- 8.10.9. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр.131*
- 8.10.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр.132*
- 8.10.11. Услови и могућности фазне реализације, *стр.132*
- 8.10.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр.132*
- 8.10.12.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр.132*
- 8.10.12.2. Примена завршних материјала и боја, *стр.132*
- 8.10.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр.132*
- 8.10.14. Ограђивање грађевинских парцела, *стр.132*
- 8.10.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, *стр.132*
- 8.10.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр.132*
- 8.10.15.2. Паркирање на парцели, *стр.132*
- 8.10.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр.132*
- 8.10.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр.132*
  
- 8.11. Правила грађења за туристичко рекреативне зоне , *стр.132*
- 8.11.1. Опис карактеристичних намена, *стр.132*
- 8.11.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, *стр.133*
- 8.11.2.1. Правила парцелације, *стр.133*
- 8.11.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр.133*
- 8.11.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр.133*
- 8.11.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
- 8.11.4. Типологија објеката, *стр.133*
- 8.11.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, *стр.133*
- 8.11.5.1. Положај објеката према површини јавне намене, *стр.133*
- 8.11.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр.133*
- 8.11.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене, *стр.133*
- 8.11.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле, *стр.133*
- 8.11.6.1. Индекс заузетости (Из -%), *стр.133*
- 8.11.6.2. Индекс изграђености (Ии) , *стр.134*
- 8.11.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката, *стр.134*
- 8.11.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, *стр.134*
- 8.11.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр.134*
- 8.11.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле, *стр.134*
- 8.11.9. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр.134*
- 8.11.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр.134*
- 8.11.11. Услови и могућности фазне реализације, *стр.134*
- 8.11.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр.134*
- 8.11.12.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр.134*
- 8.11.12.2. Примена завршних материјала и боја, *стр.134*
- 8.11.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр.134*
- 8.11.14. Ограђивање грађевинских парцела, *стр.135*
- 8.11.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, *стр.135*

- 8.11.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр.135*
- 8.11.15.2. Паркирање на парцели, *стр.135*
- 8.11.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр.135*
- 8.11.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр.135*

<b>9. Смернице за спровођење плана, <i>стр. 135</i></b>
---

- 9.1. Локације за даљу разраду, *стр.135*
- 9.1.1. Локације које се разрађују урбанистичким пројектима, *стр.135*
- 9.1.2. Остале локације, *стр.136*

<b>10. Прелазне и завршне одредбе, <i>стр.136</i></b>
---

### ГРАФИЧКИ ДЕО

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | Извод из ПП-а Панчева са границом простора за који се ради план                      | P. 1:25 000 |
| 2. | Постојеће стање са границом обухвата плана   | P. 1:5000   |
| 3. | Планирана намена простора са поделом на зоне / целине и смернице за спровођење плана | P. 1:5000   |
| 4. | Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина | P. 1:5000   |
| 5. | План мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила                               | P. 1:5000   |
| 6. | План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене                               | P. 1:2880   |
|    | - Профили  |             |

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09 и 81/09-исправка), чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 8/08 и 4/09) и Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Качарево („Службени лист града Панчева“ број 25/09), Скупштина града Панчева, на седници одржаној 11.03.2011. године донела је

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### А. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

<b>1. Повод и циљ израде плана</b>
------------------------------------

##### 1.1. Повод за израду плана

Повод приступању изради Плана генералне регулације насељеног места Качарево (у даљем тексту План), је потреба да се измене поједина планска решења дата у Генералном плану за ово насеље (ГП из 1972. год.), односно да се измене сва планска решења која су кроз протекли период демантована и усагласе са актуелним потребама и новим планским циљевима.

##### 1.2. Циљ израде плана

Основни циљ Плана је да се за наредни период обезбеди одговарајућа просторно-планска регулатива којом ће се омогућити реализација планираних садржаја насеља предвиђених овим планским документом.

Остали важни циљеви уређења, развоја и заштите подручја насељеног места градског карактера Качарева су:

- Дефинисање просторних целина и праваца просторног развоја;
- Прописивање правила просторног развоја и грађења;
- На идејном нивоу, резервисање коридора за инфраструктурне правце, саобраћајнице, комуналну инфраструктуру;
- Предлагање правила за просторни развој и размештај привредних делатности, услужних делатности и јавних служби;
- Рационално коришћење и заштита простора;
- Унапређење уређења насеља и комуналне инфраструктуре;
- Очување, унапређење и заштита природе, посебних природних вредности и непокретних културних добара;
- Туристичка валоризација природних и створених вредности на посматраном простору, и обезбеђивање услова за развој различитих облика туризма;
- Заштита посебно вредних, угрожених и деградираних подручја и објеката;
- Интеграција заштите животне средине у све појединачне, секторске политике и стратегије развоја;
- Планирање коришћења природних ресурса, добара и енергије,
- Увођење енергетски економичнијих технологија и постепени прелазак на максимално могуће коришћење обновљивих природних ресурса;

- Подстицање производње и примених технологија које смањују загађивање животне средине и производњу отпада;
- Маскимално могуће смањење, у складу са достигнутим степеном друштвено-економског развоја, свих активности које имају негативне ефекте на природу.

## 2. Правни основ

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ 72/09 и 81/2009-исправка);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и планских докумената („Сл. гласник РС“ бр. 31/10 и 69/10);
- Одлука о изради Плана генералне регулације насељеног места Качарево („Сл. лист града Панчева“ бр. 25/2009);
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације насељеног места Качарево на животну средину („Сл. лист града Панчева“ бр. 20/2010).

## 3. Плански основ

Просторни план Општине Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/2009) представља развојно-стратешки плански документ за подручје Општине Панчево у административним границама за плански период од 2007. до 2027. год.

### 3.1. Извод из Просторног плана Панчева

Општи циљеви израде Просторног плана су да:

- Понуди концепцију дугорочног просторног развоја подручја општине;
- Дефинише појасеве и правце просторног развоја;
- Пропише правила просторног развоја и грађења;
- На идејном нивоу резервише коридоре за инфраструктурне правце, саобраћајнице, комуналну инфраструктуру;
- Унапреди видове регионалне сарадње на очувању животне средине и поправљању њеног постојећег квалитета;
- Предложи правила за просторни развој и размештај привредних делатности, услужних делатности и јавних служби;
- Рационално коришћење и заштита простора;
- Унапређење уређења насеља и комуналне инфраструктуре;
- очување, унапређење и заштита природе, посебних природних вредности и непокретних културних добара;
- унапређење стања шума, коришћење шума у складу са одрживим развојем и еколошким принципима и повећање површина под шумама
- туристичка валоризација природних и антропогених вредности на посматраном простору, и обезбеђивање услова за развој различитих облика туризма;
- заштита посебно вредних, угрожених и деградираних подручја;
- интеграција заштите животне средине у све појединачне, секторске политике и стратегије развоја;
- планирање и одрживо коришћење природних ресурса, добара и енергије,
- увођење енергетски економичнијих технолога и постепени прелазак на максимално могуће коришћење обновљивих природних ресурса;
- подстицање производње и примене технологија које смањују загађивање животне средине и производњу отпада;
- маскимално могуће смањење, у складу са достигнутим степеном друштвено-економског развоја, свих активности које имају негативне ефекте на природу.

## 2. ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ

### Становништво

Основни циљ развоја становништва Општине је спречавање даљег погоршања виталних карактеристика популације путем комбинованих мера демографске политике и политике регионалног развоја.

У просторном погледу, ради успостављања равномерне дистрибуције становништва Општине, утврђују се следећи циљеви:

- задржавање становништва у постојећим насељима (селима), пре свега обезбеђењем просторних услова за отварање нових радних места у њима, или у радијусу погодном за дневне миграције,
- Одржавање позитивног демографског биланса Општине стварањем услова за живот и рад у здравом амбијенту, који ће уз коришћење повољности близине Панчева Београду, обезбедити висок ниво атрактивности овог подручја и његову привлачност за живот,
- Активан однос у процесу запошљавања, посебно младих и жена, и у домену едукације одраслих и вођење социјалне политике у складу са европским принципима (заштита сиромашних, положај жена, брига о деци и остарелим лицима),
- обезбеђење просторних услова за развој секундарних и терцијарних делатности које у првом реду треба да прихвате очекивани трансфер становништва из пољопривреде,
- обезбеђење адекватних просторних услова за школовање, здравствене услуге, социјалну заштиту деце и одраслих и реализацију културних потреба становништва,
- подизање нивоа комуналног и укупног друштвеног стандарда у сеоским насељима чиме би се овом становништву компензирале предности живљења у граду.

### Мрежа насеља

Комплексним мерама друштвено-економског развоја утицати на формирање такве мреже насеља у Општини, у којој ће се насеља функционално диференцирати према појединачним просторним и другим локационим погодностима за одређене активности, тако што ће се:

- тежити ка равномернијем размештају центара услуга, њиховој даљој децентрализацији и приближавању корисницима, уз смањење разлика у условима и стандардима коришћења;
- подстицати стварања заједнице насеља различитих величина и садржаја заједничких интереса;
- развој центара заједница усмеравати тако да они буду носиоци развоја у организацији мреже насеља, пружању услуга за задовољавање разноврсних потреба становништва, али и основни покретачи трансформације мреже околних насеља.

Такође, потребно је рационалније користити насељску територију, нарочито у оним насељима где су просечне густине насељености веома ниске и побољшати комуналну опремљеност насеља.

### Ванпривредне активности - јавне службе

Стварање повољних услова за живот и рад људи, задовољавање њихових основних потреба и подизање животног стандарда уопште, условљени су материјалним могућностима друштва, односно његовим привредним развојем. Међутим, овај однос није једностран, јер и развој јавних служби повратно утиче на економски развој. Образовање, наука и култура, здравствени стандард и социјална заштита, као и обезбеђење основне егзистенције равномерном снабдевености становништва, су значајни фактори економског развоја. Ове две компоненте укупног развоја утичу једна на другу и подстичу међусобни развој. Зато је потребно:

- остварити потпуну заступљеност основних јединица јавних служби, које подмирују свакодневне и основне потребе у насељу, односно месној заједници,
- Изградња концепта локалне заједнице на принципима Олбуршке повеље за вођење послова развоја локалне самоуправе (оспособљавање органа и тела локалне самоуправе, укључивање менаџмента фирми и предузетника и других носиоца

интереса, стварање демократских организационих облика учешћа грађана, сеоских заједница и етничких група у припрему и доношење развојних програма и плаова),

- обезбедити концентрацију јединица вишег ступња са већим утицајним подручјем
- обезбедити доступност јединицама највишег ступња регионалног, односно макрорегионалног нивоа, за подмирење специфичних потреба и услуга високог квалитета.

Постављени циљеви подразумевају развијену мрежу објеката јавних служби, као и разуђеност јединица мреже хијерархијски распоређених у простору, доступних под сличним условима свом становништву (нарочито у погледу задовољавања свакодневних основних потреба). Подмиривање повремених и специфичних потреба треба да буде решено на регионалном нивоу што подразумева и планско усмеравање урбанизације, као и стварање економских предуслова за урбанистичко уређење села, а пре свега одговарајућу саобраћајну повезаност.

#### Привреда

У области привреде потребно је:

- развојну политику Општине дефинисати у складу са принципима рационалног коришћења и заштите природних ресурса, уз обезбеђење услова за одрживи развој подручја,
- Измена укупне привредне структуре у корист малих и средњих предузећа производног карактера са еколошки прихватљивим технологијама, јачањем и осмишљавањем трговине и туристичких делатности ослоњених на туристичку и културну понуду Београда и подунавске регије,
- обезбедити услове за равномернији развој Општине путем квалитативних промена у сеоским подручјима (бржи економски и социјални развој села, интегрисани развој и уређење села и атара, побољшање комуникације са центрима вишег реда, подизање комуналног и социјалног стандарда, стимулација и активирање развојних потенцијала сеоских домаћинстава),
- Производња прехранбених производа на бази локалних пољопривредних сировина.
- у области шумарства обезбедити услове за комплексно коришћење шума и мере за повећање површина под шумама.
- развој трговине базирати на формирању мреже и објеката и стварању понуде која ће, поред задовољења потреба становништва у насељима, омогућити и снабдевање посетилаца (туриста) на овом подручју,
- у области туризма обезбедити услове за комплексну валоризацију туристичких потенцијала Општине (природних и створених), а у првом реду дневну, викенд и празничну рекреацију градског и локалног становништва.
- Главни задаци на развоју привреде односе на измени привредне структуре и технолошком осавремењавању постојећих великих индустријских капацитета посебно хемијског комплекса из јужне зоне из еколошких али и економских разлога
- Задаци у овом домену садржани су у стварању услова (локацијских, трошковних и административних) за масовније и брже формирање малих и средњих производних и услужних фирми које изразито недостају панчевачкој привреди.

#### Циљеви о рационализацији потрошње воде

Рационализацијом потрошње воде у индустрији би се:

- смањила захватања воде и њихов предtretман
- оптерећења на градски и насељске водоводне системе
- количина отпадних процесних и расхладних вода.
- 

Основне мере којима би се директно утицало на смањење и рационализацију потрошње воде:

- Увођење нових технологија
- Формирање затворених (рецикулационих) расхладних система
- Прелазак на сопствене изворе процесне, расхладне и противпожарне воде (речни токови, бунари и каналска мрежа).



- Санацја постојеће мреже у циљу смањења губитака (процуривања)

#### Пољопривреда

У области пољопривредне потребно је:

- чувати површине и плодност пољопривредног земљишта упоредо са предузимањем целовитих и ефикасних мера очувања других природних ресурса за потребе дугорочног развоја,
- активно учешће у трансформацији пољопривреде општине на основама Стратегије развоја пољопривреде Републике нарочито у институционалној сфери (власничка и задружна трансформација, едукација пољопривредника и пружање стручне помоћи, сређивању власничких односа и др.), у домену бриге о старачким домаћинствима и стварању услова за руралне стандарде живота на селу (уређење газдинстава, комунално опремање, друштвене службе и сл.),
- побољшавати бонитетне структуре обрадивих површина строгом и делотворном заштитом најплоднијих земљишта од преузимања у непољопривредне сврхе, уз истовремено враћање деградираних земљишта природној намени и предузимање одговарајућих мелиоративних захвата,
- створити услове за економски рационалну производњу здравствено безбедне хране, како за домаће тржиште, тако и за извоз,
- смањивањити разлику у интензитету пољопривредне производње, између појединих подручја/типова газдинстава, ради усклађенијег развоја пољопривреде, као и њихове многостране улоге у коришћењу природних ресурса.
- повећати површине под воћњацима и виноградима и обнављати нископродуктивне, старе и проређене засаде,
- доградити или изградити нове капацитете за примарну прераду производа из пољопривреде.

#### Индустрија и грађевинарство

У области индустрије и грађевинарства потребно је

- обезбедити просторне услове за формирање радних зона са производно-складишно-претоварним функцијама,
- изградњу нових капацитета и пресељавање постојећих усмеравати у већ формиране индустријске зоне,
- повећати учешће грађевинске оперативе у укупном обиму грађевинских радова на територији Општине и извршити синхронизацију и докомплетирање са грађевинским занатством.

#### Туризам

Циљеви организације, уређења и опремања простора у функцији развоја туризма, су:

- опремање, уређење и коришћење простора ускладити са принципима одрживог развоја који подразумевају задовољење потреба заштите, очувања и унапређење простора, али и обезбеђење услова да боравак у тој средини побољша квалитет живљења посетилаца,
- одредити се за оне облике туризма, односно такав туристички производ који је конкуретан на туристичком тржишту - било као специфичан (ослоњен на примарне атрактивности простора), или који је дефицитаран на туристичком тржишту,
- валоризовати природне и антропогене вредности подручја уз поштовање капацитета простора и утврдити конкретне правце развоја оних облика туризма који су у складу са условима заштите природе.
- валоризовати туристичке манифестације

#### Трговина, угоститељство, занатство и мала привреда

- мрежу малопродајних капацитета трговине треба ускладити са просторном дистрибуцијом становника,
- повећавати површине трговина до нивоа од 0,50 m<sup>2</sup> по становнику,
- у структури трговинских капацитета повећати учешће капацитета са савременим формама услуживања (самоуслуге, мини робне куће, специјализоване продавнице),

- изградња микроталасних система за дистрибуцију радио и телевизијских програма у сеоским и мањим градским срединама изолованим острвима КДС.

#### Гасоводна инфраструктура

- извршити гасификацију свих насеља на овом подручју.

#### Заштита животне средине

Основни циљеви заштите животне средине су:

- рационално коришћење природних ресурса, посебно исцрпљивих и делимично обновљивих,
- Планско и програмирано елиминасање штетних утицаја на околину индустрије Панчева а нарочито хемијског индустријског комплекса "Јужне зоне" на ниво који ће бити дефинисан домаћим и европским стандардима о заштити животне средине, ургентним мерама надзора, модернизацијом технологије и просторним ограничењима њеног лоцирања у постијеће оквире
- предузимање превентивних мера у циљу заштите потенцијално угрожених простора,
- заустављање даље деградације воде, ваздуха и земљишта у насељима и на изграђеним локалитетима ван насеља. То подразумева:
  - гасификацију насеља и топлификацију централних и стамбених зона са већим густинама насељености,
  - водоснабдевање свих насеља, привредних и осталих изграђених комплекса у атару, уз планску рационализацију потрошње воде, посебно воде за пиће,
  - изградњу колектора за регионално прикупљање воде из насеља и станица за пречишћавање, тамо где технолошки и економски услови то дозвољавају,
  - усаглашавање развоја система водовода и канализације са потребама корисника,
  - стварање услова за повољан режим коришћења и заштиту подземних вода,
  - заштиту насеља, индустријских комплекса и пољопривредних површина од спољних и унутрашњих вода,
- савремено управљање комуналним и индустријским отпадом,
- изградњу планираних обилазница тј. измештање транзитног саобраћаја из насеља,
- у насељима са индустријским капацитетима успостављање савременог система управљања и контроле животне средине путем мониторинга,
- решавање проблема појаве поплава и штета у насељима и на комуникационим објектима,
- обезбеђење заштите термоминералних вода и стварање услова за њихово коришћење у туристичке и здравствене сврхе,
- заштиту и унапређење шума у складу са правцем развоја изворних природних карактеристика, аутохтоне флоре и фауне и аутентичног пејзажа,
- очување и унапређење шума и природних вредности заустављањем процеса деградације, као последице антропогеног и зоогеног утицаја,
- заштиту ваздуха од загађења на целом простору општине утврђивањем режима кретања саобраћаја,
- заштиту земљишта од ерозије и деградације адекватним одвођењем отпадних вода и савременим начином елиминације комуналног отпада из свих насеља и објеката изграђених у атарима,
- заштиту земљишта од загађења путем селективне и контролисане примене хемијских средстава заштите и минералних ђубрива,
- озелењавање дуж путева, железничких пруга и слободних површина унутар КО, а за ове намене користити земљишта одговарајуће бонитетне класе.

#### Заштита природних добара

Основни циљеви заштите природних добара су:

- заштита простора (станишта)

- а) посебних природних вредности од значаја за научне, културно-образовне, рекреативне и друге сврхе,
  - б) карактеристичних представника појединих екосистема и изразитих биогеографских подручја,
  - ц) природних предела, амбијента и пејзажа око културно-историјских споменика,
  - д) заштитних зона (зона утицаја) око заштићених природних добара
- заштита биодиверзитета односно очување генетског, специјског и екосистемског биодиверзитета,
  - коришћење природних ресурса не сме бити на штету очувања природних вредности и мора бити на принципу одрживости,
  - израда програма управљања природним ресурсима, који треба да уваже интересе заштите природе, локалне заједнице и привредних активности, пре свега шумарства и пољоприведе.
  - коришћење природних ресурса мора бити засновано на принципу одрживости (дрво, трска, барски тресет, лековито биље и споредни шумски производи, здрава храна итд.).

#### *Заштита непокретних културних добара*

*Непокретна културна добра треба штитити интегрално са простором у коме се налазе и третирају их као развојни потенцијал подручја Општине и шире.*

*Културно наслеђе треба максимално штитити од свих облика неконтролисаних урбанизација и изградње, затим од реконструкција које су непримерене постојећој насељској структури, од изградње индустријских погона и великих инфраструктурних система, објеката посебне намене и других објеката, који могу трајно да деградирају не само њихово окружење, већ и да им угрозе идентитет.*

*Основне активности везане за заштиту и коришћење споменика културе треба да се одвијају у правцу:*

1. *заштите, неговања и презентације познатих споменика, и*
  2. *истраживања, откривања и проучавања нових, уз поштовање следећих основних циљева:*
- *очување темеља националне културе, као и култура које су постојале пре појаве националних култура, или су се паралелно развијале,*
  - *организовано развијање свести о значају културног наслеђа за живот и рад, као битног предуслова за очување националног идентитета,*
  - *реинтеграција непокретних културних добара у савремени животни амбијент,*
  - *развијање службе заштите културних добара како би добила улогу активног учесника у стварању и обликовању простора,*
  - *заштита културног наслеђа мора бити стална, свеобухватна и ефикасна.*

#### *Мрежа насеља и функционална усмереност*

*Циљеви и смернице у области мреже и функције насеља општине Панчево су:*

- *Постизање оптималног нивоа урбаног и руралног живљења по насељима, у зависности од укупних природних и створених потенцијала;*
- *Преиспитивање постојећих граница грађевинских реона насеља, уз сагледавање потребе за ширењем појединих насеља;*
- *Повећање нивоа социо-економске развијености подручја.*

#### *Стратегија развоја руралних подручја*

*Концепција просторног развоја села и унапређење квалитета живљења у сеоским подручјима полази од начела вишефункционалног-интегралног развоја и јачања економске снаге пољопривредних домаћинстава и њихово укључивање у тржишне услове привређивања.*

*Таква развојна концепција подразумева развој и најповољније коришћење производних ресурса пољопривреде и других привредних, услужних и посредничких делатности. Приликом планирања будућег развоја села, неопходно је развијати оне функције које ће обезбедити заустављање и преусмеравање негативних трендова у демографским процесима.*

*Планирани развој руралних подручја обухвата:*

- *Интегрисање села у привредни, културни и социјални развој подручја;*
- *Побољшање комуникације између села и центара вишега реда надоградњом постојеће и изградњом нове инфраструктуре;*
- *Коришћење веће могућности комплементарног развоја села и атара;*
- *Рационално коришћење земљишта у циљу подизања веће искоришћености земљишта*
- *унутар постојећих граница грађевинског рејона, усмеравањем изградње на подручја са изграђеном инфраструктуром;*
- *Подизање нивоа комуналне опремљености насеља;*
- *Афирмација туристичке понуде.*

*Планирано унапређење пољопривреде, развој МПС, изградња и модернизација свих видова инфраструктуре, развој руралног туризма (као једног од приоритета дефинисаног Стратегијом развоја туризма Србије), допринеће да се сеоска подручја брже и адекватније развијају уз заустављање негативних демографских тендеција.*

*У атарима сеоских насеља, у циљу комплементарног развоја, поред објеката у функцији пољопривреде, планирани су и: објекти у викенд зонама, туристички локалитети, као и објекти предиспонирани специфичним природним условима (узгајалишта дивљачи са пратећим садржајима, аутохтоних раса стоке и сл.).*

#### **4. Граница Плана и обухват грађевинског простора**

##### **4.1. Границе и површина обухваћеног простора**

###### **- Граница катастарске општине Качарево**

Катастарска општина Качарево налази се северном делу општине Панчево и атар граничи се са следећим катастарским општинама: са северозапада катастарском општином Црепаја (општина Ковачица), са североистока катастарском општином Банатско Ново Село, са југоистока граничи се са катастарском општином Панчево, са југозапада катастарском општином Јабука. Качарево је једна од десет катастарских општина града Панчева. Укупна површина града Панчева је 756,29 км<sup>2</sup> где је планирано да живи 119.813 становника, што даје густину насељености од 158 становник/км<sup>2</sup> и укупне површине 39,80 км<sup>2</sup> где је планирано да живи 7135 становника, што даје густину насељености од 179 становник/км<sup>2</sup> (просек града Панчева је 158 становника/км<sup>2</sup>).

###### **- Граница планираног грађевинског реона**

Опис границе планираног грађевинског подручија иде у правцу кретања казаљке на сату.

Прва тачка описа грађевинског подручија насеља Качарево тачка бр.1, налази се на најсевернијој тачки насеља Качарево, на четворомеђи катастарских парцела бр. 3905/4, 3905/2, 3809/2 (јарак) и 5713/1.

Од тачке бр.1 граница иде на југ и поклапа се са границом катастарских парцела бр. 5713/1 и 5715 и иде до преломне тачке број 2 у дужини од 510 метара. У тачки бр.2 граница се ломи под углом од 60° и скреће на североисток тако што сече следеће катастарске парцеле бр.: 3464 (пут), 5715 и 3556 до тачке бр.3. Тачка бр.3 налази се на катастарској парцели бр.3556. Дужина између тачака 2 и 3 износи 642 метра.

У тачки бр.3 граница се ломи под углом од 90° и скреће на југоисток тако што сече катастарске парцеле бр.:3556, 3547 (пут) и 3467 до тачке бр.4. Тачка бр.4 налази се на катастарској парцели бр. 3467. Дужина између тачака 3 и 4 износи 360 метара.

У тачки бр.4 граница се ломи под углом од 90°, скреће на југозапад и сече катастарску парцелу бр. 3467 до тачке бр.5. Тачка бр.5 налази се на граници између катастарских парцела бр. 5502/2 и 3467. Дужина између преломних тачака 4 и 5 износи 345 метара.

У тачки бр.5 границе се ломи под углом од  $90^\circ$ , скреће на југоисток и иде границом између катастарских парцела бр. 5502/2, 5502/1, 3463/285, 5501 (пут), 5830 (пут), 5455/2 са једне стране и катастарске парцеле бр. 3467,3514 (пут), 3437, 3436(пут), 3392, 3391 (пут), 3372, 3361 (пут) и 3348 са друге стране до преломне тачке бр.6. Тачка бр.6 налази се на граници између катастарских парцела бр. 5455/2 и 3348. Дужина између преломних тачака 5 и 6 износи 1562 метра.

У тачки бр.6 граница се ломи под углом од  $90^\circ$ , скреће на североисток у дужини од 53 метра, тако што сече катастарску парцелу бр. 3348 и иде до преломне тачке бр.7. Тачка бр.7 налази се на катастарској парцели бр. 3348.

У тачки бр.7 граница се ломи под углом од  $270^\circ$ , скреће на југоисток тако што сече катастарске парцеле бр. 3348, 3347 (пут), 3343, 3340(пут), 3129 (јарак), 3880 до преломне тачке бр. 8. Дужина између преломних тачака бр. 7 и 8 износи 417 метара.

У тачки бр.8 граница се ломи под углом од  $90^\circ$ , скреће на југозапад тако што сече катастарске парцеле бр. 3180, ----- (јарак) и ----- (пут) и 3156/2 до преломне тачке бр.9. Дужина између тачака 8 и 9 износи 375 метара.

У тачки бр.9 граница се ломи под углом од  $90^\circ$ , скреће на северозапад тако што сече катастарску парцелу бр. 3156/2 и даље иде границом између катастарских парцела бр. 3157/1, 3157/2 до преломне тачке бр.10. Тачка бр.10 налази се на тромеђи катастарских парцела бр. 3157/1, 3157/2 и 5446/2. Дужина између тачака 9 и 10 износи 51 метар.

У тачки бр.10 граница се ломи под углом од  $270^\circ$ , скреће на југозапад тако што иде границом катастарских парцела бр. 5546/2, 5546/1, 5412, 5411, 5404, 5402(пут), 5401 и (пут) до тачке бр.11. Дужина између тачака 10 и 11 износи 1761 метар.

У тачки бр.11 граница се ломи под углом од  $270^\circ$ , среће на северозапад тако што сече катастарске парцеле бр. -----(пут), 2804, 2803, 2802, 2801, 2790, 2784, 2783/2, 2783/1, 2782/2, 2782/1, 2781, 2780, 2779/2, 2779/1, 2778, 2777, 2776, 2775, (пут), (јарак), 2023, 2024, 2025, 2026/1, 2026/2, 2033/2 (пруга), 2032, 1995 (пут), 2037, 2038, 2039, 2040, 2041/2, 2041/3, 2041/4, 2041/5, 2041/6, 2042/1, 2042/2, 2043/1, 4043/2, 2043/3, 2043/4, 2043/5, 2043/6, 2044/1, 2044/2, 2044/3, 2045, 2046, 2047/1, 2047/2, 2047/3, 2048/1, 2048/2, 2048/3, 2049/1, 2049/2, 2049/3, 2049/4, 2049/4, 2049/5, 2049/6, 2050/1, 2050/2, 2050/3, 2050/4, 2051, 2052, 2053, 2054/1, 2054/2, 2054/3, 2054/4, 2055/1, 2055/2, 2055/3, 2055/4, 2056, 2057/1, 2057/2, 2057/3, 2057/4, 2057/5, 2058, 2059 до тачке бр.12.

Дужина између тачака 11 и 12 износи 2071 метар.

У тачки бр.12 граница се ломи под углом од  $90^\circ$  и скреће на североисток тако што сече катастарске парцеле бр. ----- (пут) до тачке бр.13.

Дужина између тачака 12 и 13 износи 305 метара.

У тачки бр.13 граница се ломи под углом од  $270^\circ$ , скреће на северозапад тако што границом између катастарских парцела бр.----- (пут) и катастарских парцела бр. 1579, 1578, 1577, 1576, 1575 и 1573 (пут) до преломне тачке бр.14.

Дужина између тачака 13 и 14 износи 344 метра.

У тачки бр.14 граница се ломи под углом од  $90^\circ$ , скреће на североисток и иде северозападном страном катастарских парцела бр. 1573 (пут), 1753 ( пруга Панчево-Зрењанин), северозападном страном пута катастарске парцеле бр. 1709 до тачке бр.15.

Дужина између тачака 14 и 15 износи 830 метра.

У тачки бр.15 граница се ломи под углом од  $270^\circ$ , скреће на северозапад тако што сече катастарске парцеле бр. 1710 и 1799 до преломне тачке бр.16.

Дужина између тачака 15 и 16 износи 216 метра.

У тачки бр.16 граница се ломи под углом од  $90^\circ$ ,скреће на североисток тако што иде југоисточном страном пута катастарска парцела бр.1630 (пут), сече катастарску парцелу бр. 5712/2, иде границом између катастарских парцела бр. 5713/7 и 5713/6 до преломне тачке бр.17.

Дужина између тачака 16 и 17 износи 520 метра.

У тачки бр.17 граница се ломи под углом од  $200^\circ$  и даље иде на североисток тако што сече катастарске парцеле бр.5713/6, 5713/9 и даље наставља границом између катастарских парцела 5713/2 и 5895, даље иде северозападном границом катастарске парцеле бр. 5713/1 до ганичне тачке бр.1 која је дата на почетку описа грађевинског подручија насеља Качарево.

Површина грађевинског земљишта у граници планираног грађевинског подручија насеља Качарево дефинисана је граничним тачкама од 1 до 17 и износи 530ха.

Применом урбанистичких норматива заснованих на истраживачким сазнањима и специфичностима Качарева, а у циљу заштите пољопривредног земљишта и животне средине а уз поштовање створених вредности, определили су намену простора и дефинисали границу грађевинског земљишта.

Граница грађевинског земљишта је у функцији планираног броја становника, плана намене површина и објеката и заштити пољопривредног земљишта и заштити животне средине до 2020 год.

Постојећа површина грађевинског подручија Качарево је 536 ха.

Планирана граница грађевинског подручија насељеног места Качарево је 530 ха. Наиме, планирана површина грађевинског подручија насељеног места Качарево износи 530 ха и планирани број становника је 7135, тако да планирана урбана потрошња земљишта по становнику износи 0,07 ха/становнику.

#### **НАПОМЕНА:**

Због неажурности катастарских подлога (које су неупотребљиве), урађене 1885 год. није било могуће детаљније извршити опис планиране границе грађевинског подручија насеља Качарево. Наведене подлоге преузете су од Републичко геодетског завода – Службе за катастар непокретности Панчево.

Из наведених чињеница произлази да под **хитно** треба радити премер грађевинског подручија Качарево, а уређење земљишне територије путем интегралне комасације у складу са државном премеру и катастру (Сл. гласник РС бр. 72/2009 и 18/2010) и Закона о пољопривредном земљишту (Сл. гласник РС бр. 62/2006, 65/2008 и 41/2009).

#### **- Образложење измена граница**

Овим Планом предвиђа се делимична измена границе постојећег грађевинског реона насеља чија је површина око 536 хектара.

Измена постојеће границе и површине грађевинског реона настала је због нових околности које су условиле да се околно пољопривредно земљиште једним делом припоји планираном грађевинском реону а један део земљишта из постојећег грађевинског реона се „враћа“ у атар као пољопривредно земљиште.

Припајање дела околног пољопривредног земљишта грађевинском реону настало је из следећих разлога:

1. Уважавањем нове трасе планиране железничке пруге Панчево-Зрењанин било је неопходно планирати и нову локацију за будућу железничку станицу која би требало да буде лоцирана непосредно уз планирану пругу. Из тог разлога део западне границе грађевинског реона је померен у правцу запада за око 360м.
- Површина пољопривредног земљишта која се због ове интервенције припаја грађевинском реону је око 24 хектара.
2. Део пољопривредног земљишта који се такође планира за припајање грађевинском реону је у југоисточном делу насеља око планиране туристичко-рекреативне зоне језера из разлога припајања појаса заштитног зеленила у грађевински реон.
- Површина пољопривредног земљишта која се због ове интервенције припаја грађевинском реону је око 3,7 хектара.
3. Због планираног припајања дела појаса заштитног зеленила грађевинском реону, у северном делу насеља код локације гробља предвиђено је припајање дела пољопривредног земљишта у грађевински реон.
- Површина пољопривредног земљишта која се због ове интервенције припаја грађевинском реону је око 0,65 хектара.

4. Због планиране исправке границе грађевинског реона на северној страни насеља такође је планирано припајање дела пољопривредног земљишта у грађевински реон. Површина пољопривредног земљишта која се због ове интервенције припаја грађевинском реону је око 1,28 хектара.

- **Укупна површина пољопривредног земљишта које се припаја грађевинском реону износи око 30 хектара.**

Враћање дела земљишта из постојећег грађевинског реона у атар пољопривредног земљишта проистекло је на основу сагледавања реалне перспективе могућег привредног развоја, односно реалних потреба за земљиштем на којем ће се градити нови привредни објекти. Предложено је да се део грађевинског земљишта у оквиру постојећег грађевинског реона изостави из овог реона и остане у функцији пољопривредног земљишта.

- Површина земљишта које би се из грађевинског реона „вратила“ пољопривредном земљишту износи око 36 хектара.

- **Укупна површина земљишта у грађевинском реону које се припаја атару пољопривредног земљишта износи око 36 хектара.**

**Оваквом прерасподелом земљишта планирано је да се постојећи грађевински реон смањи за око 6,0 хектара односно за око 1%, тако да површина простора обухваћеног овим Планом износи око 530 хектара.**

## **5.                   Анализа постојећег стања и процена развојних могућности**

### **5.1.               Стање подлога**

У К.О. Качарево у употреби је катастар земљишта и земљишна књига.

Важећи премер урађен је у стереографској пројекцији и (стари премер) 1895.године у хватском систему. Планови су урађени у размери 1:2880 и за грађевински реон и за атар, без висинске представе терена и без инфраструктуре.

За израду Концепта и Плана насељеног места Качарево 2007.године урађена је Основна државна карта (ОДК) размере 1:5000, са висинском представом терена, еквидистанције  $e=0,5m$  у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона.

Катастарски планови и Основна државна карта располажу информацијама о постојећем стању на терену (изграђеном) и природним особинама, а одлуке које се доносе базирају се на анализи и оцени постојећег стања и постојећој планској документацији.

Процењено је да одступање глобалног приказа израђеног на плановима размере 1:2.880 у односу на план урађеног на основној државној карти размере 1:5.000 (за који се сматра да је вишег реда тачности), може износити и до 20м обзиром на квалитет подлога.

Из тог разлога овако добијени подаци се могу узети само као смернице, а да би се приступило изради парцелације за јавне потребе неопходно је извршити геодетско снимање предметног простора како би се добиле тачније информације о стању на терену.

### **5.2.               Прибављени услови и сагласности**

СПИСАК ПРИБАВЉЕНИХ УСЛОВА ОД КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА И ОСТАЛИХ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА И ДРУГИХ ОРГАНА, ИНСТИТУЦИЈА И ЗАВОДА

бр.	Име предузећа	заводни бр.услова	датум
1.	Завод за заштиту споменика Панчево Жарка Зрењанина 17 Панчево	139/3	22.05.2008.
2.	"Телеком-Србија" Предузеће за телекомуникације а.д. Извршна јединица Панчево, Панчево Светог Саве бр. 1	09/2358/741/1 БС	26.05.2008.
3.	Република Србија МУП Секретаријат за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Панчеву Жарка Зрењанина бб Панчево (Ватрогасни дом)	02-217/108	14.03.2008.
4.	Привредно друштво за дистрибуцију енергије „Електровојводина“ доо Нови Сад Електродистрибуција Панчево Милоша Обреновића бр.6 Панчево	ММ/ДЗ 5.30.4-966/08	20.03.2008.
5.	ЈР „СРБИЈАГАС“ Нови Сад РЈ „Дистрибуција“ Панчево Проте Васе 8	03-06-1010	24.03.2008.
6.	Република Србија Министарство одбране Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру Немањина 15 Београд 11000	инт.бр..895-3	18.03.2008.
7.	Завод за заштиту природе Србије, Одељење у Новом Саду, Радничка 20 Нови Сад	инт.бр..895-3	27.03.2008.
8.	ЈВП Воде Војводине Булевар Михајла Пупина 25 21000 Нови Сад	048/6	06.06.2008.
9.	Република Србија Републички хидрометеоролошки завод, Кнеза Вишеслава 66, Београд	92-3-15/2008	24.03.2008.
10.	Република Србија Републички сеизмолошки завод Ташмајдански парк бб Београд	021-255/08	24.03.2008.
11.	Република Србија, АПВ, Град Панчево, Градска управа, Секретаријат за заштиту животне средине, Трг краља Петра Првог 2-4 Панчево	8-20-501-43/2008	08.08.2008.
12.	Република Србија, АП Војводина Покрајински секретаријат за заштиту животне средине и одрживи развој Булевар Михајла Пупина 16, Нови Сад	119-501-0276/2008-01	10.03.2008.
13.	РС, АПВ Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор, Одељење у Панчеву, Трг краља Петра Првог 2-4 Панчево	107-53-00357/2008-11	18.03.2008.
14.	ЈП „Железнице Србије“ Сектор за стратегију и развој Немањина 6 Београд	102/08-678	09.01.2009.
15.	ЈП Војводинашуме- Петроварадин Шумско Газдинство „ Банат“ Максима Горког 24 Панчево	01343-2/2008	17.03.2008.
16.	ЕМС ЈП Електромреже Србије Дирекција за пренос електричне енергије, Кнеза Милоша 11 Београд	1936/1	11.03.2008.
17.	ЈП ТРАНСНАФТА Змај Јовина 1 Панчево	579	03.04.2008.



18.	ЈКП Грејање Панчево Цара Душана 5 Панчево	G-641/2	17.03.2008.
19	ЈКП Качарево Маршала Тита 37 Качарево	7/2008	05.03.2008.
20.	ЈКП Водовод и канализација Ослобођења 15 Панчево	D-582/1	05.03.2008.

### 5.3. Постојећа намена, начин коришћења земљишта и процена развојних могућности

#### 5.3.1. Опис локације/Постојећа намена површина/Анализа и оцена стања

##### - Опис локације

Качарево је насеље градског карактера на територији општине Панчево, у јужнобанатском округу, Војводини, Србија, удаљено северно од Панчева 11км, односно на 21км североисточно од Београда. Први подаци датирају из 1772. године. Надморска висина места је од 81м.н.в. до 82 м.н.в..

Према попису из 2002. године у насељу живи 7.624 становника.

У саобраћајном погледу Качарево је дислоцирано од главних регионалних саобраћајница Панчево-Вршац и Панчево Зрењанин. Непосредна веза са ширим регионом је железничка пруга Панчево-Зрењанин која тангира Качарево са западне стране.

Дислокација од главних регионалних друмских праваца свакако је успоравала општи развој насеља.

##### - Постојећа намена површина

Катастарска општина Качарево захвата простор од 3910 хектара што је 5,2% територије општине Панчево.

Простор постојећег грађевинског реона за који се ради овај План захвата површину од 536 хектара.

Анализом простора постојећег грађевинског реона утврђене су претежне намене површина приказане на следећој табели:

Претежна намена	Н.П. (хектари)	% од грађ. реона
-Становање.....	163,94	30,58
-Централне функције и пратећи садржаји становања.....	2,11	0,39
-Привреда.....	3,08	0,57
-Специјална намена (војска).....	22,16	4,13
-Пољоприврда.....	49,61	9,25
-Гробље.....	4,67	0,87
-Спорт и рекреација.....	20,25	3,77
-Парковске површине.....	1,14	0,21
-Водоснабдевање.....	0,84	0,16
-Железничка станица.....	0,09	0,02
-Заштитно зеленило и слободне површине.....	205,57	38,35
-Саобраћајне површине.....	62,54	11,66
<b>УКУПНО :</b>	<b>536,00 Ха</b>	<b>(100%)</b>

##### - Анализа и оцена стања

## 1. Становање

Најзаступљенији облик становања у Качареву је становање у породичним стамбеним објектима. У насељу постоје само два вишепородична стамбена објекта.

Према званичним подацима Републичког завода за статистику, према попису становништва 2002. године евидентирани су подаци о становима у Качареву приказани у следећим табелама:

Укупна нето површина стамбеног фонда

	Укупан број станова	Пвршина станова м <sup>2</sup>	Заступљеност на нивоу општине (%)
КАЧАРЕВО	2317	169.850	14,38

Просечна стамбена површина по становнику износи 22,27м<sup>2</sup>, што је изнад планираног стандарда (20м<sup>2</sup>).

Структура и површине станова у Качареву:

	Укупно станова	Посеб- не собе	Парсо- њере	1 - собни	2- собни	3 - собни	4 - собни	5 и више собни	Повр- шина до 20м <sup>2</sup>	Повр- шина 21-40 м <sup>2</sup>	Повр- шина 41-60 м <sup>2</sup>	Повр- шина 61-80 м <sup>2</sup>	Повр- шина 81-100 м <sup>2</sup>	Повр- шина преко 100 м <sup>2</sup>
КАЧАРЕВО	2317	8	5	213	851	585	253	138	39	338	589	614	452	270

Као што се из овог прегледа види, најзаступљенији су двособни и трособни станови, односно станови чија је површина између 41 и 80м<sup>2</sup>

Преглед броја станова и инфраструктурна опремљеност:

Из овог прегледа може се констатовати да је опремљеност станова основним инсталацијама инфраструктуре на прилично високом нивоу.

Постојећи породични стамбени објекти изграђени су на парцелама чија величина опада од центра насеља према периферији. Парцеле су углавном формиране у складу са правилима парцелације из времена настајања насеља, а каснијом препарцелацијом дошло је до њиховог уситњавања. Велики део стамбених објеката је неопходно реконструисати због старости обзиром да су грађени у првој половини прошлог и крајем претпрошлог века.

На постојећим парцелама не постоје просторне могућности за изградњу нових стамбених објеката већ је једино могућа реконструкција и доградња постојећих, односно њихова комплетна замена.

Просторне могућности за градњу нових стамбених објеката у оквиру грађевинског реона, које су предвиђене претходним Генералним планом, делом су реализоване. Делови површина за становање које су планиране претходним ГУП-ом а нису реализоване, овим Програмом прихваћене су као једина квалитетна просторна понуда за ново становање.

## 2. Централне функције и пратећи садржаји становања

Од централних функција из области управе, у насељу постоје просторије Месне заједнице и месне канцеларије.

Обе ове функције смештене су у центру насеља у старом објекту „Општине“ који је пре неколико година реконструисан и адаптиран за ове намене.

У централне функције спадају и сви пратећи садржаји становања лоцирани у центру, односно садржаји из области друштвених делатности (школство, здравство, спорт итд.), трговине (робна

кућа), угоститељства, саобраћаја пошта) и кварталних делатности (банка, турист биро, администрација фирми...). Део пратећих садржаја становања углавном из области трговине, услужног и производног занатства лоциран је дисперзно по насељу.

Из области трговине најзначајнији наменски изграђен објекат је робна кућа у центру. Остали трговински простори, као и простори угоститељства, занатства и друштвених делатности, углавном су организовани у адаптираним породичним стамбеним објектима, односно у деловима постојећих стамбених објеката, лоцирани дисперзно по насељу.

У централној зони насеља, на сопственим парцелама лоцирани су као наменски грађени објекти здравствене установе, основне школе, објекат забавишта и спортска хала.

У центру постоји и уређен пијачни плато.

### 3. Привреда

У Качареву, поред ДПП “Качарева”, “Милана Премасунца”, 33 “Клас”, постоји још око 390 домаћинства које се баве малом привредом. Реч је о мањим радионицама које своју пословну активност реализују унутар сопствених објеката.

Процена је да 8 до 9 предузећа својом величином и обимом пословних активности има већи привредни значај за развој ове МЗ. Поред њих, још неких 120 радњи чини живим привредну активност Качарева.

Посматрано према власништву над унетим капиталом, успешна предузећа у приватној својини су Милан Премасунац, Млазматик, ТЕМ монтажа, Милдвау, Лабајк и др.

Од друштвених предузећа значајне обиме пословних активности остварују ЈКП Качарево, ПИК, 33 “Клас” и др.

Посматрано према величини, у Качареву нема великих предузећа. Малих има до 25, а од предузећа средње величине издвајају се ДПП “Качарево” (преко 100 запослених), ТЕМ монтажа (преко 70 запослених) и Утва (преко 60 запослених).

Највећи број је из сектора услуга, а мањи је број металостругарских, браварских и столарских радионица. У том смислу, качаревци не виде перспективу у примарној пољопривредној производњи, већ у евентуалној преради пољопривредних производа, услужном сектору, занатству, металопреради, занатству и другим бизнисима.

### 4. Специјална намена (војска)

Део територије грађевинског реона Качарева површине око 22 хектара користи се за потребе војске и као такав је изузет из овог Плана.

### 5. Пољопривреда

#### Ратарство

Пољопривредна територија Качарева, као и највећи део Јужног Баната, има врло добре земљишне и добре климатске услове за интензивну и рентабилну производњу. Да би се пољопривреда могла даље унапређивати (нарочито на индивидуалном сектору) потребно је сагледати кључне факторе на којима се заснива висока и стабилна биљна производња. У те факторе спадају :

	Број станова	Водовод	канализација	струја	грејање	гас
КАЧАРЕВО	2317	2284	2213	2294	292	1336
		98,58%	95,51%	99,01%	12,60%	57,66%

- боље искоришћавање природних ресурса – земљишта и воде
- веће искоришћавање генетског потенцијала за принос постојећих сорти и хибрида
- примена најсавременије технологије производње на свакој њиви
- стварање повољних економских услова привређивања
- омогућити бржи трансфер научних достигнућа у пракси

Од 3980 ха МЗ Качарево, ДПП Качарево и 33 Клас обухватају око 2000 ха друштвене, државне и задружне земље. Око 280 ха заузимају непољопривредне површине, док је око 1700 ха у приватној својини индивидуалних произвођача.

Качарево карактерише велика уситњеност поседа у власничкој структури на приватном сектору. На данашњи дан, само место Качарево има велики број власника малих парцела, а то је знак да неће доћи до озбиљнијег укрупњавања поседа.

Процена је да пет највећих власника имају просечно по 10 ха земљишта, а да других по богатству има просечно по 6 ха земљишта.

У досадашњој пољопривредној производњи од ратарских култура су највише били заступљени кукуруз, сунцокрет, пшеница, шећерна репа. На мањим површинама узгајани су соја, лековито биље и поврће. Производња поврћа одвија се код малог броја произвођача и то за потребе мештана Качарева. Повртарску производњу проширити са развојем система за наводњавање (могућност бунарског система за наводњавање). Постоји могућност организовања прераде поврћа, и припрема за даљи пласман.

Производња треба да се одвија у правцу подизања нивоа производње ратарских култура (кукуруз, сунцокрет, пшеница, шећерна репа). Постоји могућност проширења повртарске производње, а посебно кад се ради о затвореном простору (пластеници, стакленици). Због старачких домаћинстава и слабе опремљености механизацијом, постоји могућност формирања кооперативе за вршење услуга и набавке репроматеријала као и откупа готових производа. Треба организовати развој мале привреде – млинарске, пекарске и месарске.

### **- Сточарство**

Да би сточарска производња представљала мерило интензивности укупне пољопривредне производње посебно треба дати акценат на следеће параметре :

1. однос сточног фонда и земљишних површина
2. производња меса и млека по јединици површине и јединици капацитета
3. однос сточарске производње према укупном становништву
4. стварање повољних економских услова привређивања
5. боље коришћење нус-производа из прехранбене индустрије као јефтине сточне хране
6. бржи трансфер научних достигнућа у праксу

Развој сточарства није карактеристичан за ово место. Углавном је то производња за сопствене потребе, или за мањи број потрошача у оквиру самог места.

Далеко исподпросечан број свих врста стоке у односу на расположиве категорије земљишта сведоче о генерално неискоришћеним ресурсима у сточарству. Познато је да ово подручје преферира ратарство коме су ситна газдинства са непољопривредним и мешовитим изворима прихода склонија него скупљој и захтевнијој сточарској производњи, за чији развој, међутим, постоје одлични природни услови. Но, то не значи да не треба охрабривати и одговарајућом подршком издвојити критични број комерцијалних газдинстава који би били у стању да се на профитабилан начин баве интензивном специјализованом производњом, пре свега товљеника, живине, крављег млека и јунади фармерског типа, уз организован пласман меса и млека преко великих кланица и млекара у окружењу.

Упоредо са развојем основних грана сточарске производње на крупнијим, тржишно оријентисаним газдинствима, треба интензивно радити на освајању мањих производних програма који имају позитивне трендове тражње, а до сада нису адекватно респектовани у развојној политици (козарство, рибарство, пчеларство, фарме за узгој кунића, фарме за производњу ћурака, гусака, патки и других ређих врста живине, које би биле укључене у тржишно атрактивне програме производње ексклузивне хране, повезане са одговарајућим угоститељско-туристичким програмима, фармерско гајење ловне дивљачи у спрези са коришћењем шумских ресурса и развојем ловног, спортско-рекреативног, сеоског и класичног туризма).

Када је у питању укупан развој сточарске производње, не треба заборавити на тесне међузависности сточарства са развојем биљне производње. Ове међузависности добијају на снази нарочито на ситним земљишним поседима, где се број, састав и квалитет држане стоке, повратном спрегом, директно одражавају на приносе биљних култура, очување природне плодности земљишта и рационално коришћење људских и материјалних ресурса

Као општи закључак сточарску производњу овог места треба развијати углавном у правциу свињарства и говедарства.

Оно што се може дати и као генерална оцена и препорука је следеће:

- потребно је извршити едукацију пољопривредника
- обновити машински парк
- контролисати примену пестицида
- груписати поседе до 50 ха
- стимулисати отварање МСП за прераду пољопривредних производа
- обезбедити локације за смештај пољопривредних капацитета у власништву индивидуалних произвођача.

## 6. Комуналне површине

Комплекс извотишта водоснабдевања за сада задовољава потребе Качарева за водом што не значи да не треба планирати резервни простор за проширење у наредном планском периоду. Постојеће насељско гробље по својим просторним капацитетима задовољава потребе Качарева у наредном периоду али је ипак потребно планирати могућност проширења комплекса у оквиру грађевинског реона.

Постојећа депонија смећа задовољава по питању локације и величине али у наредном периоду овај простор се мора осавременити у складу са мерама и критеријумима који регулишу ову област.

## 7. Спорт и рекреација

У Качареву је нарочито развијен спортски садржај. Своје спортске активности млади обављају у оквиру рукометног, фудбалског, кошаркашког клуба, затим, стони тенис клуба и малог фудбала, као и карате клуба. Ови клубови су чланови СД "Јединство" Качарево. Поред клупског постоје и други облици самоорганизовања спортских активности.

У Качареву је изграђена хала спортова са 1.100 м<sup>2</sup>, а на трибинама може спортске догађаје да прати 1.000 гледалаца. Халу користи основна школа, Дом културе, спортски клубови и грађани. Међутим, нису обезбеђена и средства за њено оцавање.

Фудбалски стадион поседује комплетну инфраструктуру за предвиђене спортске активности. Постоји главни терен, помоћни терен и управна зграда са помоћним просторијама.

Осим Хале спортова и фудбалског терена постоје и користе се још и:

- кошаркашки терен код парка у центру МЗ
- травнати фудбалски терен у парку Новог насеља
- дећије игралиште у парку Новог насеља
- травнати терен за мали фудбал у парку код гробља
- кошаркашки терен у парку код гробља
- дечије игралиште у парку код гробља
- дечије игралиште на углу улице М.Тита и Косовске
- травнати терен за мали фудбал у Босанској улици
- кошаркашки терен у Босанској улици
- дечије игралиште у Босанској улици
- дечије игралиште у улици М.Тита, бр.3.

У савету МЗ постоји јасна визија да се постојеће депоније смећа, као и необрадиве површине претворе у спортске терене и спортске објекте.

У Предлогу просторног плана Качарева до 2025. године стоји и:

- изградња спортско-рекреативног центра са следећим објектима:
  - терен за велики фудбал, рукомет, кошарку, одбојку, мали фудбал, тенис,
  - отворени базен олимпијских димензија,
  - дечије игралиште,
  - атлетска стаза,
  - угоститељски објекат,

- продавница сувенира,
- парковски простор,
- стазе за шетање,
- паркинг;

Локација је дефинисана, али власнички односи нису. Наиме, простор једним делом припада Општини Панчево, а тзв. рупе припадају ЗЗ “Клас”;

- терени за рекреацију:
  - Парк у Новом насељу; детаљним урбанистичким планом у заштитном појасу изграђен је парк у површини од 2 ха са врло квалитетним садним материјалом. Постоји простор за изградњу травнатог фудбалског терена који постоји и простор за изградњу кошаркашког и одбојкашког терена за које су потребна средства за асфалтирање. Уз дечије игралиште које већ постоји, потребно је изградити и пешачке стазе за шетњу, поставити клупе и осветлити простор и будуће новоизграђене терене.
  - Парк код месног гробља. Претварањем депоније у зелену површину добијен је леп парковски простор у површини од 2 ха са могућношћу даљег проширења. Парк има улогу одвајања насеља од гробља, а у њему постоји изграђен травнати терен за мали фудбал, бетонирани терен за кошарку, као и дечије игралиште. Овде је потребно још изградити трим стазу за трчање, стазу за шетњу, као и осветљење простора. Међутим, власнички односи по овом питању нису решени, обзиром да је реч о својини Општине Панчево.
  - Дечије игралиште у Првомајској улици. На простору од 3.700 м<sup>2</sup> постоји простор за изградњу спортско-дечијег и парковског простора. Изградњом терена за мали фудбал, кошарку, одбојку, клацкалица, љуљашки, пешчаника, осветљења и озелењавања простора, створили би се услови за бављење спорстком рекреацијом свих узраста овод дела села, тј. четвртог реона. Улица би била затворена за саобраћај одговарајућом оградом из безбедносних разлога. На жалост, ни овде нису дефинисани власнички односи. Простор припада Општини Панчево.
  - Спортски терени на депонији у Радничкој улици. На простору од 10.000 м<sup>2</sup> са одређеним припремним радовима, насипањем терена хумусом постоји могућност за изградњу објеката за овај део насеља у трећем реону. Постоје реалне могућности осим класичних спортских терена и за стварањем услова за зимске спортове, пре свега, за санкање и клизање. Локација није дефинисана, али ни имовинско-правни односи, тј. власништво је ЗЗ “Клас”.
  - Спортски терени код војног пута
  - Спортски терени у Виноградској улици код фабрике Милан Премасунац.

### 5.3.2. Процена развојних могућности земљишта за изградњу

У оквиру постојећег грађевинског реона Качарева постоје просторни капацитети за изградњу скоро свих неопходних функција и садржаја за наредни плански период.

- Што се тиче будуће градње стамбених објеката, просторне резерве постоје како у оквиру постојећих парцела породичног становања тако и на новим парцелама које су за ову намену планиране претходним Генералним планом али нису реализоване у целости.

У оквиру постојећих парцела које су ангажоване постојећим породичним стамбеним објектима, у наредном периоду се очекује интензивнија градитељска активност која подразумева замену дотрајалих објеката новим стамбеним објектима, или њихову реконструкцију, доградњу и надградњу.

Такође за очекивати је да се у оквиру постојеће стамбене зоне, постојеће парцеле препарцелишу у складу са условима који ће бити прописани Планом и тако обезбеди могућност градње нових стамбених односно стамбено-пословних објеката.

Као што је већ напоменуто, у оквиру постојећег грађевинског реона постоје просторне резерве земљишта за стамбену изградњу на новим парцелама, које није приведено овој намени како је то планирано ГУП-ом из 1977. године.

- Што се тиче просторних могућности земљишта у оквиру постојећег грађевинског реона које треба обезбедити за градњу привредних објеката у наредном планском периоду, оне такође постоје као нереализоване површине за ову намену планиране претходним ГУП-ом, а овим Програмом се прихватају као стечена урбанистичка обавеза, односно као будуће планско решење.
- У оквиру постојећег грађевинског реона постоје значајне резерве земљишта које су једним делом ангазоване објектима из области пољопривредне производње. Ово је простор економије бившег ПИК-а „Тамиш“. У наредном планском периоду на овом простору предвиђа се могућност реконструкције ових објеката, њихова доградња и надградња као и изградња нових објеката пољоприврене производње у складу са потребама, новим технологијама као и просторним могућностима овог комплекса.  
Обзиром да се овај комплекс планира за пољопривредну производњу, овим програмом се предвиђа његово изопштавање из постојећег грађевинског реона у реон атара, односно постојечи грађевински реон Качарева треба да буде умањен за ову површину.
- За потребе функционисања комуналних служби Качарева постоје просторне резерве у оквиру постојећег грађевинског реона које се могу прихватити као оптималне за наредни плански период (извориште, депонија смећа, гробље).
- Пратеће функције становања односно делатности из области трговине, услужног занатства и угоститељства, планирано је да се организују у оквиру постојеће зоне становања у оквиру постојећих и будућих објеката на личну иницијативу грађана на сопственим парцелама.
- Просторне резерве за потребе основне школе и предшколске установе, овим Програмом се предвиђају само у оквиру постојећег школског комплекса.  
У случају ако се јави потреба за градњом објеката ове намене, будући инвеститор ће бити у обавези да обезбеди одговарајућу парцелу у било ком другом делу насеља.
- За функционисање службе социјалне заштите и бриге за стара лица Програмом се предвиђа могућност градње објекта локалног геронтолошког центра за који постоје просторне резерве земљишта.
- За функционисање службе здравствене заштите просторне резерве постоје само у непосредном окружењу постојећег Дома здравља. За одвијање лекарске праксе у приватном сектору, за очекивати је да се лекарске ординације и мањи стационари организују у оквиру шире стамбене зоне.
- Просторне резерве за потребе формирања нових спортско-рекреативних површина постоје у југоисточном делу насеља где је већ изграђено језеро са пратећом инфраструктуром и приступном саобраћајницом. Одвијање постојећих и евентуално нових спортских активности планирано је у оквиру постојећих површина и објеката.
- За потребе градње објеката из области културе, просторне резерве земљишта ће се изналазити у оквиру постојећих парцела у зони центра Качарева.

### **5.3.3. Демографски подаци**

#### **Становништво Качарева**

Према најновијем Попису становништва одржаном 2002. године, општина Панчево бележи пораст у односу на претходни попис из 1991. године и то за 3.782 становника. Панчевачка општина сврстава се у ред једне од најгушће насељених општина Војводине (168 становника по километру квадратном) и у њој живи 127.162 становника (6,25% становништва Војводине), од којих 77.087 живи у граду Панчеву, а остало становништво налази се у насељима: Банатски Брестовац, Банатско Ново Село, Глогоњ, Долово, Иваново, Јабука, Качарево, Омољица и Старчево. Бројно кретање становништва града Панчева у XX веку, као и ланчани индекси, дато је у следећој табели.





УМРЛИ 1991-2002. ГОДИНЕ												
Година	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
ПАНЧЕВО општина	1372	1453	1507	1498	1433	1584	1563	1576	1681	1636	1615	1629
КАЧАРЕВО	85	80	87	92	89	101	100	93	93	101	90	90
ПРИРОДНИ ПРИРАШТАЈ 1991-2002. ГОДИНЕ												
Година	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
ПАНЧЕВО општина	30	-74	-166	-169	-102	-301	-330	-377	-531	-574	-365	-332
КАЧАРЕВО	16	4	-3	-19	-9	-18	-44	-41	-18	-28	-4	-8

Посматрајући састав националне структуре, Качарева може се констатовати да је он бимодална са ниским степеном хетерогености - највише оних који су се изјаснили као Срби - 66,13%, затим, значајно је учешће и Македонаца - 19,24%, следе Југословени - 4,22% и Црногорци - 1,31%. Неизјашњених је 4,55%, а непознатих 3,20%. Учешће осталих је испод 1% од укупног броја.

Верска структура народа који живе у Качареву је, унимодална - већина становника су православне вероисповести - чак 90,48%, мањи број је неизјашњен - 5,34% и непознат - 3,07%. ипак имајући у виду савремене европске и светске ставове и препоруке везане за мањинске а нарочито маргиналне заједнице, треба је узети у разматрање<sup>1</sup>. Припадника осталих вероисповести је занемарив.

Резултати последњег пописа становништва из 2002. године указују да у старосној структури грађана Панчева преовладава радно способно становништво старости од 15-65 година (70,09%), старих преко 65 година је 13,89%, док је најмлађих у раздобљу од 0-14 година 16,02%. Оваква структура прилично оптерећује радни сектор који има обавезу издржавања младих и старих особа (који нису у могућности да себи обезбеде средства за живот). На основу оваквих података старосне структуре житеља Качарева, ово насеље можемо сврстати у "транзициона" (користећи "The CDB Database - Urban Indicator for Managing Cities").

Образовна структура становништва заслужује у каснијим истраживањима посебну пажњу. Наиме, забрињавајући је податак да 21,72% становника Качарева чине они коју су без школске спреме, као и да у образовној структури насеља је "равноправно" заступљено становништво са завршеном основном школом (21,92%) и завршеном средњом школом 21,31%, док их је 3,8% са завршеном вишом или високом школом.

Домаћинства према извору прихода  
Извор: Званични подаци пописа становништва 2002.  
Републички завод за статистику Београд

Месна заједница	Укупно	Приходи из пољопривреде	Приходи из непољопривред	Мешовити приходи
Качарево	2411	24 1.00%	2366 98.13%	21 0.87%

Становништво према делатностима: резултати последњег пописа указују да чак 69,83% становника Качарева не обавља своје занимање. Од укупног броја становника 26,36% их је у радном односу, 16,61% је пензионера, 23,31% је деце, ученика, студената, а 13,84% је незапослених, док остало чине остале категорије становника - домаћице, неспособни за рад, и сл.

<sup>1</sup> „Хабитат Агенда 2.“; Агенда 21 и др. (видети литературу).

Преглед индикатора за област демографског и социјалног развоја са њиховом садашом вредношћу, даје се у наредној табели:

### Индикатори

	Демографска слика	Садашња вредно	Оцена
1	Прираст становништва: - витална стопа - механики прираштај	% негативна негативан	
2	% становништва у урбаном подручју	-	
3	старосна структура: - Ø старост - мушкарци, жене - удео становништва старог 65 и више година укуп. броју* - удео радно способног у укупном*	- 13,89%	
	Развој породице		
1	просечна величина домаћинства	3,1	
2	стопа формирања домаћинства (год. стопа домаћинст.)	-	
3	домаћинства која воде жене	-	
4	број породица и становника у "дивљим насељима"	-	
	Етнички састав становништва		
1	број националности учешће: - срби - остале националности	2 66,13% 33,87%	
2	Верске заједнице и објекти	Да	
3	Настава, културна друштва и манифестације	Да	
	Незапосленост и запошљавање		
1.	незапосленост: - укупно	1055 13,84%	

### Урбане и демографске карактеристике насеља Извор попис 2002.године

	број становника	број домаћинстава	просечна величина домаћинстава	број станова	укупна стамбена површина	просечна величина стана м2	површина насеља у хектарима	густина насељености стан/хектар
ОПШТИНА ПАНЧЕВО	127.162	43.403	2.9	44.952	3.043.617	67.7	9.915.9	12.8
КАЧАРЕВО	7.624	2.411	3.1	2.485	181.626	73.0	536	14.2

### Број становника 1948-2002. год. стопе раста Извор попис 2002.године

	ГОДИНА ПОПИСА							СТОПА РАСТА		
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002	48/2002	48/81	81/2002
УКУПНО	70.943	76.283	93.744	110.780	123.791	125.261	127.162	1.1	1.7	0.1
КАЧАРЕВО	5.044	5.899	7.792	8.088	8.309	8.103	7.624	0.8	1.5	-0.4

У периоду од 1948. до 1981. расте укупан број становника а, од 1981. године карактеристичан је тренд веома благог пораста.

Општина Панчево је годинама била под ударом миграторних кретања становништва које се из различитих крајева досељавало и дистрибуирало на ово подручје.

Мотиви за пресељавање били су различити у различитим временским периодима, почев од економских, социјалних па до актуелних политичких.

Са аспекта природног кретања становништва, општина Панчево припада типу:

Врло слаба регенерација имиграцијом - природно кретање негативно, пописом утврђено кретање негативно, апсолутна стопа природног кретања нижа од апсолутне стопе пописом утврђеног кретања ;

Анализа и табеларни приказ природне и механичке компоненте у кретању становништва општине у целини, града и сеоских насеља указује на благи негативан тренд кретања становништва у сеоским насељима. Апсолутни пораст становништва бележе насеље Панчево, Долово и Старчево.

Насеља по густинама насељености :

до 100ст//km <sup>2</sup>	Иваново, Долово и Банатски Брестовац
100ст//km <sup>2</sup> - 120 ст//km <sup>2</sup>	Старчево, Банатско Ново Село и Јабука
120ст//km <sup>2</sup> - 140 ст//km <sup>2</sup>	Панчево
140ст//km <sup>2</sup> - 160 ст//km <sup>2</sup>	Качарево, Глогоњ и Омољица

Насеље Иваново уопште, а посебно у последњем међупописном периоду, бележи делимичну стагнацију и делимично интензивно исељавање и најбрже опадање броја становништва - депопулацију са којом је смањена и просечна густина насељености.

Однос величине насеља Општине Панчево према подацима за АП Војводину

Територија	Број насеља	Просечна величина насеља	Просечна величина градског насеља	Просечна величина сеоског насеља	Просечно насеља на km <sup>2</sup>	Средња густина насељености ст/km <sup>2</sup>
Општина Панчево	10	12716	-	5564	7,56	168
АП Војводина	467 (10,3)	4351	22946	2104	2,22	93,82

### Пројекција кретања бројности становништва

Последња деценија представља изузетно сложен период у демографском развоју Панчева и сеоских насеља. Становништво је углавном стагнирало и није се обнављало природним путем. Иако је незахвално у овом моменту прогнозирати будуће кретање становништва, од пресудног значаја су дугорочне тенденције фертилитета, морталитета и миграторних кретања. Што се тиче природног прираштаја очекује се негативна тенденција из претходног периода али и модификација старосне структуре становништва, односно повећање просечне старости становништва и повећање удела старог становништва у укупном, базирано на претпоставци да ће се дужина очекиваног трајања живота повећати.

Под претпоставком нормализовања миграторних кретања условљених пре свега актуелном политичком ситуацијом, ревитализацијом привредних активности, побољшањем економске ситуације и повећањем свеукупног стандарда, активнијом и хуманијом социјалном политиком, и на основу анализе свих тренутно доступних природних и механичких компоненти у последњем међупописном периоду као најмеродавнијем за наредни период до 2020. године, у истом треба очекивати опадање бројности становништва.

## Процена кретања бројности становника 2005-2020. год.

ПРОЦЕНА	2005.	2010.	2015.	2020.
КАЧАРЕВО	7667	7543	7202	7135
Сеоски део збирно	50358	49541	47300	46864
Општина Панчево, збирно	128305	126677	121066	119813

Према проценама Републичког завода за статистику Београд

**Општи закључак:**

- општа демографска ситуација је неповољна,
- изражен је процес демографског старења становништва,
- присутно је перманентно опадање укупног броја становника од 1981. године,
- природан прираштај је негативан,
- погоршане су старосне структуре и виталне карактеристике популације,
- образовна и квалификациона структура становништва је неповољна.

**5.3.4. Прелиминарни програмски елементи**

Процена је да капацитет грађевинског земљишта на простору овог Плана може обезбедити постојање следећих бруто грађевинских површина по намени (постојеће и планирано укупно):

<b>1. Јавни објекти</b>	<b>6.000 м<sup>2</sup></b>
<b>2. Становање</b>	<b>518.400 м<sup>2</sup></b>
<b>3. Помоћни објекти</b>	<b>127.000 м<sup>2</sup></b>
<b>4. Пословање</b>	<b>251.000 м<sup>2</sup></b>
<b>5. Привредни објекти</b>	<b>87.900 м<sup>2</sup></b>
<b>6. Пољопривредни објекти</b>	<b>68.800 м<sup>2</sup></b>

**У К У П Н О:.....1.059.100 м<sup>2</sup>**

Капацитет грађевинског простора који је намењен становању обезбеђује могућност постојања од око 4560 станова просечне бруто површине око 100м<sup>2</sup>.

Са проценом да просечна величина домаћинства од 3 (три) члана по стану подразумева се могућност да је на простору планираном за становање могуће изградити оптималан стамбени фонд за око 13.800 становника.

**5.3.5. Постојеће стање и процена развојних могућности траса, коридора и регулације саобраћајница****- Анализа и оцена стања траса, коридора и регулације саобраћајница**

Насељено место Качарево територијално и административно припада општини Панчево која се налази у јужном делу Баната.

Насељено место Качарево се налази на 11 км северо-источно од Панчева и повезано је са деоницом државног пута првог реда бр.24, општинским путем број 6, преко којег се у правцу југо - запада остварује веза са насељеним местима Скробара и Панчево. Катастарска општина Качарево непосредно се граничи са катастарским општинама: Банатско Ново Село са северо-источне стране, Јабука са југо-западне стране и Панчево са јужне стране.

У оквиру насеља егзистирају друмски и железнички саобраћај који опслужују насеље и омогућују му саобраћајно и просторно повезивање са микро и макро простором.

Са аспекта саобраћаја, за насељено место Качарево, може се констатовати да има повољну и разгранату саобраћајну мрежу чија дужина износи око 26,4 км а просечна регулациона ширина је око 30м. Улична мрежа је изграђена, са савременим коловозним застором - асфалтом.

Постојеће регулационе ширине саобраћајница су веома повољне и омогућавају да се у склопу истих могу планирати потребни садржаји и издиференцирани саобраћајни капацитети.

Највећи део уличне мреже у насељу су са савременим-асфалтни застором али недовољне ширине (мање од 5м), што је значајан недостатак за организацију квалитетнијег, непосреднијег и рационалнијег саобраћаја насеља. У наредном периоду пожељно је и потребно да све улице буду са коловозима ширине од мин 5м.

Мрежа уличних тротоара је недовољно изграђена. Постојећи тротоари су просечне ширине од 1,5м и изграђени су од ливеног бетона и асфалта. У појединим улицама недостатак је што тротоари нису изграђени у континуитету.

У насељеном месту Качарево нема изграђених бицикличких стаза па се бициклисти крећу углавном коловозом и представљају латентну опасност у саобраћају.

Мрежу главних и примарних насељских саобраћајница као и све уводно-изводне правце и уз постојеће атарске тј. планиране локалне путеве треба обезбедити бицикличким стазама.

Потребно је планирати изградњу општинског пута Качарево – Јабука, изградњу општинског пута Качарево – Државни пут првог реда бр. 1/9 (Панчево – Вршац), као и измештање трасе железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - Државна граница и изградњу нове железничке станице.

Стационарни саобраћај на нивоу насеља само је делимично решен у централној зони. Постојећа паркинг места код основне школе, зелене пијаце, ПТТ-а и парка су недовољна тако да се паркирање обавља на коловозима, слободним зеленим површинама, тротоарима и сл. Последице нерешених потреба стационарног саобраћаја у насељу одражавају се на отежано одвијање динамичког саобраћаја, смањење безбедности саобраћаја, уништавање зелених површина.

Како су у насељу повољни теренски (конфигурација терена) и геоморфолошки услови планирати изградњу коловоза у ширини за несметано одвијање двосмерног саобраћаја, остварити континуитет пешачких стаза и планирати мрежу бицикличких стаза.

#### - **Процена развојних могућности саобраћајних и транспортних система**

За насељено место Качарево може се изрећи констатација да има повољан саобраћајно-географски положај у региону у односу на постојећу и планирану мрежу друмског саобраћаја регионалног значаја.

Такав положај омогућује стварање непосредних веза преко Панчева са регином и широм територијом. У друмском саобраћају, саобраћајни систем насеља ослањаће се на трасу државног пута првог реда број 24 (магистрални пут М-24), и планирану трасу "Банатске магистрале" која пролази североисточно у односу на насеље, преко које ће остварити везе са ближом околином и регионом.

Када је у питању саобраћај у насељу, констатација је да постоји разграната мрежа насељских саобраћајница са повољним правцима пружања траса и добрим регулационим ширинама. Основни недостатци насељске мреже саобраћајница огледају се у недовољној изграђености и опремљености: коловоза са савременим коловозним засторима, уличних тротоара, бицикличких стаза и паркинг простора за путничке аутомобиле. Од приоритетног значаја за насеље, функционисање и просторну организацију саобраћаја биће изградња локалног пута Качарево – Банатско Ново Село / Црепаја, преко којег се остварује веза и са "Банатском магистралом" и тиме скраћују знатно већа временска и обилазна путовања.

Уз трасе јавних путева изградиће се бицикличке стазе које ће се једним крајем ослањати на насељску мрежу а другим крајем на мрежу бицикличких стаза у околном региону.

На основу напред изнетог, може се закључити да насељено место Качарево сасвојом катастарском општином има веома значајне развојне потребе и могућности у области саобраћаја који имају утицај и на шири простор. Постојећа и планирана мрежа друмских саобраћајница вишег ранга, изградња и опремање постојећих и новопланираних насељских саобраћајница и изградња општинских путева Качарево – Јабука, Качарево – Банатско Ново Село / Црепаја, и Качарево – државни пут првог реда бр. 1/9 (Панчево – Вршац), обезбеђује оптималне услове за функционисање и просторну организацију саобраћаја у насељу и његово непосредно укључивање у саобраћајни систем Републике Србије. За насељено место Качарево, планирано саобраћајно решење обезбеђује виши ниво услуга и квалитетнији, непосреднији и ефикаснији саобраћај доступан свим категоријама учесника у саобраћају уз

максималну безбедност и поузданост функционисања. Позитивни ефекти постигли би се у равноправном оптерећењу уличне мреже а смањили би се негативни утицаји на животну средину: аеро загађење од издувних гасова, бука и сл.

### **5.3.6. Постојеће стање и процена развојних могућности мрежа и расположивих капацитета јавних комуналних инфраструктурних система и зеленила**

#### **ВОДОВОД**

##### **- Постојеће стање**

Насеље Качарево у општини Панчево се снабдева санитарном водом из сопственог насељског водовода. Формирање изворишта почето је 1972. године бушењем три бунара на међусобном растојању од 150м. Извориште се проширивало још у два три наврата и данас постоји око десетак бунара. Бунари су лоцирани у самом насељу на малом простору. Подаци о потрошњи воде у селима су непоуздани. Процене се заснивају на капацитетима бунарских пумпи у раду. Вода се лети највише користи за наводњавање башти када потрошња достигне 50-60л/сек. Специфична издашност бунара која је мерена у скоријем периоду је 3,46л/сек/м<sup>1</sup>. Статички ниво подземне воде је на дубинама између 3,30м – 7м испод површине терена, тако да се у оптималним условима експлоатације са 20 лит/сек очекује обарање нивоа за 3-4 метара. Динамички ниво подземне воде биће на око 10 метара од површине терена. Извориште има довољну дебљину површинског, глиновитог покривача тако да се може сматрати безбедним од површинског загађења.

Сама дистрибутивна мрежа у насељу је грађена и дограђивана у последњих 30 година при чему су коришћени разни цевни материјали па се услед дотрајалости јављају велики губици у мрежи (до 30%). Дистрибутивна мрежа је урађена делимично као прстенаста мрежа са пречницима од Ø80 до Ø200. Мрежа је изграђена у свим улицама у насељу. У зони бунара постоји хидрофорска станица са хлоринатором. Хлорисање воде је дисконтинуално, јер не постоји уређај за континуалан рад.

Дубине појаве водоносних хоризоната креће се између 68 и 96 метара. Изнад ових слојева се налазе углавном глине и заглињени ситнозрни пескови. У водоносним хоризонтима преовлађују ситнозрни и средњезрни пескови са ретким прослојцима ситног шљунка. Коефицијенти филтрације варирају између  $6 \times 10^{-2}$  цм/сек до  $2 \times 10^{-1}$  цм/сек.

Услови прихрањивања су углавном слични за подручја северних села панчевачке општине. Прихрањивање се врши углавном из већих водених токова (Тамиш и Дунав). Воде од атмосферских падавина су доминантне у деловима терена где пескови избијају на површину. Генерално се може рећи да локално извориште има добре услове прихрањивања у континуитету током године.

У садашњим условима извориште има капацитет од 70л/сек. Притисак на хидрофорском постројењу варира од 2 до 5 бара.

Подземна вода је умерено тврда. Карактерише је низак органски садржај и природно повишен садржај амонијум јона, гвожђа и мангана.

##### **- Процена развојних могућности**

У Качареву постоје реални услови како за даљи развој дистрибутивне мреже тако и самог изворишта. Реалне могућности проширења изворишта од свих северних села постоје једино у Качареву. У Качареву се извориште може проширити у односу на садашње бушењем бунара на простору југозападно и западно од садашњих бунара Б-2/94 и Б-5/97. Према садашњем стању и постојећим специфичним издашностима бунара извориште би са комплетирањем започетих бунара и три нова, могло да да ефективних 120л/сек односно 100л/сек експлоатационих и 20л/сек резервних количина.

Поред ширења изворишта, постоји и могућност прикључења насеља на водоводни систем Панчева (фабрика воде Сибница) изградњом магистралног водовода. У насељу је формирана дистрибутивна мрежа која уз неопходну реконструкцију пружа могућности за даље ширење у складу са ширењем самог насеља.

## ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

### - Постојеће стање

У насељу Качарево се гради мрежа насељске фекалне канализације. Тренутно је у изградњи главни колектор. Пошто се са изградњом секундарне канализације и кућних прикључака још увек није почело, проблем отпадних употребљених вода се у Качареву још увек решава септичким јамама и упојним бунарима лоцираним на сопственим парцелама домаћинстава које у периоду дуготрајних киша преливају и загађују животну средину. Индустијске отпадне воде не постоје.

Месна заједница је тренутно у поступку израде пројектне документације за изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода у Качареву.

### - Процена развојних могућности

У Качареву не постоји фекална канализација па ће се систем градити од нуле.

Конфигурација терена у Качареву омогућава изградњу гравитационе или вакумске канализације са постројењем за пречишћавање отпадних вода, а улични профили су такви да је могуће комбиновати једнострано и двострано вођење. Каналска мрежа на ободу насеља (Качаревачки -1) има довољан капацитет тако да може прихватити испуштање отпадних вода са постројења.

## АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

### - Постојеће стање

Цеваста атмосферска канализација у насељу Качарево је изграђена само у једном мањем делу централне зоне док се прихватање и евакуација атмосферских вода у целом насељу одвија помоћу отворене каналске мреже изграђене дуж саобраћајница. Отворени канали из насеља се даље прихватају каналима мелиоративног система по ободу насеља Качаревачки-1 (са црпном станицом и уставом) и одводе до реке Тамиш као крајњег реципијента.

Каналска мрежа је довољног капацитета али захтева делимичну санацију и редовно одржавање због чега су њени ефекти умањени.

### - Процена развојних могућности

Постојећа атмосферска каналска мрежа у насељу омогућава изградњу цевне канализације које ће се комбиновати. Конфигурација терена у Качареву омогућава изградњу гравитационе канализације са препумпним (лифт станицама), а улични профили су такви да је могуће комбиновати једнострано и двострано вођење. Каналска мрежа на ободу насеља (Качаревачки -1) има довољан капацитет тако да може прихватити испуштање кишних вода на више тачака.

## ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

### - Постојеће стање

Снабдевање потрошача електричном енергијом на територији општине Панчево, врши се посредством предузећа "Електројединице" НОВИ САД, Електродистрибуције "Панчево" Панчево. Изграђен је далековод 220 KV за Зрењанин, као и далековод за Вршац, Ковин и Дебелјачу. Главна чворна тачка електроенергетског система општине Панчева је ТС "Панчево-2" 400/220/110 KV, из које се напајају трафо станице преносног односа 110/20 KV и то: ТС "Панчево -3" и ТС "Панчево-4", ТС "Дебелјача" и ТС "Качарево" а из ових се напајају дистрибутивне трафо станице 20/0,4 KV. Пуштањем у рад ТС "Качарево" 110/20 KV створена је могућност да се ТС "Качарево" 35/10 KV угаси.

Насеље Качарево, напаја се из ТС "Качарево" 110/20 KV а делом и из ТС "Дебелјача" 110/20/0.4 KV.

Средњонапонска мрежа 20 KV у насељу Качарево, је делом ваздушна а делом каблирана.

Нисконапонска мрежа у насељу Качарево урађена је углавном као ваздушна мрежа на бетонским или дрвеним стубовима, док је каблирана у центру насеља и у свим новим стамбеним насељима и радним зонама.

Постојеће капацитете електроенергетске инфраструктуре карактерише неприлагођеност захтевима стално растуће потрошње.

Изграђеност преносне и дистрибутивне мреже је задовољавајућа, у погледу покривености простора, али не и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница.

Потребно је извршити реконструкцију НН мреже у потпуности.

Јавно осветљење није задовољавајућег квалитета, потребно га је реконструисати.

#### - **Процена развојних могућности**

Изграђеност преносне и дистрибутивне мреже је задовољавајућа, у погледу покривености простора, али не и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница.

Капацитети изграђених трафостаница такође су незадовољавајући, те је потребно у наредном периоду повећати инсталисану снагу трафоа и изградити нове капацитете према правцима раста потрошње.

Постојећа нисконапонска мрежа је највећим делом ваздушна. Потребно је извршити реконструкцију НН мреже у потпуности.

Јавно осветљење није задовољавајућег квалитета, потребно га је реконструисати.

### ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

#### - **Постојеће стање**

Капацитети кабловских подручја задовољавају садашње и будуће потреба Качарева.

Дистрибутивна ТК мрежа изведена је кабловима са термопластичном изолацијом жила и кабловима пуњеним масом постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Постоји 6 унутрашњих извода у згради у згради са 112 парица као и 216 самостојећих изводних стубића са 3430 парица.

Централа је крајња дигитална и има слободних 181 бројева као и 25 слободних ИСДН прикључака од могућих 32.

Резерва у приступној мрежи (скоро 1000) парица је довољна у наредном периоду обзиром на број мирујућих захтева (63) и на чињеницу да је број становника око 7600 а број домаћинстава 2411.

#### - **Процена развојних могућности**

Постојећа телекомуникациона инфраструктура у насељу по квалитету и по капацитету је на задовољавајућем нивоу.

### ТЕРМОТЕХНИКА

#### - **Постојеће стање**

У обухвату плана изграђена је дистрибутивна гасна мрежа. За индивидуалну потрошњу земни гас је основни енергент, који се користи у постојећим објектима за загревање простора, припрему топле санитарне воде и за припрему хране. Капацитет МРС Качарево износи 3500 м<sup>3</sup>/h. Власник дистрибутивне гасне мреже је МЗ Качарево. Дистрибутивна гасна мрежа је изграђена од челика у дужини од 60 км и полиетилена у дужини око 3,7 км. Дистрибутивна гасна мрежа која је изграђена од челика у насељеном месту Качарево није катодно заштићена (постоји станица катодне заштите која је у функцији, али извештај о стању катодне заштите није достављен ЈП СРБИЈАГАС РЈ Дистрибуција). Осим земног гаса изграђени стамбени, јавни, пословни и индустријски објекти се греју свим осталим расположивим енергентима. Пословни објекти који су изграђени самостално су решили снабдевање топлотном енергијом. Насељено место Качарево снабдева се са гасом из ГМРС „Флот“ која се снабдева са гасовода Батајница- Панчево.

Постојећа дистрибутивна гасна мрежа није искоришћена у потпуности. Из тог разлога није потребно вршити интервенције на истој осим изградње нових прикључака. Евентуално проширење исте односило би се на новопланиране површине радне зоне и стамбене зоне. Да



ли ће требати проширити пречнике цеви на појединим деоницама утврдиће пројектна документација и дистрибутер.

Подаци ЈП СРБИЈАГАС			
		Постојеће стање	Планирано стање
Број домаћинстава прикључених на гасовод	Бр.	1406	2500
Потрошња домаћинстава	м <sup>3</sup> /h	0,244	
Број индустријских потрошача	Бр	20	
Потрошња индустрије	м <sup>3</sup> /h	224	
Капацитет МРС	м <sup>3</sup> /h	3500	3500

Постојећи транспортни и дистрибутивни системи, објекти гасне инфраструктуре задовољавају и постојеће и планиране потрошаче. Да би гасни системи били функционални неопходно их је редовно сервисирати и по потреби реконструисати.

#### - Процена развојних могућности

Постојећа дистрибутивна гасна мрежа није искоришћена у потпуности. Из тог разлога није потребно вршити интервенције на истој осим изградње нових прикључака. Евентуално проширење исте односило би се на новопланиране површине радне зоне, Да ли ће требати проширити пречнике цеви на појединим деоницама утврдиће пројектна документација и дистрибутер.

#### ПОСТОЈЕЋЕ ЈАВНО И ДРУГО ЗЕЛЕНИЛО

##### - Постојеће стање

Једна од кључних улога насељског и заштитног зеленила насељеног места Качарево испољава се у стварању повољних хигијенско-здравствених услова, побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, повећање релативне влажности као и на укупно побољшање микроклиматских услова. Ако се овоме дода и естетска вредност коришћеног садног материјала, као и позитиван ефекат на људску психу, јасно је зашто зеленило мора да има значајно место у планским документима.

Постојеће зелене површине су у мањој мери деградиране и потребне су мере за њихову ревитализацију. Насељска вегетација је фрагменталног карактера и то су већином засади меких лишћара са појединачним стаблима четинара, ређе у мањим групацијама. Од високе вегетације лишћара јављају се: бела топола (*Populus albae*), црна топола (*Poulus nigra*), бела врба (*Salix alba*), пољски брест (*Ulmus glabra*), јасен (*Fraxinus ornus*), липе више врста (*Tilia sp.*), орах (*Juglans regia*), дивљи кестен (*Aesculus hipocasstanum*), багрем (*Robinia pseudoaccacia*), бреза (*Betula alba*), јоргован (*Syringa vulgaris*), а од четинара јела (*Abies concolor*), оморика (*Picea omorica*) кеदार (*Cedrus deodara*), тиса (*Taxus baccata*) туја (*Thuja sp.*) у појасу жбуња зова (*Sambucus nigra*), свиб (*Cornus sanguinea*), удика (*Viburnum lantana*), спиреа (*Spiraea viburnum*) и друге. Од постојећих врста зелених површина присутне су: парк у централном делу Качарева, зелене површине дуж саобраћајница, затим зеленило специјалне намене у оквиру комплекса школе, гробаља, црквених порти и здравствене установе, као и зеленило у оквиру приватних парцела.

##### - Процена развојних могућности

Развојне могућности у области озелењавања у многоме ће зависити од будућих делатности на подручју обухваћеном планом. То значи да ће се постојеће површине насељеног места Качарево у мањој мери реконструисати, на појединим местима у потпуности, а што ће зависити од намене будућих објеката. Могуће је да се унесе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. То се посебно односи на површине у непосредном окружењу објеката угоститељства, трговине и др. око којих је потребно формирати репрезентативне зелене површине тј. површине са изразитим естетским

вредностима. Парк у центру насеља требало би да се делимично реконструише уз делимичну замену стабала. Четинарска вегетација треба да доминира у озелењавању гробља и црквене порте. Зеленило у оквиру спортског центра и гробља, а након проширења треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао и зеленилом дуж саобраћајница повезати са заштитним зеленилом.

Дуж саобраћајних површина свих врста саобраћајница формираће се линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања, у првом реду мотора са унутрашњим сагоревањем.

### **5.3.7. Анализа и оцена стања евидентираних и заштићених објеката културно историјског наслеђа, споменика културе, природе и амбијенталних целина**

У наставку следи извод из Елабората - Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних целина, који је израђен од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Текст извода у изворном облику:

„.....

#### **3.4. ГРАДИТЕЉСКО НАСЛЕЂЕ**

##### **3.3.1. ЕВИДЕНТИРАНА КУЛТУРНА ДОБРА**

*Насељено место Качарево нема проглашених споменика културе. У студији "Анализа постојећег стања споменика културе - насеље Качарево" из 1979.године коју је израдила Јединица за заштиту споменика културе Народног музеја у Панчеву евидентиран је, поред биста Милана Премасунца и Светозара Качара и сам урбанизам насеља, са посебним акцентом на центар насеља, тј. трг-парк са објектима који га окружују, као карактеристична амбијентална целина. Од раније је Покраински завод за заштиту споменика културе у Новом Саду евидентирао зграду Месне канцеларије.*

##### **3.3.2. ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ**

*Јавне функције су груписане око централног сеоског трга (парка).*

##### **Зграда Месне заједнице**

*У приземној згради, са тремом чији кров носе четири масивна четвртаста стуба, налази се Месна заједница. Зграда је грађена у духу монументалних грађевина ових крајева, под Аустро-угарском управом.*



### Зграда Месне заједнице - април 2008.

У свечаној сали зграде Месне заједнице налази се ансамбл слика са историјском тематиком досељавања Немаца у Францфелд. Сlike су рађене уљаним бојама на препарираној подлози. Сликане су у духу академског реализма између два рата и у добром стању те би била потребна само мања конзерваторско рестаураторска интервенција.

#### Евангелистичка црква

Објекат Евангелистичке цркве, саграђен 1780. године, правоугаоног је облика са кружном апсидом на западној страни. Грађен је од опеке са дрвеном таваницом и дрвеном кровном конструкцијом. Зидови су влажни што је узроковало одпадање малтера на фасади, негде чак и више од половине укупне висине зида. Столарија је веома оштећена због чега су неки од прозора зазидани опеком, а на неким су постављене металне решетке. Кровни покривач је бибер цреп, који је услед неодржавања објекта на многим местима оштећен (поломљен.)

Поглед на Евангелистичку цркву са трга



Поглед на Евангелистичку цркву из школског дворишта



Унутрашњост објекта представља јединствену целину, без преградних зидова, са балконом изнад улазног дела (на источној страни).

Четрдесетих година прошлог века срушен је звоник чиме је објекат изгубио својстава верског објекта. Након тога власник објекта постао је Дом културе у Качареву који је овај објекат адаптирао и користио као биоскопску салу. Већ дужи низ година објекат се не употребљава. Због евидентног неодржавања, дошло је до знатних оштећења због чега је пре неког времена, по налогу комуналне инспекције, око објекта постављена заштитна ограда како би се обезбедио несметан пролаз пешака, посебно ђака Основне школе.

#### **Зграда је јако запуштена, у лошем је стању и захтева хитну санацију.**

Између Месне заједнице и Евангелистичке цркве налази се модерна зграда Спортске хале, грађена у другој половини XX века.

Дом омладине је смештен у адаптиран стамбени објекат у ул. Маршала Тита бр. 13 .....“

#### **5.3.8.           Анализа природних услова и стања животне средине**

Обзиром да у Качареву није организовано праћење квалитета животне средине, ограничен је обим информација о стању животне средине. Земљиште и подземне воде прве издани у Качареву су загађени од санитарних отпадних вода које се уливају углавном у безусловне индивидуалне септичке јаме. Негативни утицај на тло и подземне воде има комунални отпад, комерцијални отпад, опасни комунални отпад и индустријски отпад које јавно комунално предузеће прикупљања и депонује на сеоском сметлишту, а неодговорни грађани и на дивљим сметлиштима. С обзиром на то да је у околини Качарева на простору старог сточног гробља изграђено мало вештачко језеро, требало би редовно пратити квалитет воде и седимента.

#### **Процена развојних могућности заштите природне и животне средине**

Панчеву је у Просторном плану Србије, на основу опште оцене стања животне средине, припала прва категорија загађености (Под категоријом квалитета животне средине

подразумевају се одређена стања квалитета ваздуха, воде, земљишта, буке, вибрација, радијације. Процена стања квалитета елемената животне средине извршена је на бази података РХМЗ, РЗЗ, као и на бази познавања производних капацитета у појединим локалитетима и поступања у тим локалитетима у смислу пречишћавања и друге елиминације загађујућих материја. Критеријум: Велико емитовање класичних загађивача - загађеност се преко ГВЗ јавља више од 30 дана у години. Јављају се канцерогени и мутагени загађивачи. У овој групи су и локалитети високих ризика, односно са погонима склоним хазардима). Због тога је у Просторном плану наглашена потреба лоцирања активности које су еколошки и просторно мање оптерећујуће и захтевне према околини, односно оне, које потенцијално имају нижи еколошки ризик. Приоритет у политици улагања имају активности на побољшању и унапређивању технолошких процеса, решавању инфраструктурних проблема, изградњи рекреативно туристичких капацитета у окружењу. Тиме би била елиминисана загађивања канцерогеним и мутагеним материјама, али би и даље била могућа прекорачења граничних вредности загађивања класичним загађивачима.

Качарево је довољно удаљено од свих значајних извора загађујућих материја и хазардних постројења, тако да се изнете оцене не односе на ово насеље. Привредни развој треба, управо зато, да буде «ограничен» начелима одрживог развоја и превентивним и регулативним мерама програма заштите животне средине, како би се задржале све предности ненарушене околине. Нарочиту пажњу треба посветити очувању земљишта, као кључном ресурсу.

## 6. План

### 6.1. Концепција уређења, опис локације и подела простора на посебне целине и зоне

У оквиру грађевинског реона Качарева планирано је да се простор организује у тринаест (13) зона. Подела на зоне је извршена на основу положаја тих простора у односу на центар насеља као и на основу претежних планираних намена и урбанистичких параметара.

У оквиру грађевинског реона Качарева планиране су следеће зоне:

1. Централна зона;
2. 1. Стамбена зона;
3. 2. Стамбена зона;
4. Стамбено-пословна зона;
5. Пословно-стамбена зона;
6. Привредна зона;
7. Комуналне зоне;
8. Спортско-рекреативна зона;
9. Туристичко-рекреативне зоне;
10. Магацински комплекс;
11. Зона специјалне намене;
12. Зона заштитног зеленила;
13. Зона пољопривредне производње.

### 6.2. Претежна намена земљишта по зонама и целинама

#### - Централна зона (П=16,00Ха)

Планом се предвиђа да централна зона насеља остане у просторним границама које су дефинисане Детаљним урбанистичким планом центра Качарева из 1984. године („Сл. Лист општина Панчево“ бр.15/84), односно да зона центра захвата површину од око 16,10 хектара.

Посебну просторну подцелину у овој зони представља насељски трг са парком, као јединствена функционална и амбијентална целина централне зоне.

Површина ове просторне подцелине односно трга-парка износи око 1,72 хектара.

У оквиру зоне центра планирано је да и даље буду лоциране пре свега најважније насељске функције из области локалне управе и других, пре свега друштвених области. Такође, у овом простору планирано је да се и даље фаворизују и намене из области пратећих функција становања (школа, дечија установа, здравствена заштита, спорт и рекреација, трговина, угоститељство итд.).

Становање по својој заступљености у овом простору планирано је да и даље буде доминантна намена.

Препорука Плана је да становање по типу буде заступљено као породично са макс. 70% и вишепородично са макс. 30% површине површине укупног комплекса становања у централној зони.

Препорука Плана је да централне функције као и нестамбени - пословни садржаји који се могу лоцирати у централној зони буду заступљени са мин. 30% површине централне зоне, односно да површина становања у централној зони буде макс. до 70%.

**- 1. стамбена зона (П=46,40Ха)**

Ова стамбена зона је део насеља чије су границе од руба централне зоне до улица 4. октобра, Македонске, Босанске и Првомајске.

Осим становања као најзаступљеније функције, у оквиру ове зоне планирају се и друге намене из области пратећих садржаја становања као и мање производне намене на нивоу породичне делатности која се одвија на сопственој парцели (мала привреда).

Препорука Плана је да становање у овој зони, по типу буде заступљено као породично са макс. 75% и вишепородично са макс. 25% површине укупног комплекса становања.

Препорука Плана је такође, да сви нестамбени - пословни садржаји у оквиру ове зоне, буду укупно заступљени до макс. 20% површине зоне.

**- 2. стамбена зона (П=121,00Ха)**

Стамбена зона 2 је насељски простор од спољне границе стамбене зоне 1 до рубних делова насеља како је то приказано на графичком прилогу Подела на зоне. У овој стамбеној зони планирано да се такође граде ванстамбени садржаји из области пратећих садржаја становања као и пословни простори на нивоу породичне парцеле (мала привреда).

Препорука Плана је да однос површина комплекса стамбених и нестамбених садржаја буде макс. 70% : 30% у корист становања.

Препорука Плана је да становање по типу буде заступљено као породично са макс. 80% и вишепородично са макс. 20% површине површине укупног комплекса становања у централној зони.

Подцелину у овој зони чини комплекс становања посебне намене као подзона 2. Стамбене зоне, са површином од око 3,70Ха. У овој подзони планиран је посебан комплекс за изградњу геронтолошког центра са пратећим садржајима. У складу са просторним могућностима овог комплекса, планирана је изградња објекта хотелског типа за збрињавање старих лица који ће осим боравка-становања, пружати и све друге услуге у виду заштите и бриге примерене својој намени.

**- Стамбено-пословна зона (П=23,60Ха)**

Стамбено-пословна зона планирана је у западним рубним деловима насеља као простор са наглашеним присуством пословања.

Препорука Плана је да функција становања буде заступљена са макс. 40% а пословање са макс. 60% комплекса. У оквиру ове зоне, обзиром да су локације углавном незапоседнуте градњом могуће је планирати пословне просторе и као самосталне функције или у комбинацији са становањем.

Становање као намена у овој зони планирана је кроз изградњу објеката породичног становања.

**- Пословно-стамбена зона (П=3,85Ха)**

Пословно-стамбена зона планирана је у источном делу насеља и то од дела бившег комплекса ПИК-а „Тамиш“, односно од дела овог комплекса који је остао у оквиру грађевинског реона насеља. На овом простору планирана је изградња првенствено пословних објеката а становање као функција предвиђено је као могућа пратећа функција пословања. Препорука Плана је да однос површине комплекса пословања и становања буде 80% : 20% у корист пословања.

У овој зони планирано је да становање по типу буде колективно.

**- Привредна зона (П=22,55Ха)**

Привредна зона планирана је у западном делу насеља где се предвиђа могућност изградње искључиво привредних објеката и постројења.

Становање на овом простору се не планира.

**- Комуналне зоне (П=33,70Ха)**

Комунална зона у насељу је планирана у две веће просторне целине које су просторно раздвојене - једна је у северном а друга у јужном делу насеља.

**▪ Северна комунална зона**

У северној зони је планиран комплекс насељског гробља са резервним простором за проширење, укупне површине 5,95Ха.

У овој зони су такође планирани и простори за насељску привремену депонију као и за случај потребе и друге комуналне површине, укупне површине 19,95Ха.

Површина ове просторне целине као подзоне укупне комуналне зоне насеља, односно комплекса гробља и депоније је 25,90 Ха.

**▪ Јужна комунална зона**

Јужни де комплекса комуналне зоне планиран је за потребе постројења насељског водовода површине 1,15Ха и комплекса водозавхвата површине 6,65Ха.

Укупна површина ове просторне целине као дела комуналне зоне насеља је 7,80Ха.

Укупна површина комуналне зоне насеља (обе подзоне) је 33,70Ха.

Дисперзно по насељу планиране су мање површине за смештај постојећих и евентуално нових комуналних служби као и за постројења насељске инфраструктуре (трафостанице, мернорегулационе станице, итд.).

**- Спортско - рекреативна зона (П=9,50)**

Спортско-рекреативна зона као већа јединствена функционална целина планирана је у оквиру постојећег спортског комплекса у јужном делу насеља где се овим Планом предвиђа могућност уређења целокупног комплекса што подразумева квалитетно опремање и изградња неопходних пратећих објеката и инсталација инфраструктуре. На овом простору није планирана изградња затворених спортских објеката обзиром да спортска хала у центру задовољава потребе становника насеља.

У оквиру спортско-рекреативне зоне као посебне мање просторне целине дисперзно распоређене по насељу је и групација од три парковски уређених површина која се граничи са јужном страном пољопривредног радног комплекса и једна спортско-рекреативна површина која се граничи са зоном гробља.

Укупна површина ових мањих спортско-рекреативних површина је око 3,6 хектара.

**- Туристичко-рекреативне зоне (П=16,12Ха)**

У јужном делу насеља планиране су две просторне целине као подзоне укупне зоне туристичко-рекреативних садржаја насеља.

У оквиру планираног комплекса језера за рекреативно купање предвиђено је комплетно уређење терена и изградња неопходних пратећих, пре свега угоститељских објеката. За потребе рекреације становника насеља планирана је изградња спортских терена, дечија игралишта као и други пратећи садржаји у оквиру основне функције овог комплекса.

Површина ове подзоне, односно комплекса језера је 10,70 Ха.

У другој туристичко-рекреативној зони, односно на простору између комплекса водозавата и привредне зоне, планира се туристичко-рекреативни комплекс на коме је планирана изградња језера за спортска такмичења у риболову, што подразумева планирање и градњу пратећих угоститељских објеката са смештајним капацитетима као и другим садржајима у функцији туризма и рекреације.

Површина ове подзоне, односно комплекса рибњака за спортска риболовачка такмичења је 5,42 Ха.

**- Магацински комплекс (П=6,75 Ха)**

Простор око планиране железничке станице предвиђен је као посебна зона у којој се ланирају садржаји примерени локацији, односно углавном магацински и пратећи објекти неопходни за смештај и трансфер робе железницом.

**- Зона специјалне намене (П=22,10Ха)**

Зона специјалне намене односно постојећи војни комплекс је део територије грађевинског реона насеља на чије просторно и функционално решење овај Програм нема утицаја.

**- Зона заштитног зеленила (П=68,24Ха)**

Заштитни зелени појас планиран је око целокупног грађевинског реона насеља са искључивом наменом заштите насеља од негативних утицаја ветра са подручја атарског окружења. У овом појасу није предвиђена могућност градње објеката осим саобраћајних продора и продора за инфраструктурне инсталације.

**- Пољопривредна радна зона (П=45,85Ха)**

У оквиру пољопривредне радне зоне планирано је да се организују две основне целине, односно два посебна комплекса различите намене пољопривредне производње:

1. Комплекс основне пољопривредне производње, површине око 34,25 Ха;
2. Комплекс контролисане пољопривредне производње, површине око 17,85Ха.

Комплекс основне пољопривредне производње подразумева изградњу и уређење простора за потребе ратарске и сточарске производње.

Комплекс контролисане пољопривредне производње планиран је за исту намену али са развијањем програма који омогућавају техничко-технолошку контролу производње.

Оба ова комплекса планирано је да буду одвојена од насеља појасом заштитног зеленила минималне ширине 25м.



*Табеларни приказ планираних зона у грађевинском реону Качарева:*

Ред.бр.	ЗОНЕ	Површина земљишта - Ха	%
1.	Централна зона са тргом/парком	16,00	3,00
2.	1. Стамбена зона	46,40	8,75
3.	2. Стамбена зона	121,00	22,80
4.	Стамбено-пословна зона	23,60	4,45
5.	Пословно-стамбена зона	3,85	0,75
6.	Привредна зона	22,55	4,25
7.	Комуналне зоне	33,70	6,35
8.	Спортско-рекреативна зона	9,50	1,80
9.	Туристичко-рекреативне зоне	16,12	3,00
10.	Зона железничке станице	6,75	1,25
11.	Зона специјалне намене (војска)	22,10	4,20
12.	Зона заштитног зеленила	68,24	12,85
13.	Пољопривредна радна зона	45,85	8,65
-	Саобраћајни коридори у насељу	94,72	17,90
	<b>Укупно:</b>	<b>530,38</b>	<b>100,00</b>

**6.3. Трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру****6.3.1. Саобраћај**

За Качарево може се изрећи констатација да има повољан саобраћајно-географски положај у региону у односу на постојећу и планирану мрежу друмског саобраћаја регионалног значаја.

Такав положај омогућује стварање непосредних веза преко Панчева са регином и широм територијом. У друмском саобраћају, саобраћајни систем насеља ослањаће се на трасу државног пута првог реда број 24 (магистрални пут М-24), и планирану трасу "Банатске магистрале" која пролази североисточно у односу на насеље, преко које ће остварити везе са ближом околином и регионом.

Када је у питању саобраћај у насељу, констатација је да постоји разграната мрежа насељских саобраћајница са повољним правцима пружања траса и добрим регулационим ширинама. Основни недостатци насељске мреже саобраћајница огледају се у недовољној изграђености и опремљености: коловоза са савременим коловозним засторима, уличних тротоара, бицикличких стаза и паркинг простора за путничке аутомобиле.

Од приоритетног значаја за насеље, функционисање и просторну организацију јесте изграђен локални пута Качарево – Банатско Ново Село / Црепаја, преко којег ће се остварити веза и са "Банатском магистралом" и тиме скратити знатно већа временска и обилазна путовања.

Уз трасе јавних путева изградиће се бицикличке стазе које ће се једним крајем ослањати на насељску мрежу а другим крајем на мрежу бицикличких стаза у околном региону.

На основу напред изнетог, може се закључити да насељено место Качарево са својом катастарском општином има веома значајне развојне потребе и могућности у области саобраћаја који имају утицај и на шири простор. Постојећа и планирана мрежа друмских саобраћајница вишег ранга, изградња и опремање постојећих и планираних насељских саобраћајница и изградња општинских путева Качарево – Јабука и Качарево – државни пут првог реда бр. 1/9 (Панчево – Вршац), обезбеђује оптималне услове за функционисање и просторну организацију саобраћаја у насељу и његово непосредно укључивање у саобраћајни систем Републике Србије.

Планирано саобраћајно решење обезбеђује виши ниво услуга и квалитетнији, непосреднији и ефикаснији саобраћај доступан свим категоријама учесника у саобраћају уз максималну безбедност и поузданост функционисања. Позитивни ефекти постигли би се у равноправном



оптерећењу уличне мреже а смањили би се негативни утицаји на животну средину: аеро загађење од издувних гасова, бука и сл.

Насељено место Качарево конципирано је уз трасу деонице општинског пута (локални пут) број 6 а његова саобраћајна мрежа организована је тако да омогућује ефикасну, брзу и непосредну везу са свим насељским садржајима са минималним трајекторијама.

Предложеним саобраћајним решењем задржан је у целости постојећи-ортогонални принцип мреже насељских саобраћајница који је примењен на мрежу ново трасираних саобраћајница.

Примарни значај и окосницу планираног саобраћајног система за насеље имаће главне насељске саобраћајнице, а пре свих, улица кроз коју пролази постојећа траса локалног пута број 6 и саобраћајнице чије трасе повезују насеље са улазно-излазним правцима насеља.

Мрежа насељских (постојећих и ново планираних) саобраћајница рангирана је према значају и улози у саобраћајном систему насеља.

Категоризацијом уличне мреже по хијерархији, одређене су три основне категорије саобраћајница и то: главне (примарне), сабирне и стамбене. Трасе новопланираних саобраћајница усаглашене су са постојећом мрежом насеља и прилагођена планираној намени простора. Регулационе ширине новопланираних саобраћајница биће минимум 15,0м до 25,0м ширине.

У оквиру граница обухвата Плана предвиђено је измештање трасе регионалне пруге из правца Панчева и надаље од Качарева ка Зрењанину и Кикинди са станицом у Качареву (на уласку из правца Панчева), транслаторно у односу на постојећу трасу за око 400 м у правцу југозапада и изградња нове железничке станице. Предметна пруга омогућиће саобраћајно повезивање насеља са регионом и његово укључивање у железнички систем Србије. Овај вид саобраћаја повољан је за даљинска путовања и робни транспорт.

### **6.3.2. Водовод**

Подаци о потрошњи воде у селима су непоуздани. Процене се заснивају на капацитетима бунарских пумпи у раду. Вода се лети највише користи за наводњавање башти када потрошња достигне 50-60л/сек. Специфична издашност бунара која је мерена у скоријем периоду је 3,46л/сек/м<sup>1</sup>. Статички ниво подземне воде је на дубинама између 3,30м – 7м испод површине терена, тако да се у оптималним условима експлоатације са 20 лит/сек очекује обарање нивоа за 3-4 метара. Динамички ниво подземне воде биће на око 10 метара од површине терена. Извориште има довољну дебљину површинског, глиновитог покривача тако да се може сматрати безбедним од површинског загађења.

Прорачуни и димензионисање система рађени су са просечним дневним потребама по становнику од 220л/ст/дан. Потрошња до данас није прешла пројектовану количину од 220л/ст/дан. Тренутно у Качареву живи 7600 становника у 2432 домаћинства са густином становања од 140ст/км<sup>2</sup> до 160ст/км<sup>2</sup>. На основу извршене демографске анализе не може се у наредном периоду очекивати значајније повећање броја потрошача као ни специфичне потрошње. Тренд је да се специфична потрошња смањи испод 200 литара по становнику на дан.

Средња дневна потрошња воде у будућем планском периоду ће бити око 30л/сек, а у дану максималне потрошње око 45л/сек (коэффицијент неравномерности 1,5). Часовни максимум би био око 90л/сек (коэффицијент неравномерности 2)

Главни магистрални водовод из Панчева би се водио дуж главне улице до постојеће пумпно хлоринаторске станице лоциране поред бунара. Капацитет и тачна траса овог магистралног водовода ће бити дефинисани пројектном документацијом.

### **6.3.3. Фекална канализација**

Будући систем фекалне канализације ће покривати цело насеље са радним зонама. Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже фекалне канализације за планирану потрошњу воде у насељу. Као приоритет је изградња будућег постројења за пречишћавање отпадних вода (7.600 ЕС). Локално постројење ће се лоцирати ван зоне становања, са испустом у канал мелиоративног система Качаревачки-1. Кроз насеље ће бити провучен главни колектор како је дато на графичком прилогу, на коме се могу појавити транзитне пумпне станице (лифт станица).

- Специфична количина фекалних вода у дану највеће потрошње се усваја од 220 л/ст/дан;
- Меродавни максимални протицај фекалних овда за димензионисање колектора је:

$$Q_{\max} = K_{\text{опште}} \times Q_{\text{ср}}$$
$$K_{\text{опште}} = 1,5 + \frac{2,5}{\sqrt{Q_{\text{ср}}}}; K_{\text{опште}} \leq 3.$$
$$Q_{\text{ср}} = \frac{7600 \times 220}{86400} = 19,35 \text{ л/сец.}$$

#### 6.3.4. Атмосферска канализација

Атмосферску канализацију у насељу постепено превести из система отворених канала у цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Рачунска киша је 140 л/сек/хектару. Систем ће се прилагодити конфигурацији терена и разбијати на више сливова који гравитирају ободној каналској мрежи.

Као коначни пријемник свих вода из насеља како метеорских тако и из постројења за пречишћавање отпадних вода требало би да буде канал Качаревачки-1(км 4+455). Максимална кота воде која се може очекивати у каналу је око 80мнЈМ

Пошто је систем канала за контролу режима површинских и подземних вода базично формиран, он као такав веома лако омогућава даљи сопствени развој у складу са будућим осцилацијама у режиму површинских и подземних вода.

#### 6.3.5. Електроенергетика

Насељено место Качарево, напаја се из ТС "Качарево" 110/20 KV а делом и из ТС "Дебељача" 110/20/0.4 KV.

Средњонапонска мрежа 20 KV у насељу Качарево, је делом ваздушна а делом каблирана.

Нисконапонска мрежа у насељу Качарево урађена је углавном као ваздушна мрежа на бетонским или дрвеним стубовима, док је каблирана у центру насеља и у свим новим стамбеним насељима и радним зонама.

Јавно осветљење није задовољавајућег квалитета.

Према условима ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНЕ ЕД Панчево(Претходни услови број 5.30.4-184/10 од 11.02.2010.) ради побољшања напонских прилика у насељу планирано је:

-Планирани у насељу коридори за средњенапонску мрежу 20 KV, према плану инвестиција "ЕД ПАНЧЕВО". Средњенапонску мрежу извести кабловски или ваздушно(у радним зонама планирано кабловски, подземно ).

-НН мрежу потребно је реконструисати . НН мрежу извести кабловски или ваздушно. За кабловску НН мрежу коридоре предвидети са обе стране улице.

-Ради побољшања напонских прилика постојећих потрошача предвиђена је изградња више стубних трансформаторских станица 20/0,4 KV/ KV, као и више локација за изградњу МБТС(графички прилог).

-На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4 KV KV/KV KV са одговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV у складу са растом потрошње. Уколико се планира већи пословно- стамбени објекат , у оквиру њега планирати изградњу трансформаторске станице:

Напајање трансформаторске станице предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.

Тачна локација трансформаторске станица и расплет НН мреже дефинисали би се пројектним задатком;

-Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлити одговарајућим светиљкама и светлосним изворима, за расветна тела користити живине или натријумове сијалице (ниског високог притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености у складу са потребама простора

-Посебну пажњу посветити развоју и могућностима примене алтернативних извора енергије (геотермална енергија, енергија ветра и сунца, биомаса и биогаз), с обзиром на енергетску зависност региона.

Све алтернативне изворе енергије потрбно је повезати на најближу 110(20) KV постојећу мрежу ЕПС-а Србије.

Електроенергетска инфраструктура реализоваће се према следећим условима:

- Целокупну електро енергетску мрежу и објекте градити на основу идејних и главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

- Дистрибутивне трансформаторске станице градити као зидане, монтажне бетонске, или стубне, за рад на 20KV напонском нивоу;

- Свим трансформаторским станицама обезбедити адекватан колски приступ за њихову изградњу и монтажу трансформатора и припадајуће расклопне опреме;

- За све постојеће трансформаторске станице 20/0,4KV предвиђена је могућност њиховог проширења, у смислу повећања капацитета, заменом трансформатора или доградњом још једне трафо јединице;

- Нове трансформаторске станице се могу градити снаге 630KVA, или 2x630 KVA, али и других снага;

- Комплетну електроенергетску мрежу у насељу изградити кабловски или ваздушно, а у радним зонама средњенапонску мрежу изводити подземно-каблирати;

- Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;

Каблове средњег , ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.

- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV

### **6.3.6. Телекомуникациона инфраструктура**

#### **- Телекомуникациона мрежа и објекти**

Према Условима Телеком Србија Извршна јединица Панчево, број 09/2358/745/1 BS од 19.05.2008.године, насеље Качарево повезано је магистралним спојним оптичким каблом Панчево-Опово, са Главном централом у Панчеву. Централа је крајња дигитална E10/CSND.

Капацитети кабловских подручја задовољавају садашње и будуће потреба Качарева.

Дистрибутивна ТК мрежа изведена је кабловима са термопластичном изолацијом жила и кабловима пуњеним масом постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Захтеви корисника за широкопојасним сервисима условили су смештај и коришћење приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија(DSLAM) са 128 ADSL/POTS линија и 32 ADSL/IDSN линије у просторијама постојеће АТЦ.

На овај начин ће се понудити брзи приступ Интернету као и мултимедијални сервис (коришћење ADSL" + технологије а касније и VDSL2).

Будуће потребе планиране радне зоне као и планираног становања(на изласку из Качарева према Банатском Новом Селу) решаваће се активирањем резерве из постојеће мреже.

У случају да се за будуће потребе прикључења на ТК мрежу планиране радне зоне не могу решити активирањем неке резерве из постојеће мреже, проблем прикључења на ТК мрежу ће се решити монтирањем нове одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) према условима надлежног предузећа, за ће се обезбедити три нове локације(према графичком прилогу.

За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузеле површине око 20м<sup>2</sup>). Планирати повезивање MSAN-ова међусобно или са централном локацијом коришћењем оптичких каблова капацитета 24 влакна или више, зависно од будућих потреба корисника.

Подземни карактер мреже захтева полагање каблова са обе стране улице у јавној површини.

У насељу уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, интернета, изградити кабловски дистрибутивни систем.

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

- ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2 m,
  - у насељима ће се ТТ мрежа у потпуности градити подземно;
  - ТТ каблове полагати на дубини 0.8м од коте терена;
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница на растојању најмање 1м од саобраћајница или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове полагати испод пешачких стаза;
- укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90<sup>0</sup>,
- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

#### - **КДС мрежа**

У Качареву не постоји КДС мрежа. За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, интернета, изградити кабловски дистрибутивни систем.

KDS мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

KDS градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места KDS полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећи техничких прописа.

### **6.3.7. Термоенергетика**

Земни гас као основни енергент користиће се за грејање и технолошке потребе. У коришћењу земног гаса потребно је обратити пажњу на:

- рационално коришћење и штедња необновљивих ресурса и штедња произведене енергије и стимулисање примене нових технолога производње енергије, нарочито оних које доприносе рационалном коришћењу, штедњи енергије и заштити животне средине;

- смањење конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништво, земљиште итд.) и предузимање одговарајућих мера за санирање негативних последица (програми рекултивације/ревитализације, отклањање штета итд.).
- стимулисање развоја и коришћење алтернативних облика енергије, чиме би се знатно утицало на побољшање животног стандарда и заштиту и очување природне и животне средине (првенствено се мисли на биомасу и биогаз)

Просторним планом Републике Србије дефинисане су смернице за будући развој термоенергетске инфраструктуре за насељена места како Републике Србије тако и Општине општине Панчево. Између осталог приоритет је:

- рационално коришћење и штедња необновљивих ресурса и штедња произведене енергије и стимулисање примене нових технолога производње енергије, нарочито оних које доприносе рационалном коришћењу, штедњи енергије и заштити животне средине;
- смањење конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништво, земљиште итд.) и предузимање одговарајућих мера за санирање негативних последица (програми рекултивације/ревитализације, отклањање штета итд.).

Просторним планом општине Панчево је пројектована дугорочна концепција развоја гасоводне и нафтоводне инфраструктуре на подручју општине Панчево и њено повезивање у гасоводни и нафтоводни систем Републике.

До завршетка изградње гасне мреже за новопланирана подручја у обухвату плана и стварања услова за прикључење потрошача на исту као и за случај да на тим подручјима потенцијални корисници нису заинтересовани за те услуге или се не планира организовано снабдевање гасом као енергентом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.

#### Гасоводна инфраструктура

На територији насељеног места Качарево изграђена је челична дистрибутивна гасна мрежа. Радни притисак је 2 бара. Капацитет МРС износи 3500 м<sup>3</sup>/h. Према потреби ће се изградити прикључни гасоводи за планиране радне зоне. Податке о дистрибуцији гаса у Качареву дао је дистрибутер СРБИЈАГАС РЈ «Дистрибуција» у свом допису (допис од 20.03.2008 бр. 03-06-1010).

Постојећа дистрибутивна гасна мрежа задовољава планирану потрошњу у насељеном месту. За потребе гасификације радне зоне потребно је извршити прикључење на постојећу дистрибутивну мрежу или изградити напојне гасоводе и МРС.

Стамбена зона се неће ширити а дозволиће се надградња објекта или изградња нових до П+2+Пк. У деловима где се планирају нови потрошачи (пословни објекти, радне и стамбене зоне) потребно је изградити гасну мрежу која ће својим капацитетима задовољивати све планиране потрошаче. У случају да је ограничен капацитет МРС Качарево индустрија ће се напајати директно са челичног гасовода који снабдева МРС Качарево. Новоизгарђена мрежа мора да задовољи планиране капацитете свих потрошача који се на њу прикључују. Потрошња планираних објеката је израчуната на основу датих норматива и топлотног конзума.

#### НОРМАТИВИ ПОТРОШЊЕ

	Просечна стамбена површина домаћинства бруто	Просечна пословна површина бруто	Привредне зоне
Површина	80 м <sup>2</sup>	60 м <sup>2</sup>	1 ha
Нормативи потрошње	1.2 м <sup>3</sup> /h	1.5 м <sup>3</sup> /h	40 м <sup>3</sup> /h

На основу планираног броја домаћинстава, површине радних и пословних зона, привредних зона утврђена је максимална могућа потрошња од 3500 м<sup>3</sup>/h.

Податке о дистрибуцији гаса у Качареву дао је дистрибутер СРБИЈАГАС РЈ «Дистрибуција» у свом допису (допис од 20.03.2008 бр. 03-06-1010).

Основна примена течног нафтног гаса (ТНГ) у досадашњем и будућем периоду за енергетске потребе је везана за три сектора потрошње:

- у широкој потрошњи;
- у индустрији за топлотне и технолошке потребе; и
- у саобраћају.

На погодним локацијама могу се изградити пунионице природног гаса и ТНГ, како би се омогућило снабдевање потрошача.

До завршетка изградње гасне мреже за новопланирана подручја у обухвату плана и стварања услова за прикључење потрошача на исту као и за случај да на тим подручјима потенцијални корисници нису заинтересовани за те услуге или се не планира организовано снабдевање гасом као енергентом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.

#### Топловодна инфраструктура

Постојеће котларнице су изграђене ради задовољавања потреба објеката у којима су грађене. Не планира се изградња централног извора топлотне енергије који ће организовано снабдевати насељено место. Котларнице које користе енергенте који су загађивачи животне средине требало би прикључити на гасни систем. У случају укрупњавања капацитета топлотних извора дозвољава се изградња топловода који ће повезивати топлотни извор са потрошаче. Трасе ових топловода нису дате у графичком прилогу због нивоа разраде.

Основна примена течног нафтног гаса (ТНГ) у досадашњем и будућем периоду за енергетске потребе је везана за три сектора потрошње:

- у широкој потрошњи;
- у индустрији за топлотне и технолошке потребе; и
- у саобраћају.

На погодним локацијама могу се изградити пунионице природног гаса и ТНГ, како би се омогућило снабдевање потрошача.

До сада, осим у појединачним случајевима, није забележена организована примена алтернативних извора енергије као што су енергија ветра, сунчева енергија, геотермална и хидрогеотермална енергија, енергија из биомасе и биогаса. Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском биланску, обзиром да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.

Потрошња биомасе (огревно дрво и биљни отпацци, који се погодном трансформацијом могу користити за енергетске потребе) је карактеристична за многа индивидуална домаћинства. На бази пољопривредне производње што је карактеристично за насељено место, могу се остварити значајне количине обновљиве енергије.

Нови и обновљиви извори енергије се недовољно користе мада, као еколошки прихватљиви, имају дугорочан значај. Досадашња искуства показују да је сунчева енергија повољан извор енергије за задовољење локалних нискотемпературних потреба, у првом реду припреме потрошне топле воде и примену топлотних пумпи. "Пасивно" коришћење сунчеве енергије, је економски и енергетски знатно повољније за потребе грејања, посебно у зонама ниже густине становања.

Други извори топлотне енергије, као што су топлотне пумпе расхладних уређаја дају шансу за масовнију употребу овог вида енергије

#### 6.3.8. Зелене површине

Све зелене површине би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом насељу.

Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Предвиђено је и формирање ветрозаштитних појасева по ободу насеља да би се спречили

изразити негативни ефекти кретања ваздушних маса. Заштитни зелени појас око насељеног места Качарево би требало формирати врстама које су у складу са климатским, педолошким условима и са изворном фитоценозом.

У насељском зеленилу би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Основна одлика овог система је да је за његово формирање потребан дужи временски период. Идеја водила је да се формира заштитни зелени појас око гробља и спортског центра, потом његово повезивање, уз помоћ зелених продора, са мањим зеленим површинама унутар насеља, тј. парка, комплекса школе, здравствене установе и др. За потпуну усклађеност са концепцијом потребно је да се постојеће зелене површине ревитализују, повежу зеленилом дуж саобраћајница и партерно уређеним зеленим површинама у окружењу стамбених објеката. Такође, предвиђа се на правцима нове изградње постизање норматива из ове области тј. 25м<sup>2</sup>/становнику.

У оквиру радних зони предвиђа се минимум 20% површине за озелењавање комплекса у оквиру чега ће се формирати површине са заштитном и површине са декоративном улогом, у укупном износу од око 111.920м<sup>2</sup>, док у оквиру спортскорекреативних површина је 30% процената или око 81.00,00м<sup>2</sup>. Укупна површина под зеленилом износи око 90ха.

Планиране зелене површине:

	Врста зелене површине	површина - м <sup>2</sup>
1	Парковска површина	11.400,00
2	Зеленило у оквиру СЦ	81.000,00
3	Зеленило у радним зонама	111.920,00
4	Зеленило у стамбено пословним зонама	7.460,00
5	Зеленило у оквиру гробља	11.800,00
6	Заштитно заленило	682.400,00
	УКУПНО	905.980,00

Систем зелених површина мора да од подређене добије улогу примарне инфраструктуре. Целокупна концепција подизања зелених површина треба да се реализује кроз даљу разраду, детаљније анализе кроз које ће се урадити валоризација постојећих зелених површина и стање животне средине у глобалу.

#### 6.4. Биланс урбанистичких показатеља

**T1 Табела укупног биланса површина земљишта**

Р.бр.	Намена	Јавно земљиште		Остало земљиште		Укупно ха
		ха	%	ха	%	
1	Саобраћајни коридори у насељу	94,72				
	Укупно саобраћајне површине (1)	94,72	45,15			
2	Површине комплекса за јавне објекте					
	- Објекти локалне управе	0,093	-	-	-	0,093
	- Школа и предшколска установа	0,056	-	-	-	0,056
	- Спортски објекти	0,405	-	-	-	0,405
	- Објекти здравства	0,293	-	-	-	0,293
	- Друштвене организације	0,730	-	-	-	0,730
	- Пијаца	0,085	-	-	-	0,085
	- Ватрогасни дом	0,258	-	-	-	0,258
	Укупно Површине компл. за јавне обј. (2)	1,92	0,90	-	-	1,92

3	Остале јавне површине					
	- Комуналне површине и објекти	33,70	-	-	-	33,70
	- Трг-парк	1,72	-	-	-	1,72
	- Заштитни зелени појас	68,24	-	-	-	68,24
	- Спорт и рекреација	9,50	-	-	-	9,50
	<b>Укупно остале јавне површине (3)</b>	<b>113,16</b>	<b>53,95</b>			<b>113,16</b>
4	Површине осталог грађевинског земљишта					
	- Централна зона (без јавних обј. и површ.)	-	-	12,36	3,85	12,36
	- Стамбена зона 1	-	-	46,40	14,45	46,44
	- Стамбена зона 2	-	-	121,00	37,75	121,00
	- Стамбено-пословна зона	-	-	23,60	7,35	23,59
	- Пословно-стамбена зона	-	-	3,85	1,00	3,88
	- Привредна зона	-	-	22,55	7,00	22,57
	- Пољопривредна радна зона	-	-	45,85	14,50	45,88
	- Специјална намена	-	-	22,10	7,00	22,16
	- Магазински комплекс	-	-	6,75	2,00	6,75
	- Туристичко-рекреативне зоне	-	-	16,12	5,00	16,12
5	<b>Укупно (1 - 4)</b>	<b>209,80</b>	<b>100</b>	<b>320,58</b>	<b>100</b>	<b>530,38</b>

**T2 Биланс паркинз места**

		ПОСТОЈЕЈЕ СТАЊЕ				ПЛАНИРАНО СТАЊЕ					
		Објекти	Потр.	Остварено ПМ		Биланс ПМ	Планирана изградња	Потр. ПМ	Остварено ПМ		Биланс ПМ
				Гараже	Отв.				Гараже	Отв.	
		м <sup>2</sup>				м <sup>2</sup>					
У регулацији улица				44					66		
Јавно земљ.	Школа		15	10					5		
	Спорт		15	10					35		
Остало земљ.	Становање		30	16					20		
	Пословање		30	10	10				20		
Укупно				26	74	100				150	

**T3 Урбанистички показатељи**

Оријентациони параметри	Предметни План					Укупно
	Централна зона Ха 16,00	1.Стамбена зона Ха 46,40	2.Стамбена зона Ха 121,00	Стамб.-пос зона Ха 23,60	Посл.стамб. зона Ха 3,85	
Број становника	1.100	3.600	8.200	800	100	13.800
Густина становања по Ха	68,75	77,58	67,77	33,90	0,04	65,45
Оријентациона укупна БРГП МАКСИМУМ	160.580м <sup>2</sup>	466.500м <sup>2</sup>	1.214.000 м <sup>2</sup>	204.500 м <sup>2</sup>	38.500 м <sup>2</sup>	2.084.080м <sup>2</sup>
Оријент. укуп. БРГП– ОПТИМУМ (40%)	642.320 м	186.600 м	485.600 м	81.800 м	15.400 м <sup>2</sup>	833.632 м <sup>2</sup>
Оријент. БРГП становања – МАКСИМУМ	89.740 м <sup>2</sup>	298.480 м <sup>2</sup>	679.800 м <sup>2</sup>	65.440 м <sup>2</sup>	6.160 м <sup>2</sup>	1.139.700 м <sup>2</sup>
Оријент. БРГП становања– ОПТИМУМ (40%)	35.896 м <sup>2</sup>	119.392 м	271.920 м	26.176 м	2.464 м <sup>2</sup>	455.880 м <sup>2</sup>
Оријент. БРГП пословања – МАКСИМУМ	45.900 м <sup>2</sup>	88.640 м <sup>2</sup>	345.990 м <sup>2</sup>	116.570 м <sup>2</sup>	29.260 м <sup>2</sup>	626.360 м <sup>2</sup>
Оријент. БРГП пословања - ОПТИМУМ	18.360 м <sup>2</sup>	35.456 м <sup>2</sup>	138.396 м	46.628 м	17.704 м <sup>2</sup>	250.544 м <sup>2</sup>
Оријент. БРГП пом. објеката - МАКСИМУМ	24.940 м <sup>2</sup>	79.300 м <sup>2</sup>	188.210 м <sup>2</sup>	22.490 м <sup>2</sup>	3.080 м <sup>2</sup>	318.020 м <sup>2</sup>
Оријент. БРГП пом. објеката - ОПТИМУМ	9.976 м <sup>2</sup>	31.720м <sup>2</sup>	75.284 м <sup>2</sup>	8.996 м	1.232 м <sup>2</sup>	127.208 м <sup>2</sup>



Просечан индекс изграђености "	Макс. 2,62	Макс. 2,45	Макс. 2,27	Макс. 2,45	Макс. 2,45	Макс. 2,45
Просечан степен заузетости "С"	Макс. 75%	Макс. 70 %	Макс. 65 %	Макс. 70 %	Макс. 70 %	Макс. 70 %
Просечна спратност објеката	П+1	П+1	П+1	П+1	П+1	П+1

**Напомена!**

Максималне вредности исписане црвеним текстом представљају максималне капацитете простора према датим урбанистичким параметрима за сваку зону како је дато овим Планом.

Процена је да је реално очекивати остварење максимално 40% од наведених максималних вредности што је у табели уписано уобичајеним црним текстом!

**Б. ПЛАНСКИ ДЕО****7. Правила уређења по целинама и зонама****7.1. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте**

У оквиру грађевинског земљишта јавне намене планиране су следеће површине за јавне садржаје и објекте:

1. Саобраћајне површине;
2. Насељски трг и парковске површине;
3. Спортско-рекреативне површине;
4. Комплекси комуналних површина, објеката и постројења;
5. Комплекси централних функција и јавних пратећих садржаја становања;
6. Заштитно зеленило.

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то за следеће намене:

Пројекат препарцелације грађевинског земљишта јавне намене је основ за израду Пројекта геодетског обележавања а на основу извода из предметног плана и копије плана, и након добијања потврде од стране надлежне градске управе, сходно члану 65 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка).

Након спроведене препарцелације грађевинског земљишта јавне намене у јавним књигама створиће се услови за препарцелацију грађевинског земљишта остале намене.

Препарцелације грађевинског земљишта јавне намене

**Саобраћајнице**

Грађ. парц. број	катастарске парцеле к. о. Качарево	
	намена грађ. парцеле	катастарске парцеле целе и делови
1	пруга Панчево-Вршац постојећа	1692/1, 1575/1, 1597/9, 1599, 1595/1, 1596/2, 1455, 1493/2, 1498, 2006, 1625, 1600, 1601/1, 1601/2, 1602, 1603, 1610, 1612, 1480/4, 1480/5, 1480/2, 1479/3, 1479/2, 1479/1, 1604, 1478/1, 1478/2, 1478/3, 1477/1, 1476/1, 1475, 1474/1, 1473/2, 1472

<b>2</b>	планирана пруга Панчево-Вршац	2057/2, 2057/1, 2056, 2055/3, 2054/2, 2051, 2052, 2051, 2050/1, 2050/2, 2049/6, 2049/5, 2049/4, 2049/3, 2049/2, 2049/1, 2048/3, 2048/2, 2048/1, 2047/2, 2047/1, 2046, 2045, 2044/3, 2044/2, 2044/1, 2043/5, 2043/4, 2043/3, 2043/2, 2043/1, 2041/5, 2041/4, 2041/3, 2041/2, 2040, 2039, 2038, 2037, 1995, 2032
<b>2*</b>	планирана пруга Панчево-Вршац	2028/2, 53/1, 2026/1, 2025, 2024, 2023, ---- (јарак), --- (пут), 2775, 2776, 2777, 2778, 2779/1, 2779/2, 2780, 2781, 2782/1, 2782/2, 2783/1, 2783/2, 2784, 2801, 2802, 2803
<b>3</b>	железничка станица и плато	
<b>4</b>	улица	1504/8, 1509/1
<b>5</b>	улица	1545
<b>6</b>	ул.Народне армије	1547, 838, 5661, 1612, 1615
<b>7</b>	ул.Првомајска	5191
<b>8</b>	ул.Првомајска	783
<b>9*</b>	ул.Првомајска	*
<b>10</b>	ул.Војвођанска	730
<b>11</b>	ул.Војвођанска	760
<b>12</b>	ул.Војвођанска	108
<b>13*</b>	улица	1996, 1465, 1509/1, 1456, 1480, 1994/35, 1994/36, 1994/37, 1994/34, 1453, 1998,*
<b>14</b>	ул.Маршала Тита	968,*
<b>15</b>	ул.Маршала Тита	566
<b>16*</b>	ул.Маршала Тита	*
<b>17*</b>	ул.Ратка Павловића	45,*
<b>18</b>	ул.Ратка Павловића	652
<b>19*</b>	ул.Македонска	*
<b>20*</b>	ул.Македонска	1305,*
<b>21</b>	ул.Македонска	1303
<b>22</b>	ул.Фискултурна	5395, 1276
<b>23*</b>	ул.Фискултурна	5450,*
<b>24</b>	улица	5400/24
<b>25</b>	улица	5894
<b>26*</b>	ул.Омладинска	*
<b>27</b>	ул. 4 Октобра	844
<b>28</b>	ул. 4 Октобра	729
<b>29</b>	ул.Србијанска	697
<b>30</b>	улица	188
<b>31</b>	ул.Народног фронта	761
<b>32*</b>	ул.Народног фронта	*
<b>33</b>	ул.Херцеговачка	46
<b>34</b>	ул.Босанска	220
<b>35</b>	ул.Босанска	159
<b>36</b>	ул.Босанска	107
<b>37*</b>	ул.Косовска	336, 5408,*
<b>38*</b>	ул.Пролетерска	5651,*
<b>39*</b>	улица	*
<b>40</b>	ул.Омладинска	1306
<b>41</b>	ул.Омладинска	5343
<b>42</b>	ул.Омладинска	5397, 5400/23
<b>43</b>	ул. 4 Октобра	729
<b>44</b>	ул. 4 Октобра	1067

45	ул. 4 Октобра	1130, 5384
46	ул.Народног фронта	1130
47	ул.Народног фронта	1275
48*	ул.Босанска	*
49	ул.Пролетерска	5452
50	улица	5761
51	улица	5806/2
52*	улица	*
53	улица	1647, 1645, 1615
54	улица	5712/20
55	улица	5714, 2712/21
56*	улица	*
57*	улица	*
58	улица	5501
59*	улица	1994/28, 1994/29, 1994/30, 1994/31, 1994/32, *
60*	улица	1998, *
61*	улица	2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779/1, 2779/2, 2780, 2781, 2782/1, 2782/2, 2783/1, 2783/2, 2784, *
62*	улица	1453, 1380, *
63*	улица	1410/3, 1410/2, 1410/1, 1409/1, 1409/2, 1380/2, 1360/30, 1360/31, 1360/32, 1360/3, 1360/4, 1360/5, 1360/6, 1360/7, 1351 (пут), 1346/3, 1347/1, 1348/1, 1348/6, 1348/7, 1348/8, 1348/2, 1348/9, 1348/10, 1348/11, 1348/3, 1348/4, 1348/5, *
64*	улица	1342, *
65	улица	5712/10
66*	улица	1346/2, 1346/1, 1410/3, *
67*	улица	2013, *
68	улица	1350/1
69*	улица	2784, 3400/47, 3402, *
70*	улица	*
71	улица	5396/1
72*	улица	1360/15, 1360/16, 1360/17, 1360/18, 1360/19, 1360/20, 1360/21, 1360/14, 1307, *
73*	улица	3400/47, *
74	улица	5399/12, 5398/11, 3400/47
75*	улица	3400/47, 3402, 5404, *
76*	улица	2801, *, 1360/29, 5402
77	улица	5402, 5404
78	улица	5407, 5410, 5404
79	улица	5412
80	улица	5407, 5410, 5413, 5412, 5411
81	улица	5412, 5411, 5404
82	улица	5412
83	улица	5412
84	улица	5404, 5411, 5412, 5446/1, 5446/2
85	улица	5436, 5445, 5446/1 (пут), 5412, 5455/1 (пут)
86	улица	5453/1, 5455/1 (пут), 5446/1 (пут), 3463
87	улица	5453/1, 5455/1 (пут), 3463
88	улица	5453/1, 5455/1 (пут), 3463, 5412, 5446/1 (пут)
89	улица	5412, 5446/1 (пут), 5446/2
90*	улица	5452, 5453/1, 5455/2, 5455/1 (пут), 5446/2, *
91	улица	5856

92*	улица	5881, *
93*	улица	5818, *

**Напомена:**

Ознака \* поред броја грађевинске парцеле означава да се нису могле одредити -побројати све катастарске парцеле од којих се образују наведене грађевинске парцеле због физичких оштећења на катастарском плану. Обзиром на чињеницу да је катастарски план добијен од РГЗ Службе за катастар непокретности Панчево, у веома лошем стању и са видним физичким оштећењима на плановима који су у редовној употреби већ више од стотридесет година. Прегледна карта препарцелације грађевинског земљишта јавне намене се мора узети са великом дозом резерве јер због оштећења, грешака при скенирању, деформација пројекције (стереографска пројекција, размере 1:2880) и других фактора одступања у односу на планове израђене на основној државној карти размере 1:5.000 могу износити и до 20м. Тако да је неопходно пре израде и спровођења препарцелације за земљиште јавне намене урадити геодетско снимање локација на којима ће се радити препарцелација како би се добило тачно стање на терену и урадили пројекти геодетског обележавања за исте са мануалима, како би се могла спровести препарцелација са задовољавајућим нивоом тачности. Такође, за све локације за које се планира план детаљне регулације, урбанистички пројекат као и за јавни конкурс и просторну проверу неопходно је извршити премер грађевинског земљишта како јавне тако и остале намене. Из свеобухватног сагледавања спровођења плана најрационалније је извршити премер грађевинског земљишта и уређење пољопривредног земљишта путем интегралне комасације, а у складу са Законом о државном премеру и катастру ("Сл.гласник РС,бр.72/2009 и 18/2010") и Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС,бр.62/2006, 65/2008 и 41/2009") .

**7.1.1. Локације**

Саобраћајне површине чине основну матрицу насеља и заступљене су по целом грађевинском подручју и просторно одвајају планиране зоне међусобно.

Насељски трг са парком налази се у центру Качарева а мање парковске површине су дисперзно лоциране по насељу.

Спортско-рекреативне и туристичко рекреативне површине су као посебни комплекси лоцирани на југоисточним периферним деловима насеља.

Заштитно зеленило је планирано као зелени заштитни појас по целом ободу грађевинског подручја Качарева.

**7.1.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена**

У оквиру регулација улица, овим Планом не даје се могућност трансформације планираних садржаја.

Могућност промене преласка са централних на локалне системе комуналне инфраструктуре овим Планом није третирана обзиром да за сада не постоје услови за такав вид трансформације.

На парцелама за јавне објекте нису планирани други објекти већ они који су предвиђени Планом.

Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине намењене другим функцијама. Зелене површине су компатибилне са свим наменама у урбаном и руралном простору. Као такве имају заштитну или естетску улогу у свим просторима намењеним другим наменама. Простори намењени озелењавању су у глобалу јавне осим површина које су у оквиру приватних парцела.

**7.1.3. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене**

Услови за уређење и изградњу објеката и површина јавне намене дати су као општи услови за целокупно грађевинско подручје Качарева и односе се како на постојеће тако и планиране површине и објекте.

### **7.1.3.1. Опис карактеристичних намена**

#### **- Саобраћајне површине**

Све саобраћајне површине, односно насељске саобраћајнице у пуном профилу као и коридор трасе железнице на делу кроз грађевински реон Качарева, планиране су као јавне површине.

#### **- Насељски трг - парк**

Постојећи насељски трг Планом и даље задржава своју функцију централног отвореног простора за јавне скупове и манифестације.

Насељски трг има функцију трга-парка а овим Планом се та функција и потврђује али се даје и могућност свих врста трансформација и ремоделовања овог простора у циљу његовог прилагођавања будућим потребама за јавно коришћење.

#### **- Спортско-рекреативне површине**

Спортско-рекреативне површине и објекти на постојећим локацијама у центру насеља (Спортска хала и отворени терени околно), планирано је да се и у наредном периоду задрже на својим локацијама са истом функцијом и унапређују се у складу са актуелним потребама становника као и са објективним просторним могућностима локације.

Постојеће зелене површине распоређене дисперзно по насељу Планом је предвиђено да се уреде као парковске површине рекреативне намене са дечијим игралиштима.

#### **- Комплекси комуналних површина, објеката и постројења**

За потребе обављања делатности комуналних служби у насељу планиране су одговарајуће наменске површине:

- У северном делу насеља планирана је површина за организовање будуће насељске депоније у складу са одредбама Плана управљања комуналним отпадом (израда је у току), комплекс постојећег гробља са резервним простором за проширење, као и за евентуалне друге површине неопходне за функционисање комуналне делатности у насељу.
- У јужном делу насеља планирана је површина за проширење постојећег комплекса водозавхвата.

Осим ових површина, објекти и постројења за обављање других неопходних комуналних послова и услуга овим Планом даје се могућност формирања појединачних мањих комплекса и парцела дисперзно по насељу у оквиру насељских блокова или у оквиру профила насељских саобраћајница (комплекс постојећег ватрогасног дома, пијаца, аутоматска телефонска централа, трафо станице, мернорегулационе станице, итд.).

#### **- Комплекси централних функција и јавних пратећих садржаја становања**

Под централним функцијама и пратећим садржајима становања подразумевају се:

- Објекти управе и друштвене организације (Месна заједница, Дом омладине, разна удружења, итд.);
- Објекат шкопле и предшколске установе;
- Објекат Дома здравља.

Централне функције и наведени пратећи садржаји становања планирано је да се и даље развијају на постојећим локацијама у складу са просторним могућностима сваке локације понаособ.

Планирано је да комплетан грађевински реон Качарева буде са свих страна одвојен од атара зеленим заштитним појасом.

**Табеларни приказ планираних претежних намена површина земљишта јавне намене у грађевинском реону Качарева:**

Ред.бр.	Претежна намена	Површина земљишта - Ха	%
1.	Саобраћајне површине	94,72	45,15
2.	Трг - парк	1,72	0,80
3.	Спорт.– рекр. површ.у центру и игралишта	9,50	4,5
4.	Комуналне површине	33,70	16,05
5.	Центр.функц. и прат. садр. стан.	1,92	0,90
6.	Заштитно зеленило	68,24	32,50
	<b>У к у п н о :</b>	<b>209,80</b>	<b>100,00</b>

**7.1.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења објеката**

Постојећи и планирани јавни објекти могу у деловима приземних или спратних етажа претрпети трансформације у погледу промене функције у оквиру своје основне намене.

Будуће нове функције у јавним објектима морају бити компатибилне основној намени јавног објекта и ни на који начин не смеју имати негативан утицај на своје непосредно и шире окружење.

Јавни објекти такође могу мењати у целости своју првобитну у другу намену под условом да нова намена својим функционисањем нема негативних последица по животну средину у непосредном и ширем окружењу.

**7.1.3.3. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање**

**7.1.3.3.1. Услови за величину парцела**

Постојећи јавни објекти у насељу Планом се задржавају на постојећим парцелама. У оквиру постојећих парцела даје се могућност реконструкције и доградња јавних објеката уколико за то на парцели постоје просторни капацитети.

Градња нових јавних објеката предвиђена је у складу са наменом на просторима који су дефинисани на графичком прилогу План намене површина.

Минимална површина парцеле на којој се може градити јавни објекат износи 100м<sup>2</sup>.

**7.1.3.3.2. Регулација и нивелација са елементима за обележавање**

Планом регулације и нивелације дефинисани су елементи хоризонталне и вертикалне регулације саобраћајних површина и објеката.

Планом регулације дате су постојеће регулационе линије постојећих улица у Качареву.

Планом регулације дефинисане су такође и нове регулационе линије улица које су планиране у насељу.

Нове регулационе линије су на графичком прилогу дефинисане осовинским тачкама и попречним профилима, тј. растојањима од планираних осовина до планираних регулационих линија саобраћајница.

На графичком прилогу Плана регулације дат је и списак координата новоодређених осовинских тачака.

Саобраћајним решењем преузимају се стечене обавезе (наслеђено стање) за све саобраћајнице у насељу (њихове регулационе ширине, ширине коловоза, стационарног саобраћаја и пешачких стаза као и нивелационо решење) док је за планиране саобраћајнице тј. у њиховим укрсним тачкама нивелационо решење дато као на графичком прилогу при чему се водило рачуна о геоморфолошким карактеристикама терена, постојећим објектима и одвођењу атмосферских вода.

#### **7.1.3.4. Спољна грађевинска линија према регулацији**

Јавни објекти се морају поставити на грађевинске линије чија ће диспозиција бити тачно утврђена урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана.

Положај објекта треба да обезбеди могућност што непосреднијег приступа корисника са јавне површине до објекта.

Препорука Плана је да се јавни објекти граде и дограђују на традиционалним грађевинским линијама у циљу очувања основне урбане карактеристике овог насеља а то је компактан насељски блок са градњом објеката на регулационо-грађевинским линијама.

#### **7.1.3.5. Упуштање делова објекта у површину јавне намене**

Грађевински елементи (еркери, балкони, дократи, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :

- 1) на делу објекта према улици, односно према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља.
- 2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације (најмањег растојања од 2,5 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице на предњем делу објеката у зони градње могу имати максимално један степен ван габарита објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м ;
- 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Испади на објекту, у оквиру зоне градње могући су на делу објекта вишем од 3,00 м. али не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и могу бити максималне ширине 1/3 фасаде објекта .

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

### 7.1.3.6. Положај према границама суседних парцела

Према границама суседних парцела јавни објекти морају бити постављени у складу са условима локације. Објекти могу бити постављени на регулационој линији, као објекти у низу, објекти у прекинутом низу или као слободностојећи објекти, што ће бити дефинисано урбанистичким пројектом као разрадом овог Плана.

- \* **Објекат у непрекинутом низу** - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле. Овакав тип објекта може се градити једино под условом да на обе суседне парцеле већ постоје или су планирани објекти у непрекинутом низу;
- \* **Објекат у прекинутом низу** - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. Минимално одстојање објекта од друге границе суседне парцеле је 2,5м;
- \* **Слободностојећи објекат** - не додирује ни једну регулациону линију грађевинске парцеле. Минимално одстојање од границе суседне парцеле је 1.0м уз услов да се на том бочном зиду могу поставити прозори са високим парапетом или прозори са ниским парапетом али са непровидним стаклом;

Дозвољена одступања делова објекта у односу на границе суседних парцела:

- \* На делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације (најмањег растојања од 1,50 м) макс. 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- \* На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације (најмањег растојања од 2,5 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- \* На делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) макс. 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

### 7.1.3.7. Дозвољена спратност-висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката је П+2+Поткровље или П+2+Пс (Пс – повучен спрат).

Максимална висина пода приземља је 1,00м ± 25%.

Максимална чиста висина назидка завршне етаже је 1,60м (висина унутрашњег дела фасадног зида мерено од пода до косине плафона завршне етаже).

Максимална висина објеката од 15,00м односи се на висину објекта мерено од тротоара до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етаже.

### 7.1.3.8. Параметри за ниво грађевинске парцеле

#### 7.1.3.8.1. Индекс заузетости (Из -%)

**Индекс заузетости (Из -%) макс. 60%.**

(у овај проценат се рачунају сви уређени терени и пратећи садржаји).

#### 7.1.3.8.2. Индекс изграђености (Ии)

**Индекс изграђености (Ии) макс. 1,50.**



### **7.1.3.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

#### **7.1.3.9.1. Обликовање завршне етаже и крова**

Планирани јавни објекти предвиђено је да имају максимално једну приземну, две спратне и једну поткровну етажу или повучену етажу, које морају бити испројектоване и изведене као јединствена архитектонска целина.

Објекти су планирани од савремених или традиционалних материјала са нагибом који је примерен изабраној врсти покривног материјала.

Избор и врста покривног материјала биће дефинисани идејним решењем у урбанистичком пројекту који ће се накнадно урадити појединачно за сваки од јавних објеката.

#### **7.1.3.9.2. Примена завршних материјала и боја**

Планирани јавни објекти морају бити обрађени савременим грађевинским материјалима са избором боја у складу са својом наменом, што ће конкретно бити дефинисано идејним решењима објеката.

#### **7.1.3.10. Правила и услови за друге објекте на парцели**

Планом није предвиђено да се осим основног објекта на парцели могу градити и други неопходни пратећи објекти у складу са просторним капацитетима парцеле и осталим урбанистичким параметрима из овог Плана.

У комплексима где се планирају спортско-рекреативни, туристичко-рекреативни и комунални објекти, могућа је градња више објеката на једној парцели, уколико за то постоје функционалне потребе, односно у складу са просторним капацитетима парцеле и осталим урбанистичким параметрима из овог Плана.

#### **7.1.3.11. Услови за пешачке и колске приступе**

Сви јавни објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују јавне објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м.

За све постојеће и планиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски приступи за јавне објекте повезују се на уличне коловозе у принципу под правим углом.

Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.

Парцеле које се не граниче директно са улицом или другом јавном површином, да би стекле статус грађевинске парцеле морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљавањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинско – правних односа) у ширини од најмање 2,5 м, а изузетно 1,2 м за пешачке пролазе.

Колски и пешачки приступи јавним површинама и јавним објектима морају да буду испројектовани и изведени у складу са стандардима приступачности који регулишу кретање лица са посебним потребама.

### 7.1.3.12. Паркирање на парцели

Потребе стационарног саобраћаја за виталне садржаје и јавне објекте у централној зони насеља као и спортско рекреативни центар и остале садржаје, решиће се изградњом површинских паркинга уз коловозе саобраћајница и одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- |                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| ○ управно-административни објекти | 1п.м./60м <sup>2</sup> нето површине, |
| ○ спортски објекти                | 1п.м./8 гледалаца,                    |
| ○ школе (основне)                 | 1п.м./1 учионица,                     |

У главним насељским и појединим стамбеним саобраћајницама у оквиру расположивих просторних могућности могу се градити паркинг простори за стационарни саобраћај путничких аутомобила. Од зависности од расположивих просторних могућности паркинг простори се могу градити за управно, косо или ивично (подужно) паркирање. Улични паркинзи су стандардних габарита 2,5x5,0м и исти се непосредно ослањају тј. повезују са уличним коловозима.

Јавни паркинг простори за потребе насеља градиће се у оквиру регулационих ширина саобраћајница или на другим – посебним јавним површинама. Власници – корисници стамбених и радно – пословних објеката и производних комплекса потребан број паркинг места за мирујући саобраћај обезбедиће на сопственим парцелама путем паркинг простора, гаражних места у објектима и сл.

У оквиру постојећих и планираних грађевинских парцела за јавне објекте, потребе стационарног саобраћаја решавају се на парцели путем површинских паркинга или гаражних места и/или на јавном паркингу. Гараже могу бити у оквиру објеката или као посебни објекти.

### 7.1.3.13. Уређење слободних површина парцеле

Слободне површине парцела морају бити партерно обрађене озелењавањем и поплочавањем што ће детаљно бити решено урбанистичким пројектом.

### 7.1.3.14. Ограђивање грађевинске парцеле

Ограде комплекса јавних објеката морају бити постављене на регулационим линијама. Врста и висина ограде зависе од намене комплекса који ограђују. Комплекси са јавним објектима у централној зони морају имати декоративне, транспарентне ограде висине до 1,40м.

Комплекси са комуналним, спортским, спортско-рекреативним и туристичким садржајима морају бити ограђени транспарентним оградама висине до 2,20м које осим заштитне функције морају задовољити и естетске критеријуме.

### 7.1.3.15. Правила и услови за замену постојећих објеката

Постојећи објекти се могу замењивати у случајевима када је то неопходно из разлога дотрајалости, односно у случајевима када се процењује да би улагања у техничко одржавање објекта била већа од изградње новог објекта.

У зависности од степена заштите културно-историјског наслеђа објекта који се замењује неопходно је прибавити одговарајуће услове и сагласности од Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

### 7.1.3.16. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

На постојећим објектима који не спадају под заштићене објекте од културно-историјског значаја могуће је вршити све врсте грађевинских интервенција у циљу одржавања виталитета објекта, што осим текућег одржавања подразумева пренамену објекта, доградњу и реконструкцију у складу са правилима за изградњу које прописује овај План.

На постојећим објектима који су под заштитом као објекти од културно-историјског значаја за све врсте инервенција неопходно је прибавити услове и сагласности Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

#### **7.1.3.17. Услови и могућности фазне реализације**

Фазност реализације се планира као могућност уз услов да сваки део објекта као посебне фазе може функционисати као једна заокружена просторна и функционална целина која при том обезбеђује могућност наставака градње до заокружења комплетног објекта односно комплекса.

#### **7.1.3.18. Правила и услови за евакуацију отпада**

Правила и услови за евакуацију отпада биће дефинисани у складу са правилником одговарајућег јавно-комуналног предузећа коме су поверене ове комуналне

#### **7.1.3.19. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу**

##### **ВОДОВОД**

- Прикључење објеката на уличну мрежу насељског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

##### **КАНАЛИЗАЦИЈА**

- Прикључење објеката на уличну мрежу насељске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предtretман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.  
У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

##### **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА**

#### **Електроенергетска мрежа и објекти**

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево :

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски или ваздушно, у новој радној зони кабловски (подземно). Каблирање извести 20 KV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150мм<sup>2</sup>); Ваздушну мрежу извести 20KV голим проводницима типа АЃ 3Х 50мм<sup>2</sup> или проводницима типа АЃ 3Х 95мм<sup>2</sup>, на бетонским стубовима;

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски или ваздушно. НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150мм<sup>2</sup>, траса дужином целе улице, са обе стране улице, на 80цм од регулационе линије. Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самоносећим кабловским снопом 3Х70+61,5+2Х16мм<sup>2</sup>;

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;

Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10цм.

На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4 KV KV/KV KV са одговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV. Уколико се планира већи пословно-стамбени објекат, у оквиру њега планирати изградњу трансформаторске станице:

-Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70KW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;

-За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 KW, а удаљене између 40ми 150м од постојеће НН мреже, предвидети коридор за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150м предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу.

Напајање трансформаторске станице предвидети кабловски или ваздушно, са најповољнијег места прикључења.

Тачна локација трансформаторске станица и расплет НН мреже дефинисали би се пројектним задатком;

Напајање ЈО извести кабловима РРОО А 4Х35мм<sup>2</sup> са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО;

Електроенергетска инфраструктура реализоваће се према следећим условима:

- Целокупну електро енергетску мрежу и објекте градити на основу идејних и главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

- Дистрибутивне трансформаторске станице градити као зидане, монтажано бетонске, или стубне за рад на 20KV напонском нивоу;

- Свим трансформаторским станицама обезбедити адекватан колски приступ за њихову изградњу и монтажу трансформатора и припадајуће расклопне опреме;

- За све постојеће трансформаторске станице 20/0,4KV предвиђена је могућност њиховог проширења, у смислу повећања капацитета, заменом трансформатора или доградњом још једне трафо јединице;

- Нове трансформаторске станице се могу градити снаге 630KVA, или 2х630 KVA, али и других снага;

- Комплетну електроенергетску мрежу у насељу изградити кабловски или ваздушно, а у радним зонама средњенапонску мрежу изводити подземно-каблирати;

Каблове средњег, ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.

- Електроенергетске подземне каблове полагасти у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза, на растојању од 80см од регулационе линије;

- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

#### ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:

Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

- земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

-за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност (м)	вертикална удаљеност (м)
гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10KV	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10KV	1	0,5
нафтоводне цеви	0,3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

-капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

- ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2 m,
- у насељима ће се ТТ мрежа у потпуности градити подземно;
- ТТ каблове полагасти на дубини 0.8м од коте терена;
- ТТ мрежу полагасти у уличним зеленим површинама поред саобраћајница на растојању најмање 1м од саобраћајница или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове полагасти испод пешачких стаза;
- укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90<sup>0</sup>,
- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

#### KDS МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

**KDS мрежа**

KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

**ГАСНИ И ТОПЛОВОДНИ СИСТЕМИ**

Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Планиране пословне, мешовите, производне и друге објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ изградње централних гасних котларница, или</li> <li>○ гасификације објеката са кућним МРС и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем, или пак</li> <li>○ изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама, а за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле потрошне воде и хране, а у радним/индустријским погонима и за технолошке потребе.</li> </ul> </li>   <li>▪ Омогућити коришћење природног гаса, као основног горива, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране, као и за технолошке потребе. За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у планираној гасификационој мрежи</li> <li>▪ До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге или се за одређена подручја не планира снабдевање гасом као енергентом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.</li> </ul> <p>Општи услови :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.</li> <li>• За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати Одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.</li> <li>• Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...</li> <li>• Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.</li> <li>• Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.</li> <li>• МРС по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.</li> <li>• За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима. Топловоде водити у на минималној дубини</li> <li>• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.</li> <li>• Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.</li> <li>• Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, Морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</li> <li>• Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</li> </ul>
--	---

**- Услови противпожарне заштите**

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима '

Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила

Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.

#### **- Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије**

У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима,

Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.

Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова,

У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвијети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)

Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије

#### **7.1.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре**

##### **7.1.4.1. Јавне саобраћајне површине**

##### **7.1.4.1.1. Улична мрежа/ранг саобраћајница**

Насељено место Качарево територијално и административно припада општини Панчево која се налази у јужном делу Баната.

У односу на општински центар Панчево, Качарево се налази на 11 км северо-источно од Панчева. Насељено место Качарево повезано је са деоницом државног пута првог реда бр.24 (магистрални пут М-24), општинским (локалним) путем број 6, преко којег се у правцу југо - запада остварује веза са насељеним местима Скробара и Панчево. Катастарска општина Качарево непосредно се граничи са катастарским општинама: Банатско Ново Село са северо-источне стране, Јабука са југо-западне стране и Панчево са јужне стране.

У оквиру насеља егзистирају друмски и железнички саобраћај који опслужују насеље и омогућују му саобраћајно и просторно повезивање са микро и макро простором.

Железничка пруга регионалног карактера: Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - Државна граница, са железничком станицом у Качареву, планирана је по ободу насеља са југозападне стране, у правцу југоисток –северозапад.

До изградње ове трасе задржава се у функцији постојећа траса железнице као и постојећи објекат железничке станице.

Деоница локалног пута број 6 има најважнији значај и представља окосницу саобраћајног система за насеље. Деоницом наведеног пута која води до најужег центра одвија се значајан обим локалног саобраћаја. Траса локалног пута број 6, иако представља главну насељску саобраћајницу, узрок је знатних негативности за насеље које се манифестује пре свега кроз смањену безбедност саобраћаја, повећану буку и аерозагађење, отежано одвијање саобраћаја кроз насеље, стање коловоза итд.

Осим наведене саобраћајнице, примарни значај и улогу у саобраћајном систему насеља имају улице које представљају уводно - изводне правце и повезују насеље са његовим атаром и околином, а уједно врше и дистрибуцију саобраћаја унутар насеља. Остале улице у насељу имају ранг секундарних тј. стамбених саобраћајница преко којих се одвија насељски и почетно завршни саобраћај мањег интензитета.

Саобраћајна матрица насељских саобраћајница заснована је на ортогоналном принципу.

#### **7.1.4.1.2. Јавни градски саобраћај**

Потребе за путовањем становници насељеног места Качарево задовољавају средствима јавног аутобуског саобраћаја и сопственим превозним средствима а делом и железницом.

Превоз путника у јавном саобраћају обавља се аутобусима. Линија јавног саобраћаја кроз насеље пролази главном насељском саобраћајницом тј. трасом општинског пута и улицом Маршала Тита. Стајалишта јавног саобраћаја лоцирана су на улазном правцу у насеље (посматрано из Панчева) и у центру насеља.

Становници Качарева највећи број дневних путовања обављају према Панчеву (одлазак на посао у Средње школе).

За снабдевање моторних возила горивом не постоји изграђена бензинска станица.

Постојећи начин јавног превоза путника задовољава потребе грађана уз неопходну корекцију броја и времена поласака у току дана.

Стајалишта јавног аутобуског саобраћаја, преко којих се одвија јавни превоз путника, морају бити изграђена са просторним нишама ван коловоза, платоима и повезати приступним стазама за путнике са уличним тротоарима.

#### **7.1.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина**

Са аспекта саобраћаја, за насељено место Качарево, може се констатовати да има повољну и разгранату саобраћајну мрежу чија дужина износи око 26,4 км а просечна регулациона ширина је око 30м. Улична мрежа је изграђена, са савременим коловозним застором - асфалтом. Укупна површина под саобраћајницама износи 724.340 м<sup>2</sup>.

У оквиру постојећих регулационих ширина као и за новопланиране улице како би се безбедно одвијао динамички и стационарни саобраћај тј. кретање возила али и пешака и бициклиста у свим улицама потребно је обезбедити коловоз за двосмерни саобраћај, двостране тротоаре и у зависности од ранга улице – бициклистичке стазе као и неопходан број паркинг места.

Мрежу главних и примарних насељских саобраћајница као и све уводно-изводне правце и уз постојеће атарске тј. планиране локалне путеве треба обезбедити бициклистичким стазама.

За потребе мирујућег тј. стационарног саобраћаја извршиће се обезбеђење потребног броја паркинг места у централној зони и насељу уз садржаје и објекте од јавног и виталног значаја за насеље, по важећим стандардима и критеријумима.

Власници-корисници стамбених и пословних објеката, радни комплекси и др., потребе за стационарним саобраћајем обезбедиће на својим парцелама.

Потребно је планирати изградњу општинског пута Качарево – Јабука, изградњу општинског пута Качарево – Државни пут првог реда бр. 1/9 (Панчево – Вршац), као и измештање трасе железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - Државна граница и изградњу нове железничке станице.

Изграђени пут Качарево – Банатско Ново Село / Црепаја повезати са планираном "Банатском магистралом".

Садржаји и саобраћајни капацитети у улицама одређени су на основу расположивих регулационих ширина и категоризације уличне мреже.

Главне насељске саобраћајнице имаће издефинисане саобраћајне површине за динамички и стационарни саобраћај и пешачке и бициклистичке стазе. Коловоз у овим саобраћајницама биће до 7,0м ширине, бициклистичке стазе до 2,0м и пешачке стазе до 2,5м ширине. У најужој централној зони насеља, уз објекте јавног карактера и сл. тротоари могу бити и ширине од 2,5м.

Сабирне саобраћајнице имаће коловозе до 6,0м ширине, бициклистичке стазе до 1,5м ширине и пешачке стазе ширине 1,5м.

Стамбене и остале саобраћајнице имаће коловозе до 5,0м ширине и пешачке стазе 1,5м ширине.

Планирани општински пут Качарево – Јабука и Качарево – државни пут првог реда бр. 1/9 (Панчево – Вршац), имаће коловозе ширине до 6,6м.



За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл. обавезно се изводе косе рампе мин. 1,0м ширине.

Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектант – извођач су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

Рекламне табле (које својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).

Зелене површине у саобраћајницама могу се подизати и формирати на слободним површинама између коловоза и других саобраћајних површина (стаза). Живе ограде могу се подизати на 0,5м од ивице коловоза а висина истих може бити од 60-80 цм од коте терена. Улични дрвореди у односу на ивице коловоза удаљени су 1,0м. Живе ограде и дрвореди се морају уредно одржавати и не смеју неповољно утицати на прегледност и безбедност саобраћаја (нарочито у опасним и непрегледним кривинама, раскрсницама и сл.).

Трасе јавне расвете (улично осветљење) могу бити на 1,0м односно 0,5м од ивице коловоза и изводе се на стубовима (канделабрима) или кабловски (подземно).

Постављање контејнера у оквиру саобраћајница врши се на уређеним површинама под условом да су исти удаљени по 1,0м од ивице коловоза и пешачких и бицикличких стаза. Контејнери се не могу постављати у зони раскрсница и на оним местима где би утицали на прегледност и безбедност саобраћаја.

Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектант – извођач су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

Постојеће саобраћајне површине које се реконструишу нивелационо се усклађују са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Постојеће нивелете коловоза у принципу се надвисују максимално за 5-7цм и усклађују са пројектованим подужним и попречним падовима.

Подужне и попречне падове тј. нивелационо решење ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.

Планиране саобраћајне површине тј. њихово нивелационо решење дато је на графичком прилогу и уклопљено је на постојећу конфигурацију терена.

#### **7.1.4.1.4. Услови за постојеће саобраћајне површине**

На основу изнете анализе постојећег стања и сагледавања релевантних чинилаца и параметара, за саобраћајни систем насељеног места Качарева може се дати следећа оцена:

- Насељено место има веома повољну и развијену мрежу насељских саобраћајница, која обезбеђује услове и могућност успостављања брзог, ефикасног, рационалног, безбедног и економичног саобраћаја на нивоу насеља и његовог непосредног повезивања са ужим и ширим регионом.
- Постојеће регулационе ширине саобраћајница су веома повољне и омогућавају да се у склопу истих могу планирати потребни садржаји и издиференцирани саобраћајни капацитети.
- Највећи део уличне мреже у насељу су са савременим-асфалтним застором али недовољне ширине (мање од 5м), што је значајан недостатак за организацију квалитетнијег, непосреднијег и рационалнијег саобраћаја насеља. У наредном периоду пожељно је и потребно да све улице буду са коловозима ширине од мин 5м.
- Незадовољавајуће је стање изграђених уличних тротоара. За уредно и безбедно одвијање пешачког саобраћаја у свим улицама потребно је обезбедити двостране тротоаре.
- Насеље нема ни једну изграђену бицикличку стазу што доводи у питање безбедност саобраћаја. Мрежу главних и примарних насељских саобраћајница као и све уводно-изводне правце и уз постојеће атарске тј. планиране локалне путеве треба обезбедити бицикличким стазама.

- За потребе мирујућег тј. стационарног саобраћаја извршиће се обезбеђење потребног броја паркинг места у централној зони и насељу уз садржаје и објекте од јавног и виталног значаја за насеље, по важећим стандардима и критеријумима.
- Власници-корисници стамбених и пословних објеката, радни комплекси и др., потребе за стационарним саобраћајем обезбедиће на својим парцелама.
- Потребно је планирати изградњу општинског пута Качарево – Јабука, Качарево – Банатско Ново Село / Црепаја који је уједно и веза са "Банатском магистралом", изградњу општинског пута Качарево – Државни пут првог реда бр. 1/9 (Панчево – Вршац), као и измештање трасе железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - Државна граница, и изградњу нове железничке станице.

#### **7.1.4.1.5. Услови за планиране саобраћајне површине**

Предложеним саобраћајним решењем задржан је у целости постојећи-ортогонални принцип мреже насељских саобраћајница који је примењен на мрежу ново трасираних саобраћајница.

Примарни значај и окосницу планираног саобраћајног система за насеље имаће главне насељске саобраћајнице, а пре свих, улица кроз коју пролази постојећа траса локалног пута број 6 и саобраћајнице чије трасе повезују насеље са улазно-излазним правцима насеља.

Мрежа насељских (постојећих и ново планираних) саобраћајница рангирана је према значају и улози у саобраћајном систему насеља.

Категоризацијом уличне мреже по хијерархији, одређене су три основне категорије саобраћајница и то: главне (примарне), сабирне и стамбене. Трасе новопланираних саобраћајница усаглашене су са постојећом мрежом насеља и прилагођена планираној намени простора. Регулационе ширине новопланираних саобраћајница биће минимум 15,0м до 25,0м ширине.

Садржаји и саобраћајни капацитети у улицама одређени су на основу расположивих регулационих ширина и категоризације уличне мреже.

Главне насељске саобраћајнице имаће издефинисане саобраћајне површине за динамички и стационарни саобраћај и пешачке и бицикличке стазе. Коловоз у овим саобраћајницама биће до 7,0м ширине, бицикличке стазе до 2,0м и пешачке стазе до 2,5м ширине. У најужој централној зони насеља, уз објекте јавног карактера и сл. тротоари могу бити и ширине од 2,5м.

Сабирне саобраћајнице имаће коловозе до 6,0м ширине, бицикличке стазе до 1,5м ширине и пешачке стазе ширине 1,5м.

Стамбене и остале саобраћајнице имаће коловозе до 5,0м ширине и пешачке стазе 1,5м ширине.

Планирани општински пут имаће коловозе ширине до 6,6м.

#### **7.1.4.1.6. Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката**

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга постојећа и новопланирана аутобуска стајалишта треба да буду изграђена (ван коловоза са просторним нишама) и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.

Планирани општински пут Качарево – Јабука и Качарево – државни пут првог реда бр. 1/9 (Панчево – Вршац), имаће коловозе ширине до 6,6м. На предметним деоницама могу се градити и пратећи објекти и садржаји (станице за снабдевање горивом, ауто – сервис, хотел – мотел, паркиралиште – одмориште и сл. под условом да испуњава услове предвиђене Законом.

Постојећи коловози у саобраћајницама који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове ће се реконструисати и доградити. Коловози су за главне насељске саобраћајнице ширине 7,0 м а за саобраћајнице нижег реда су 6.0 (5,0) м ширине. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Предложено је да се може изградити бензинска станица и други пратећи садржаји уз трасу општинског пута на уласку у насеље посматрано из правца Панчева. Планирано је измештање

трасе регионалне пруге из правца Панчева и надаље од Качарева ка Зрењанину и Кикинди са станицом у Качареву (на уласку из правца Панчева), транслаторно у односу на постојећу трасу за око 400 м у правцу југозапада и изградња нове железничке станице. Предметна пруга омогућује саобраћајно повезивање насеља са регионом и његово укључивање у железнички систем Србије. Овај вид саобраћаја повољан је за даљинска путовања и робни транспорт.

#### **7.1.4.1.7. Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената**

За задовољење исказаних саобраћајних потреба третираних површина предвиђена је изградња одговарајућих саобраћајних површина за механизовани динамички, стационарни и пешачки саобраћај.

Према датом решењу и потребама извршиће се изградња планираних саобраћајница и доградња / реконструкција постојећих саобраћајница у постојећим регулационим ширинама са свим планираним садржајима.

Коловозни застори ових саобраћајних површина су асфалтни. Носивост коловозних конструкција одређује се према врсти тј. намени и планираним саобраћајним оптерећењима.

Паркинге, пешачке, бициклистичке и пешачко - бициклистичке стазе обрадити са асфалтним или бетонским (одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.) засторима.

Габаритне ивице датих саобраћајних површина обрадити одговарајућим – стандардним колским и пешачким (баштенским) ивичњацима.

Подужне и попречне профиле саобраћајница ускладити са конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.

Да би саобраћајни систем насеља одговорио планираним потребама за ефикасно функционисање, обезбедио виши ниво саобраћајних услуга и безбедан саобраћај, уличну мрежу и пратеће саобраћајне капацитете потребно је опремити адекватном – оптималном саобраћајном сигнализацијом.

Билборди (који својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).

Пројектант – инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

#### **7.1.4.1.8. Услови за друге јавне саобраћајне површине - железница**

Железнички саобраћај који је заступљен на територији насељеног места Качарево омогућује саобраћајно повезивање насеља са регионом и његово укључивање у железнички систем Србије. Овај вид саобраћаја повољан је за даљинска путовања и робни транспорт при чему траса железнице кроз Качарево пролази кроз насеље и ремети функционисање свих видова саобраћаја и његових учесника. С тим у вези планирано је измештање трасе регионалне пруге из правца Панчева и надаље од Качарева ка Зрењанину и Кикинди са станицом у Качареву (на уласку из правца Панчева), транслаторно у односу на постојећу трасу за око 400 м у правцу југозапада и изградња нове железничке станице.

У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз сагласност ЈП „Желенице Србије“ могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници. Пружни појас је простор између железничких колосека, земљиште испод колосека лево и десно поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 м, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12м односно 14м код далековода напона преко 220 kV, рачунајући од горње ивице шине.

До измештања и изградње планиране трасе железнице постојећа траса се задржава у својој функцији.

#### **7.1.4.2. Зелене површине**

Развојне могућности у области озелењавања у многоме ће зависити од будућих делатности на подручју обухваћеном планом. То значи да ће се постојеће површине насељеног места Качарево у мањој мери реконструисати, на појединим местима у потпуности, а што ће зависити

од намене будућих објеката. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. То се посебно односи на површине у непосредном окружењу објеката угоститељства, трговине и др. око којих је потребно формирати репрезентативне зелене површине тј. површине са изразитим естетским вредностима. Парк у центру насеља требало би да се делимично реконструише уз делимичну замену стабала. Четинарска вегетација треба да доминира у озелењавању гробља и црквене порте. Зеленило у оквиру спортског центра и гробља, а након проширења треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао и зеленилом дуж саобраћајница повезати са заштитним зеленилом.

Дуж саобраћајних површина свих врста саобраћајница формираће се линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања, у првом реду мотора са унутрашњим сагоревањем.

### Општи услови

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у комплексима појединих основних намена у насељу;
- Даље разрађивати генералне поставке озелењавања насеља путем израде урбанистичке документације за поједине делове насеља, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и пројеката рекултивације одређених потеза у насељу;
- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према акту издатом у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
- За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("СЛ.гласник РС" бр. 46/91), а уз водотокове Закона о водама ("СЛ.гласник РС", бр. 46/91). Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).

#### 7.1.4.2.1. Јавно зеленило у регулацији улица

Основни задатак ових зелених површина је да изолује пешачке саобраћајне површине и ткиво стамбених блокова од колског саобраћаја, односно његовог негативног деловања на околину, створе повољне санитарно- хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске вредности насељског урбаног пејсажа. Од укупне површине намењене простору за саобраћај, око 30% треба да је намењено зеленилу.

Формирати једностране или двостране дрвореде или засаде у комбинацији са шибљем у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима ширина профила то дозвољава. У уличним профилима са проширењима (углавном троугластим) могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на мин. 2,0м од ивице коловоза, а шибље на 1,5м од ивице зелене траке. Растојање стабла од објеката не би требало да је мање од 4,5- 7м што зависи од избора врсте садног материјала. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0м.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати

и повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и сл.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени колорита и естетских ефеката делова хабитуса током читаве године. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини трасе улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама...). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација.

Поред бициклических стаза формирати линијско зеленило и у зависности од ширине зелене траке користити или само високу вегетацију, или комбинацију високе дрвенасте вегетације са жбунастим врстама.

#### **7.1.4.2.2. Јавне парковске површине**

Паркови због своје велике површине имају највећи утицај у побољшању микроклиматских услова, а имају и изузетну улогу за одмор и рекреацију становништва. Ово су површине које композиционо чине целину у којој мрежа пешачких комуникационих стаза повезују остале елементе (пољане, платое, дечија игралишта, ..) и спољне садржаје у непосредном окружењу.

Постојећу парковску површину треба реконструисати, мада су скоро предузимане извесне санитарне мере. Површина му је 11.389м<sup>2</sup> и приликом реконструкције могу се реконструисати стазе, вршити санитарна сеча и замена оболелих јединки, могу се уносити скулптуре, фонтане, клупе и формирати цветне површине. У оквиру парка се не дозвољава градња објеката који су у супротности са његовом наменом и функцијама. Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст) и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама- фонтаном.

По намени у оквиру парка максимално 20% површине може бити намењено пешачким комуникацијама и дозвољава се њихово повезивање са пешачком саобраћајницом према цркви, најмање 70% површине мора бити под зеленилом, а 10% осталим садржајима (мобилицар).

Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст), зона игралишта за школски узраст и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама- фонтаном.

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких оболјења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интензивне мере неге.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

#### **7.1.4.2.3. Друге јавне зелене површине**

##### **Скверови**

Скверови су мање зелене површине јавног коришћења, које су намењене краткотрајном одмору становника из околних стамбених или пословних објеката. Друга намена им је декоративност саобраћајних површина или јавних објеката. Обзиром да је распоред саобраћајница ортогоналан овакве површине у насељеном месту Качарево не постоје, али се дозвољава њихово формирање у саобраћајном површинама у деловима грађевинског реона који ће се у будућем периоду приводити намени.

## Спортско-рекреативне површине

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м<sup>2</sup>/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м<sup>2</sup>/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Укупна површина игралишта у северном дели насеља у Гробљанској улици је око 17.334м<sup>2</sup>, од чега треба заленилу издвојити 6.934 м<sup>2</sup>, од којих делом треба да се оформи појас по читавом ободу ради звучне изолације околног простора.

Простор који се граничи улицама Пролетерском, саобраћајницом која тангире комплекс Друштвено пољопривредног предузећа „Качарево“ и заштитним зеленилом по ободу насеља износи 18.571 м<sup>2</sup>. Ова површина је намењена пасивној и активној рекреацији становника околних стамбених објеката друге зоне. Овде се осим мобилијара за дечије игралиште, могу на местима укрштања стаза или на проширењима, а у оквиру зелених површина постављати, водоскоци, фонтане, скулптуре, клупе и сл.

У улици физкултурној се налази комплекс ФК „Јединство–Стевић“ укупне површине 58.976 м<sup>2</sup>, од чега за зеленило треба искористити 23.590 м<sup>2</sup>. Овде је неопходно подићи изузетно компактан и густ заштитни појас ка водоизворишту.

У ову категорију спадају и површине са туристичко рекреативним садржајима око рибњака (53.282м<sup>2</sup>) и језера (108.130м<sup>2</sup>). За ову врсту објеката не може се дефинисати површина под зеленилом али не сме бити мања од 50% тј. 26.641м<sup>2</sup> и 54.065м<sup>2</sup>. У оквиру ових површина могу се постављати скулптуре, фонтане, клупе и формирати цветне површине, као и мобилијар за спортске активности свих категорија становника (од деце предшколског узраста до становника трећег доба).

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

## Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

При решавању слободних простора **школског комплекса** треба задовољити две основне функције: санитарно- хигијенску и физкултурно рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде 25-35м<sup>2</sup>/ученику, без обзира на услове (мањак простора због изграђених околних објеката) не мање од 6м<sup>2</sup>/ученику. Број деце је 580 и настава је организована у две смене тако да слободних површина има 15м<sup>2</sup>/ученику. Зелене површине треба да чине 40-50% школског комплекса са густим насадом вегетације по ободу у свим етажама (висока вегетација, жбунаста вегетација) и уз већу употребу четинара, због звучне изолације од околних стамбених објеката и саобраћаја, стварања повољне микроклиме. У непосредном окружењу самог објекта школе зеленим површинама треба дати већу естетску вредност употребом декоративног шибља и цветног материјала. Овај објекат има мало слободне површине али је немогуће повећати тај износ.

Зеленило специјалне намене у које спадају зелена површина школског дворишта (око 4.363м<sup>2</sup>), дома здравља и сл. се може реконструисати са максималним задржавањем постојеће вегетације уз могућност њеног оплемењивања скулптурама, фонтанама и сл. Не дозвољава се унос вегетативног материјала са трновима или отровном деловима хабитуса јер је то у супротности са наменом наведеног објекта. Избор врста мора бити разноврстан да би се ученици делимично упознали са богатством биљних врста. Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње,

без ентомолошких или фитопатолошких обољења. У оквиру овог зеленила не дозвољава формирање других садржаја.

Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. У првој години након усадње неопходно је спровести интензивне мере неге.

### **Предшколске установе**

За предшколске установе зеленило треба да пружи услове за безбедан, а пријатан боравак деце на отвореном делу комплекса и уједно да задовољи здравствено хигијенске услове. Потребно је да отвореног простора буде око 15м<sup>2</sup>/детету у оквиру којих треба да егзистирају површине са мобилијаром за игру деце и евентуално површине за мањи врт за едукацију деце у гајењу цвећа и поврћа. Слободна површина окружења комплекса износи око 5.834м<sup>2</sup>, а обзиром да је број деце у овој установи 82 постиже се чак 70м<sup>2</sup>/детету. Уређење ових површина је по принципу уређења слободних површина школе и неопходна је посебна пажња при подизању ове зелене површине обзиром да се не постиже норматив. Због велике слободне површине могуће је оформити мањи арборетум и повртњак који би служили едукацији и школске и предшколске деце.

### **Зелене површине гробља**

У оквиру гробља (око 59.643м<sup>2</sup>) површине су наменски дефинисане и треба да имају функционалну поделу:

- 60% гробна места;
- 20% заштитни зелени појас и парковски обликован простор;
- 16% површине за саобраћајнице;
- 3% трг за испраћај и
- 1% остали садржаји.

Обзиром на његову намену и посећеност током читаве године, у зеленим површинама мора да превладава висока зимзелена вегетација. Приликом реконструкције-уређења гробља могу се на местима укрштања стаза или на проширењима, а у оквиру зелених површина постављати водоскоци, фонтане, скулптуре, клупе и сл. У оквиру заштитног зеленог појаса по ободу гробља, чија ширина треба да износи 10- 15м, висока вегетација се мора комбиновати са жбунастом вегетацијом ради веће изолованости гробља од околних објеката. Избор садног материјала мора бити такав да се избегава стварање претеране засене, простор да се карактерише зеленом бојом разних нијанси (тамно и светло зелени, сребрни, златасти варијетети). У појасу зеленила формирају се места за одмор, у близини улаза у комплекс, на местима укрштања интерних саобраћајница, у близини чесама и сл. Главна улога овог зеленила је смањење негативних утицаја околине, ублажавање доминантних ветрова, везивање земљишта и заштита од ерозије.

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интензивне мере неге.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

### **7.1.4.3. Хидротехничка инфраструктура**

#### **7.1.4.3.1. Водоводна мрежа и објекти**

Просторним планом Панчева је планирано снабдевање свих насеља са заједничког изворишта града Панчева. Качарево би се магистралним водоводом прикључило на градски водовод

Панчева. Остављена је могућност да се поред панчевачког градског изворишта формира и фабрика воде са извориштем у Качареву које би снабдевало северна села то јест Јабуку, Глогоњ, Качарево и Банатско Ново Село. Ово потенцијално будуће извориште би било повезано са Панчевачким и радили би као јединствен систем. У сваком случају би Качарево била повезано на градски водоводни систем. У самом насељу се планира ширење водоводне дистрибутивне мреже у складу са ширењем насеља то јест изградњом нових стамбених и радних зона. Планом се оставља могућност реконструкције постојеће водоводне мреже због повећања пречника у циљу побољшања хидрауличких параметара у мрежи. Будући радно пословни комплекси ће се снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система. Из насељског водовода ће се снабдевати водом искључиво за санитарне потребе. Ови локални системи водоснабдевања и систем насељског водовода се не смеју ни на који начин спајати. Постојећа пумпно-хлоринаторска станица би се користила и даље као реонска уз неопходну реконструкцију. До ње би долазио главни магистрални цевовод из Панчева, а из ње би се даље вршила дистрибуција кроз насељску мрежу. Комплетан водоводни систем у насељу припада истој висинској зони.

#### **7.1.4.3.1.1. Услови за постојећу водоводну мрежу**

У наредном периоду у складу са развојем насеља, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа  $\varnothing 80$  у зонама једнопородичног (индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник  $\varnothing 100$ , а у зонама вишепородичног становања на минимални пречник  $\varnothing 150$ . Делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви реконструисати на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину ако постоје могућности.

Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима надлежног јавно комуналног предузећа.

#### **7.1.4.3.1.2. Услови за планирану водоводну мрежу**

У деловима насеља са будућим планираним вишепородичним становањем поставити нову мрежу водовода пречника минимум  $\varnothing 150$ , а у деловима са планираним породичним становањем на минимум  $\varnothing 100$ . Трасе будућег водовода водити ван коловоза. У широким уличним профилима је могуће водити водовод двострано ако се техно економском анализом такво решење покаже као оптимално. Трасе нових ускладити са трасама постојећих и планираних насељских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. Водовод обавезно водити изнад канализације и то на минимум 0,5 метара. Нова водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод у насељу, а према посебним условима надлежног јавно комуналног предузећа.

#### **7.1.4.3.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења**

Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахтове. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни објекат за смештај већег постројења (пумпне станице и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

#### **7.1.4.3.2. Канализациона мрежа и објекти**

Усваја се сепаратни систем канализације. Завршетак комплетне насељске фекалне канализације је императив у циљу очувања квалитета како површинских тако и подземних вода. Планира се концепција одвођења фекалних вода насеља Качарева са главним колектором лоцираним дуж насеља и са сабирним колекторима дуж бочних улица. У



издвојеним деловима насеља са изузетно ниском густином насељености задржати септичке јаме али као водонепропусне. Због конфигурације терена је оставља се могућност уклапања у систем и црпне станице. Локација пумпне станице ће бити одабрана према најмањим ископима канализационе мреже и минималном висином дизања. Поред уобичајене гравитационе канализације са лифт станицама оставља се могућност изградње вакумске канализације где би компресорска станица била обједињена у комплексу постројења за пречишћавање отпадних вода.

Неопходно је прикључити у крајњој фази канализацију насеља на будуће постројење за пречишћавање отпадних вода које ће бити лоцирано на северном делу насеља и које ће гравитирати каналу Качаревачки-1 као основном реципијенту. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске канализације, како се не би угрозио рад постројења за пречишћавање отпадних вода (биолошки третман). Будуће локално постројење за пречишћавање отпадних вода шириће се у зависности од раста количине отпадних вода по принципу „блок система“.

Атмосферска канализација ће бити посебно грађена као комбинација нове зацењене канализације и постојећих отворених канала. Слинови ће бити прилагођени конфигурацији терена са могућношћу више излива у ободну каналску мрежу. Због конфигурације терена је оставља се могућност уклапања у систем и црпне станице. Локација пумпне станице ће бити одабрана према најмањим ископима канализационе мреже и минималном висином дизања.

#### **7.1.4.3.2.1. Услови за постојећу канализациону мрежу**

У насељу не постоји изграђена канализациона мрежа.

#### **7.1.4.3.2.2. Услови за планирану канализациону мрежу**

Новоизграђену канализацију са колекторима градити у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже у будућности.

Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви минималног пречника за фекалну  $\varnothing 250\text{мм}$ , а за атмосферску  $\varnothing 300\text{мм}$ .

Минимална дубина на најузводнијем крају не сме да буде плића од 1,50м.

Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.

Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160  $\varnothing$ ) али не веће од 80 метара.

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за  $\varnothing 250\text{мм}$  и 2,2‰ за  $\varnothing 300\text{мм}$ .

Трасе фекалне и атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у широким уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано у зеленом појасу али уз претходну техноекономску анализу пројектанта.

#### **7.1.4.3.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења**

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације. У случају да се појави потреба за већим објектом (надземним), неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

#### **7.1.4.3.3. Водопривредни услови**

Ниво реке Тамиш је делимично регулисан за мале воде до коте 73,00мнЈМ и креће се од 69,50 мнЈМ до 75,30 мнЈМ. Као коначни пријемник свих вода из насеља како метеорских тако и из постројења за пречишћавање отпадних вода требало би да буде канал Качаревачки-1 пошто поседује одговарајућу уставу за повратни улаз великих вода. Улив УПОВ-а у канал Качаревачки-1(км 4+455) мора бити обложен и заштићени од ерозије снабдевен мерачем

протицаја. Максимална кота воде која се може очекивати у каналу је око 80,00мнЈМ. Овај проток се може увећати у случају захтева за бржом евакуацијом унутрашњих вода.

- Атмосферске и условно чисте технолошке отпадне воде(расхладне и сл.) чији квалитет одговара другој класи воде, могу се без пречишћавања одвести у јавну канализациону мрежу, а затим преко уређених испуста у хидромелиоративне канале.
- За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске атмосферске канализације, како се не би угрозио квалитет површинских и подземних вода.
- санитарно фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде, могу се испуштати у канале, Тамиш и Дунав само у случају да својим квалитетом не угрожавају другу »Б« класу реципијента. Препорука је да параметри буду у следећим границама:

БПК5 ср.дневни	до 25мг/л
суспендоване материје	до 30мг/л
ХПК	до 125 мг/л
укупан азот	до 15мг/л
укупан фосфор	до 2мг/л
штетне и опасне материје у складу са Правилником о опасним материјама у водама (Сл. гласник СРС бр. 31/82).	

#### **7.1.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура**

##### **7.1.4.4.1. Електроенергетска мрежа и постројења**

Постојеће капацитете електроенергетске инфраструктуре карактерише неприлагођеност захтевима стално растуће потрошње.

Изградити нове и реконструисати постојеће ТС на 20/0,4 KV, у складу са захтевима реконструисане дистрибутивне мреже и порастом потрошње,са одговарајућим 20 KV и 0,4 KV коридором.

Тачна локација трансформаторске станица и расплет средњенапонске и НН мреже дефинисаће се пројектним задатком.

##### **7.1.4.4.1.1. Услови за постојећу електроенергетску мрежу**

Средњонапонска мрежа 20 KV у насељу Качарево, је делом ваздушна а делом каблирана.

Нисконапонска мрежа у насељу Качарево урађена је углавном као ваздушна мрежа на бетонским или дрвеним стубовима, док је каблирана у центру насеља и у свим новим стамбеним насељима и радним зонама.

Потребно је за подручје овог насеља испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру и за новопланиране објекте, тако да се предвиди и напајање садашњих потрошача из планираних трансформаторских станица.

##### **7.1.4.4.1.2. Услови за планирану електроенергетску мрежу**

Потребно је обезбедити сигурност и квалитет напајања насеља обезбеђењем двостраног напајања.

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски или ваздушно, у новој радној зони кабловски (подземно).

НН мрежу потребно је реконструисати . НН мрежу извести кабловски или ваздушно. За кабловску НН мрежу коридоре предвидети са обе стране улице, на 80цм од регулационе линије, дужином целе улице.

#### **7.1.4.4.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења**

Планирати, према условима ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНЕ ЕД Панчево(Претходни услови број 5.30.4-184/10 од 11.02.2010.):

-Ради побољшања напонских прилика постојећих потрошача предвиђена је изградња стубних трансформаторских станица 20/0,4 KV/ KV на углу улица ЈНА и 4. октобра, Народног фронта и Војвођанске, Маршала Тита и Босанске, Пролетерске и Македонске, Гоце Делчева и Омладинске.

Напајање трафостаница може бити кабловски или ваздушно, са средњенапонском мрежом дуж улица Маршала Тита, Пролетерске и Омладинске.

Такође су планиране нове локације(према графичком прилогу ) за изградњу трансформаторских станица, у случају потребе.

Уколико се планира већи пословно- стамбени објекат , у оквиру њега планирати изградњу трансформаторске станице, према горе наведеном условима ЕД Панчево.

#### **7.1.4.4.1.4. Услови за јавно осветљење**

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали).

Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

За будућу расвету улица и саобраћајница препоручују се светилке са натријумовим изворима светла а за шеталишта и паркове са метал халогеним изворима светла.

#### **7.1.4.4.1.5. Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката**

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлиће се одговарајућим светилкама и светлосним извором .

Јавно осветљење комплекса пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента.

#### **7.1.4.4.2. Телекомуникациона мрежа и објекти**

Постојећа телекомуникациона инфраструктура у насељу по квалитету и по капацитету је на задовољавајућем нивоу.

##### **7.1.4.4.2.1. Услови за постојећу телекомуникациону мрежу**

Постоји 6 унутрашњих извода у згради у згради са 112 парица као и 216 самостојећих изводних стубића са 3430 парица.

Централа је крајња дигитална Е10/CSND и има слободних 181 бројева као и 25 слободних ИСДН прикључака од могућих 32.

Резерва у приступној мрежи (скоро 1000) парица је довољна у наредном периоду обзиром на број мирујућих захтева (63) и на чињеницу да је број становника око 7600 а број домаћинстава 2411.

##### **7.1.4.4.2.2. Услови за планирану телекомуникациону мрежу**

Будуће потребе планираног породичног , вишепородичног становања као и социјалног становања решаваће се активирањем резерви из постојеће мреже.

За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације-подземни карактер мреже захтева полагање каблова са обе стране улице у јавној површини.

#### **7.1.4.4.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења**

Захтеви корисника за широкопојасним сервисима условили су смештај и коришћење приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија(DSLAM) са 128 ADSL/POTS линија и 32 ADSL/IDSN линије у просторијама постојеће АТЦ.

На овај начин ће се понудити брзи приступ Интернету као и мултимедијални сервис (коришћење ADSL" + технологије а касније и VDSL2).

Будуће потребе планиране радне зоне као и планираног становања(на изласку из Качарева према Банатском Новом Селу) решаваће се активирањем резерве из постојеће мреже.

У случају да се за будуће потребе прикључења на ТК мрежу планиране радне зоне и планираног становања не могу решити активирањем неке резерве из постојеће мреже, проблем прикључења на ТК мрежу се може решити монтирањем нове одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) према условима надлежног предузећа, за шта ће бити обезбеђене три нове локације-укупно у оквиру овог урбанистичког плана , дате на графичком прилогу(За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузете површине око 20м2))- са обезбеђеним колским прилазом .

Планирати повезивање MSAN-ова међусобно или са централном локацијом коришћењем оптичких каблова капацитета 24 влакна или више, зависно од будућих потреба корисника.

У насељу уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју.

#### **7.1.4.4.3. КДС мрежа и објекти**

У насељу не постоји KDS мрежа.

##### **7.1.4.4.3.1. Услови за постојећу КДС мрежу**

У насељу не постоји KDS мрежа.

##### **7.1.4.4.3.2. Услови за планирану КДС мрежу**

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и TV сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

KDS мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

KDS градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места KDS полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

##### **7.1.4.4.3.3. Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката**

Пун смисао KDS насеља добија решавањем на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки систем Србије.

Препоручује се да се уради једна студија, како би се решили сви проблеми у вези кабловског дистрибутивног система. Трасе водова ће се водити кабловски и утврђивати их детаљном разрадом кроз планове нижег реда.

#### 7.1.4.5. Термоенергетска инфраструктура

##### 7.1.4.5.1. Гасоводна мрежа и постројења

##### 7.1.4.5.1.1. Услови за планирану гасоводну мрежу

Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.

- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Гасне инсталације, MPC и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- MPC по правилу поставити као самостојеће, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.
- Цевоводе термомашинских инсталација водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, у јавној површини, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.
- Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.
- Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја насељеног места.

<b>Гасоводи, нафтоводи, продуктоводи и припадајући објекти</b>		
<b>Мрежа / објекат</b>	<b>Заштитна зона појас</b>	<b>Правила / могућност изградње</b>
Разводни гасовод (p до 50 bar)	Минимум 30 m, обострано од иви гасоводне цеви	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (Сл. лист СФРЈ бр. 26/85). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових мрежа и објеката потребно је испоштовати важеће стандарде надлежног (нпр. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године и сл.).
Дистрибутивни и градски гасовод	Минимум 1 m, обострано од иви	<i>Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање</i>

(p do 4/6 bar)	гасоводне цеви	дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92), Правилником о техничким нормативима за квалитетни прикључак за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92) Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати важеће стандарде: надлежног транспортера или дистрибутера. (нпр. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године и сл.).
Мерно-регулациона станица (MPC) (p= 4/6 do 12 bar)		Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката заштитној зони. Изградња у близини MPC условљена је важећим Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових објеката потребно је испоштовати важеће стандарде надлежног транспортера или дистрибутера (нпр. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године и сл.).

## 7.2. Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

### 7.2.1. Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја

У случајевима када се градитељска активност буде планирала на објектима или амбијенталним целинама које су од културно-историјског значаја неопходно је прибавити и одговарајуће услове од Завода за заштиту споменика културе Панчево.

У наставку следи извод из Елабората – Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних целина, који је израђен од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Текст извода у изворном облику:

#### „... 2. АРХЕОЛОГИЈА

На основу документације, података из литературе и археолошких рекогносцирања на територији атара насељеног места Качарево познати су нам следећи археолошких локалитета:

*Рекогносцирањем које је обављено 1975. године обухваћени су следећи локалитети:*

1. Локалитет на гробу депресије, лево од асфалтног пута Панчево - Качарево (трећа дуж од раскрснице за Црепају) - констатовани покретни налази сарматске културе и праисторијског културног периода;
2. Локалитет на циглани, лево од летњег пута за Бан. Ново Село - констатовани покретни налази Авара и праисторијског културног периода:

*Рекогносцирањем које је обављено 1978. године обухваћен је:*

3. Локалитет јужно од Качарева - констатовани су површински налази фрагмената сарматске и средњовековне керамике;

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, Програм и Урбанистички план за насељено место Качарево може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом изградње објеката и вршења експлоатације земље као опекарске сировине на простору некадашње циглане, данас депоније, северна ивица села (лево од пута за Банатско Ново Село) - локалитет бр. 2
- на простору археолошких локалитета бр. 1 и 3 и у њиховој околини у случају изградње већих, заједничких објеката и друге врсте објеката инфраструктуре (тржни центри,

спортски терени, базени и сл.) обавезно обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода пре почетка градње, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је обавити заштитна археолошка истраживања у оквиру габарита објекта;

- на целом простору обухвата Плана 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.

## 5. ПЛАН ЗАШТИТЕ И РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ

Након извршене валоризације, утврђен је план заштите и ревитализације на нивоу и за потребе израде Урбанистичког плана за насељено место Качарево. У зависности од карактера наслеђене изградње, очуваности и вредности објеката и њиховог урбаног склопа, издвојени су простори са одређеним третманима заштите.

1. Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације
2. Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције
3. Простор са посебним амбијенталним својствима
4. Простор предвиђен за нову изградњу

Са становишта заштите, очување урбано-историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђене урбане структуре амбијенталних и архитектонских вредности. Усклађено уређење целине простора и очување типологије градње треба да буде пресудније од преживљавања појединачних старих зграда по сваку цену.

Амбијенти карактеристичне атмосфере, по којима су насеља чувена, вођена и радо посећивана, су присутни у многим старим насељима. Такав је и амбијент старог банатског села Качарево и због тога његову препознатљиву атмосферу треба сачувати и одржавати за будуће генерације, јер небригом и незалагањем све његове вредности могу бити неповратно изгубљене.

### УСЛОВИ ОЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КАЧАРЕВО

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

Простор обухваћен границама израде УП садржи насеље које је плански изграђено крајем XVIII века.

Заштита простора обухваћеног израдом УП подразумева очување наслеђених основних урбаних поставки, урбане матрице, начин парцелације, однос према хоризонталној и вертикалној регулацији и функционални карактер централног дела насеља.

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

1. Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације
2. Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције
3. Простор са посебним амбијенталним својствима
4. Простор предвиђен за нову изградњу

### 1. зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације

У оквиру 1. зоне налази се уређени сеоски трг са околином. Детаљан опис овог дела дат је у поглављу “Јавне функције”.

Овако формирану целину “центра” села треба третирати следећим мерама заштите:

- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, што подразумева очување и истицање свих објеката наведених у опису, као и оплемењавање простора новим јавним функцијама којима би се задовољиле савремене потребе становништва.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Блокове задржати у постојећем облику и величини уз поштовање постојећих регулационих линија, а у оквиру њих се могу решавати разни садржаји.
- 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 монтажно-демонтажног карактера.

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

Границе ове зоне дате су у гарфичком прилогу који је део ових услова. Очување ове зоне, значајне за развој насеља, са објектима карактеристичним за историјске периоде у развоју насеља, треба третирати следећим мерама 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 могу решавати разни садржаји.
- 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.
- 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 монтажно-демонтажног карактера

### 3. зона - Простор са посебним амбијенталним својствима

Карактеристичан амбијент представљају целине индустријске архитектуре. Овај простор треба амбијентално очувати и ревитализовати по следећим принципима:

- Очување аутентичних објеката са санацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике
- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор комплекса.
- Квалитетније комунално опремити простор.

### 4. зона - Простор предвиђен за нову изградњу

Границе ове зоне дате су у гарфичком прилогу који је део ових услова. Простор предвиђен за нову градњу треба третирати следећим мерама заштите:

- Поштовати регулацију и урбанистичку матрицу
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији, уз могућност максималне спратности до П+4.
- Поштовати и очувати све евидентиране објекте.

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 “

## **7.2.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја**

У Качареву нису евидентирани посебне амбијенталне целине које су саме по себи од урбанистичког значаја. Од урбанистичког значаја је целокупна урбана матрица насеља обзиром да је насеље плански грађено од почетка и проширено кроз време и при томе је основна урбанистичка матрица доследно уважавана.

## **7.3. Услови и мере заштите простора**

### **7.3.1. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину – мере заштите животне средине**

За План генералне регулације насељеног места градског карактера Качарево није урађена студија стратешке процене утицаја плана на животну средину према „Одлуци о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације насељеног места Качарево на животну средину“ („Службени лист града Панчева“ бр. ....).

### **7.3.2. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава**

#### **7.3.2.1. Мере заштите живота и здравља људи**

Ради повећања безбедности у насељу и смањења утицаја саобраћаја на животну средину редуковати саобраћај моторних возила и формално ограничити брзину кретања свих моторних возила.

Започету изградњу одвојених система одвођења употребљених, санитарних (фекална канализација) и атмосферских вода (кишна канализација) у Качареву треба привести крају, као нужни предуслов ефикасног спречавања загађивања, односно заштите животне средине.

Дуж оптерећених саобраћајница, пољских путева, око читавог села, радно-пословних зона, сеоског сметлишта треба засадити одговарајуће санитарно заштитно зеленило. Приликом сађења избегавати употребу инвазивних (агресивних, неаутентичних, нелокалних) врста. С друге стране, локална самоуправа треба да појача активности на уништавању амброзије као најопасније инвазивне врсте.

У Качареву треба да постоје места за селективно прикупљање отпада (комуналног, комерцијалног и опасног комуналног), односно за сетове контејнера за селективно одлагање отпада. Она ће бити дефинисана у складу са градским, односно регионалним планом управљања комуналним отпадом.

Оператери постројења, власници постојећих предузећа и објеката мале привреде у обавези су да примењују технологије и процесе који испуњавају стандарде заштите животне средине. У случају да предузећа и организације у Качареву и околини у процесу производње или пружања услуга имају, као нуспроизвод, технолошке отпадне воде, неопходно је да оне обаве њихов предtretман, пре испуштања у сеоско постројење за обраду отпадних вода. Забрањено је изливање отпадних вода у постојеће канале.

Свака планирана активност тј. делатност економских субјеката у Качареву за коју постоји сумња да би могла да угрози животну средину повлачи за собом обавезу власника предузећа или оператера да планирана постројења и објекте, сходно законској регулативи и процедури, подвргну процени утицаја на животну средину.

Ризик негативног утицаја делатности на животну средину предузетници и оператери постројења могу избећи или свести на најмању меру уколико доследно поштују захтеве за интегрисаним спречавањем и контролом загађења, односно пажљиво планирају и уводе најбоље доступне техника (БАТ).

Имајући у виду да град Панчево још увек не располаже довољним бројем података о стању животне средине, нужно је сачинити интегрални катастар животне средине за читаво подручје града (катастар загађивача – емисија, катастар загађености – емисија и катастар деловања). За почетак би било добро систем праћења квалитета животне средине проширити на подручје Качарева, увођењем одговарајућег биомониторинга ваздуха и повременим мерењем нивоа комуналне буке.

Постојећи статус сметлишта у Качареву је неодржив и он треба да буде разрешен градским, односно регионалним планом управљања комуналним отпадом којим ће бити дефинисано да ли оно треба да буде трајно затворено, санирано и рекултивисано или темељно санирано и претворено у претоварну станицу. С обзиром на то да се Качарево налази на рубу територије Панчева готово је извесно да ће планом бити утврђен први сценарио - трајно затварање, санација и рекултивација сметлишта.

На сличан начин треба да буде решен проблем третмана животињског отпада. Постојећа безусловна локација за бацање анималног отпада мора да буде трајно затворена, санирана и рекултивисана. Локално (сеоско) јавно-комунално предузеће је у обавези да, самостално или у сарадњи са панчевачком ЈКП Хигијеном, анимални отпад прикупља и транспортује на централизовано, институционално утврђено место за његово безбедно одлагање, односно прераду или уништавање.

#### **7.3.2.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара**

Заштиту од пожара треба радити у складу са Законом о пожару ("Сл.гласник РС" бр. 37/83 и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу и гашење пожара ("Сл. Лист СФРЈ" бр. 39/91), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, остваривањем противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

#### **7.3.2.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и ратних дејстава**

##### **\* Заштита од удара грома**

Заштиту од удара грома остварити изградњом громобранских инсталација. Посебну пажњу водити о њеном правилном уземљењу и распореду у простору, како би се обезбедили сви делови града.

##### **\* Заштита од земљотреса**

Качарево се налази на умерено турском подручју, тј. у зони средње сеизмичке угрожености. То значи да се могу предвидети потреси максималног интензитета око 7°МСК, са малом вероватноћом и оних од 8°МСК скале. Иако није било катастрофалних потреса, таква могућност се не може искључити.

Предметн простор се налазе у подручју ширег урбаног ткива, тако да је веома важно поштовати све мере заштите од земљотреса као што су: поштовање принципа асеизмичког пројектовања објеката, примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима, поштовање урбанистичких мера заштите и смањења повредивости територије (дефинисање безбедних површина на слободном простору паркова, тргова и игралишта, која у случају земљотреса, представљају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва) и сл.

##### **\* Заштита од ратних дејстава**

Инвеститор је дужан да у идејном и главном пројекту предвиди изградњу двонеменског склоништа основне заштите (обим заштите 100кПа), а на основу одлуке о утврђивању степена

угрожености насељених места у општини Панчево са реонима угрожености и одређеним врстама и обимом заштите у тим реонима донесеним од Министарства одбране – Општински штаб цивилне заштите Панчева дана 08.06.1992.год.те да исто изради. Уколико из техничких или других оправданих разлога инвеститор није у могућности да изради склониште, тада је у обавези да након прибављања мишљења о могућности уплате накнаде за склониште од одељења за одбрану Јужнобанатског округа Панчево, исти и уплати и надлежном предузећу.

#### **7.4. Инжењерско-геолошки услови**

Насеље Качарево се налази на лесној тераси са kotaма око 80-82 мнм (метара над морем). Удаљено је приближно 10 км од алувијалне равни Тамиша.

У погледу инжењерско-геолошких карактеристика терена конструкција тла је изграђена од песковито-глиновитих седимената еолског порекла са следећим литолошким члановима:

1. Хумифицирана прашинаста глина мрке боје дебљине 1,0-1,6 м, садржи органске материје и корење биљака. Неповољних је механичких карактеристика.
2. Прашинаста глина смеђе боје налази се на дубинама од 1,5 до 3,80 м. По гранулометријском саставу предствља прашинасту глину са 27-45% прашинастог песка. Спада у лако до средње стишљиво тло.
3. Прашинаст песак, заглињен, смеђе боје, хетерогеног састава са променљивим процентом глине. Налази се на дубинама -4м до -12 м представља хидрогеолошки колектор. Лако до средње стишљиво тло.
4. Песак, прашинаст до ситнозрн појављује се на дубинама 10-14м. Добро је збијен повољних механичких карактеристика. За дубине фундарања  $T=1,5-2,0$ м види се да ће темељи будућих објеката лежати у слоју 2 – прашинаста глина жуто смеђе боје односно лако до средње стишљивом слоју.

Имајући у виду изразито неуређен режим површинских и подземних вода може се очекивати да ће се темељи наћи у зони осцилација подземних вода. У погледу слегања могу се очекивати значајна слегања, па је за плитко фундарање препоручљиво применити одговарајуће техничке мере (замена материјала, шљунчани шипови и друго). Дубоко фундарње (директно или индиректно) вршило би се у прашинастим песковима који се налазе на дубини 10-14м.

Хидрогеолошке карактеристике терена су такве да се осећају утицаји подземних вода са више лесне терасе као и подземних вода које се формирају на самом подручју насеља. Осцилације подземних вода су изразите и влажним годинама у појединим деловима насеља избијају на површину.

Имајући у виду изразито неуређен режим површинских вода проблем се још више потенцира.

У погледу водоснабдевања постоје погодни услови у погледу издашности и резерви воде.

#### **7.5. Мере енергетске ефикасности изградње**

Појам "енергетска ефикасност" обухвата: рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам - енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије .

У протеклом периоду није се обраћала довољна пажња на могућност велике уштеде и рационалне потрошње енергије, применом савремених изолационих материјала код објеката који су у изградњи, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом

вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд. што у наредном периоду се треба надокнадити и ускладити са модерним европским стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење **енергетске санација фасаде или крова**, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- У циљу **рационалне потрошње и уштеде енергије** у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих

## 7.6. Посебни услови

### 7.6.1. Попис објеката за које се израђују конзерваторски услови

У насељеном месту Качареву нема проглашених споменика културе, како је то написано у Елаборату заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних целина, од априла 2008. Године.

Такође, у насељеном месту Качареву не постоје евидентирана заштићена природна добра, како је то наведено у условима за заштиту природе бр. 03-194 од 18.03.2008. године издатим од стране Звода за заштиту природе, Радна јединица Нови Сад.

### 7.6.2. Услови за неометано кретање особа са инвалидитетом

Површине и објекти јавне намене морају бити испројектовани и изведени у складу са свим важећим прописима којима је регулисано кретање лица са посебним потребама.

## 8. Правила грађења по целинама и зонама

### 8.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене

У складу са поделом грађевинског комплекса на посебне целине и зоне, односно на грађевинском земљишту које је овим Планом дефинисано као грађевинско земљиште остале намене, планирана је и одговарајућа врста објеката који ће се градити на овом земљишту.

Најзаступљенији објекти и грађевинске површине у Качареву су стамбени објекти породичног и вишепородичног становања са пратећим објектима заступљени у централној зони, 1. Стамбеној зони и 2. Стамбеној зони. У оквиру ових стамбених објеката планирана је могућност градње (као посебне грађевинске целине или у оквиру дела објекта) пословних простора из области пратећих функција становања (терцијалне и кварталне делатности).

У стамбено-пословној зони као и у пословно-стамбеној зони планирано је да се граде стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти са пратећим објектима становања односно пословања.

Посебна подцелина у оквиру 2. Стамбене зоне је комплекс посебног становања намењен изградњи објеката за смештај и збрињавање старих лица. У оквиру ове подцелине планирана је изградња геронтолошког центра са пратећим објектима и површинама.

У привредној зони планирана је градња свих врста привредних објеката који ће се градити у овој зони уз услов да пре свега морају испуњавати важеће стандарде заштите животне средине.

У пољопривредној зони планирана је градња свих врста објеката чија је основна функција везана за пољопривредну делатност, наравно уз обавезу да испуњавају важеће стандарде заштите животне средине.

У зони магациног комплекса као посебне просторне целине, планирана је изградња магацинских објеката за складиштење свих врста роба које се могу складиштити у складу са прописима који регулишу ову област.

Планом су предвиђени простори за изградњу две туристичко-рекреативне зоне : зона језера и зона зона спортског риболова.

У овим зонама планирана је поред водених површина језера за купање и језера за риболов изградња и туристичко-рекреативних објеката и површина, односно одговарајући туристичко-угоститељски садржаји, спортско-рекреативне и зелене парковске површине, игралишта као и могућност градње свих осталих врста објеката и садржаја у функцији туристичке привреде.

У случајевима када се градитељска активност буде планирала на објектима или амбијенталним целинама које су од културно-историјског значаја неопходно је прибавити и одговарајуће услове од Завода за заштиту споменика културе Панчево.

## **8.2. Правила грађења за централну зону**

### **8.2.1. Опис карактеристичне намене**

У овој зони планирана је изградња породичних и вишепородичних стамбених објеката, стамбено-пословних (породични или вишепородични са пословањем) и пословних објеката.

На парцели је могуће градити максимално два основна објекта исте или различите намене са пратећим објектима у складу са ограничењима која су дата урбанистичким параметрима овог Плана.

Постојећи и планирани породични објекти могу у деловима приземних или спратних етажа претрпети трансформације у погледу промене намене из стамбеног у пословни простор.

Будуће намене у породичним стамбеним објектима морају бити компатибилне становању и ни на који начин не смеју имати негативан утицај на своје непосредно и шире окружење.

Пословни објекти такође могу мењати своју првобитну у другу намену под условом да нова намена својим функционисањем нема негативних последица по животну средину у непосредном и ширем окружењу.

### **8.2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле**

#### **8.2.2.1. Правила парцелације**

##### **8.2.2.1.1. Правила парцелације за становање**

###### **\* Породично становање**

Најмања површина грађевинске парцеле за породично становање утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м <sup>2</sup> )
слободно стојећи	300
прекинути низ	300
непрекинути низ	250

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених објеката утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободно стојећи	10,00
прекинути низ	9,00
непрекинути низ	7,50

**\* Вишепородично становање**

За вишепородичне стамбене објекте грађевинска парцела је минималне површине 300м<sup>2</sup>.

Најмања ширина парцеле за објекте вишепородичног становања утврђује се према следећој табели:

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободно стојећи	16,00
прекинути низ	9,00
непрекинути низ	7,50

**Напомена!**

*Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).*

**8.2.2.1.2. Правила парцелације за пословне објекте**

Све парцеле морају имати непосредан саобраћајни контакт са јавним саобраћајницама или саобраћајну везу путем интерних колско-пешачких саобраћајница.

Најмања површина грађевинске парцеле за све пословне објекте износи 100м<sup>2</sup>.

Најмања ширина грађевинске парцеле за јавне и пословне објекте износи 6м.

Постојеће парцеле се могу повећавати или смањивати у складу са актуелним потребама а према наведеним условима о минималној ширини уличног фронта и минималној површини.

**8.2.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине**

Интерне саобраћајнице морају имати ширину профила мин. 3,0м са одговарајућим колско-пешачким застором.

**8.2.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**

За све трафо-станице (ТС), МРС и телекомуникационе центре у обухвату овог Плана, образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или другу јавну површину. Величине парцела су димензија 9x7м за све изведене (постојеће) ТС, такође и за планиране, а површина за телекомуникационе центре износи 20м<sup>2</sup>, а парцеле за МРС износе 20,00м x 20,00м, уз напомену да могу бити и мање ако ситуација на терену то условљава, са обезбеђеним колским прилазом за интервенције.

За планиране ТС, МРС и телекомуникационе центре величина парцеле је различита али њихове границе нису тачно одређене, пошто ће Планом бити дефинисан њихов оквирни положај, и он се може у извесној мери кориговати у зависности од потреба приликом изградње нових објеката.

### 8.2.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Планирани као и постојећи стамбени објекти могу користити делове или целе етажне приземља, сутерена, подрума као и завршне етажне за нестамбене функције, односно садржаје из области пратећих функција становања уз ограничења да такви садржаји не могу ни по једном основу да угрожавају шире и непосредно окружење.

### 8.2.4. Типологија објеката

Планирано је да у овој зони насеља буду заступљена три типа објеката: објекти у непрекинутом низу, објекти у прекинутом низу и слободностојећи објекти.

Постојећи објекти без обзира ком од наведена три типа припадају, могу се задржати какви јесу а све евентуалне интервенције на њима су подложне правилима и условима који се односе на њих и дати су у овом Плану.

### 8.2.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе суседних парцела

#### 8.2.5.1. Положај објеката према површини јавне намене

Планом је дефинисано да у централној зони насеља постоје две зоне градње на свакој појединачној грађевинској парцели:

1. Спољна зона градње парцеле;
2. Унутрашња зона градње парцеле.

Под спољном зоном градње парцеле подразумева се предњи део парцеле који се регулационом линијом непосредно граничи са јавном површином.

Дубина спољне зоне градње парцеле је максимум 18,00 м ± 25%.

Под унутрашњом зоном градње парцеле подразумева се остали део парцеле који нема директан контакт са јавном површином већ се тај контакт остварује преко спољне зоне.

Објекти који ће се градити у спољној зони градње парцеле имаће директан контакт са јавном површином.

Објекти који ће се градити у унутрашњој зони градње парцеле имаће индиректан контакт са јавном површином преко спољне зоне градње парцеле.

#### 8.2.5.2. Положај према границама суседних парцела

Положај објеката према границама суседних парцела зависиће од типа градње објекта а правила се односе за објекте у обе зоне градње парцеле.

\* **Објекат у непрекинутом низу** - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле. Овакав тип објекта може се градити једино под условом да на обе суседне парцеле већ постоје или су планирани објекти у непрекинутом низу;

\* **Објекат у прекинутом низу** - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. Минимално одстојање објекта од друге границе суседне парцеле је 2,5м;

\* **Слободностојећи објекат** - не додирује ни једну регулациону линију грађевинске парцеле. Минимално одстојање од границе суседне парцеле је 1.0м уз услов да се на том бочном зиду могу поставити прозори са високим парапетом или прозори са ниским парапетом али са непровидним стаклом;

Дозвољена одступања делова објекта у односу на границе суседних парцела:

- \* На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) макс. 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- \* На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,5 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- \* На делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) макс. 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

### **8.2.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене**

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :

- 1) Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 3) Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом макс. 3,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља;
- 4) Конзолне рекламе макс. 1,20 м на висини изнад 3,00 м;
- 5) Отворене спољне степенице на предњем делу објекта у зони градње могу имати максимално један степеник ван габарита објекта;
- 6) Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
  - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м ;
  - шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, дократи, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на делу објекта према улици макс. 1,20 м,

### **8.2.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле**

#### **8.2.6.1. Индекс заузетости (Из -%)**

##### **\* Породично становање:**

Максималан степен заузетости парцеле је **70%**;

##### **\* Вишепородично становање:**



Максималан степен заузетости парцеле је **75%**;

\* **Централне функције и нестамбени садржаји:**

Максималан степен заузетости парцеле је **80%**;

**8.2.6.2. Индекс изграђености (Ии)**

\* **Породично становање:**

Максимални индекс изграђености парцеле је **2,45**;

\* **Вишепородично становање:**

Максимални индекс изграђености парцеле је **2,62**;

\* **Централне функције и нестамбени садржаји:**

Максималан индекс изграђености парцеле је **2,8**.

**8.2.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

\* **Објекти у спољној зони градње парцеле**

Максимална спратност ових објекта је **П+2+Поткровље** или **П+2+Пс** (Пс – повучен спрат)

Максимална висина пода приземља је **1,00м ± 25%**.

Максимална чиста висина назидка завршне етаже је **1,60м** (висина унутрашњег дела фасадног зида мерено од пода до косине плафона завршне етаже).

Максимална висина објекта од **12,00м** односи се на висину објекта мерено од тротоара до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етаже.

Максимална спратност помоћних објеката је приземље.

Максимална висина помоћних објеката је **5,00м** мерено од тротоара око објекта до слемена.

\* **Објекти у унутрашњој зони градње парцеле**

Максимална спратност ових објекта је **П+Поткровље** или **П+Пс** (Пс – повучен спрат)

Максимална висина пода приземља је **1,00м ± 25%**.

Максимална чиста висина назидка завршне етаже је **1,60м** (висина унутрашњег дела фасадног зида мерено од пода до косине плафона завршне етаже).

Максимална висина објекта од **6,00м** односи се на висину објекта мерено од тротоара објекта до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етаже.

Максимална спратност помоћних објеката је приземље.

Максимална висина помоћних објеката је **5,00м** мерено од тротоара око објекта до слемена.

**8.2.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

**8.2.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели**

На парцели је могуће градити максимално два основна објекта исте или различите намене.

На парцели је такође могуће градити и све врсте пратећих објеката за оба основна објекта уколико просторне могућности парцеле то дозвољавају како је то дефинисано осталим урбанистичким параметрима из овог Плана.

#### **8.2.8.2. Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцеле**

Најмања дозвољена удељеност објеката међусобно је 1,5 висина венца вишег објекта. Удаљеност од граница парцеле зависи од типа градње објеката и дефинисана је у поглављу

#### **8.2.9. Правила и услови за замену постојећих објеката**

Планом се даје могућност замене постојећих објеката новим уз уважавање ограничења која су дата урбанистичким параметрима овог Плана.

У спољној зони градње парцеле, објекти који се замењују морају се лоцирати на предњу регулациону линију, без обзира на своју претходну локацију у овој зони.

У унутрашњој зони градње парцеле могућа је замена објеката и њихова дислокација у оквиру ове зоне и у складу са осталим урбанистичким параметрима овог Плана

#### **8.2.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима**

На постојећим објектима могуће је вршити све врсте грађевинских интервенција почев од текућег одржавања па до делимичне или тоталне реконструкције, промене намене, доградње и надградње уз уважавање урбанистичких параметара датих у овом Плану.

#### **8.2.11. Услови и могућности фазне реализације**

Планом се не ускраћује могућност фазности реализације објеката под условом да свака фаза реализације буде заокружена архитектонска целина која обезбеђује наставак градње осталих фаза.

#### **8.2.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

Приликом пројектовања и изградње свих врста објектата у овој зони, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објектата.

Препорука Плана је да се објекти пројектују са асоцијативним архитектонским простор, поткровље или повучена етажа. елементима изведеним од савремених материјала и обликованим на савремени начин.

##### **8.2.12.1. Обликовање завршне етаже и крова**

Планом се предвиђа да завршна етажа објектата може бити изграђена као тавански простор, поткровље или повучена етажа.

Препорука Плана је да завршна етажа објектата и кров буду обликовани на савремен начин у складу са целокупним објектом, у контексту вредног архитектонског наслеђа у окружењу уз примену традиционалних или савремених грађевинских материјала.

##### **8.2.12.2. Примена завршних материјала и боја**

Препорука Плана је да се на свим објектима примењују традиционални и савремени материјали за завршну обраду са својим одговарајућим колоритом, водећи при том рачуна да се њихова једновремена примена на истом објекту усклади на што је могуће бољи начин.

#### **8.2.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле**

Слободне површине парцела ће се озелењавати према нахођењу власника (вегетација са само естетским и заштитним вредностима или воћњак и повртњак) уз ограничење за унос инвазивних врста. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине.

Ова категорија зеленила је важна са санитарно- хигијенског становишта, а пружа и интимно повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, услове без буке и прашине, ствара могућност активног одмора. Могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно- архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак. Процент озелењености треба да буде минимум 30%.

#### **8.2.14. Ограђивање грађевинских парцела**

Ограђивање транспарентном оградом висине до 1,40м планирано је у случајевима када на парцели постоје или се планирају предбаште, односно на регулационој линији парцеле.

Препорука Плана је да се бочне и задња границе парцела такође могу оградити транспарентном оградом висине до 1,40м.

#### **8.2.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру**

##### **8.2.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују јавне објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи).

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски приступи за јавне објекте повезују се на уличне коловозе у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 (за породичне стамбене објекте) до 5,0м (за вишепородичне стамбене зграде и радно пословне објекте) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.

Парцеле које се не граниче директно са улицом или другом јавном површином, да би стекле статус грађевинске парцеле морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљавањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинско – правних односа) у ширини од најмање 2,5 м, а изузетно 1,2 м за пешачке пролазе

##### **8.2.15.2. Паркирање на парцели**

Потребе стационарног саобраћаја морају се решавати у оквиру парцеле у складу са следећим параметрима:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| ○ породичне стамбене зграде       | 1п.м./1 стамбена јединица,                 |
| ○ вишепородичне стамбене зграде   | 1п.м./1 стан,                              |
| ○ управно-административни објекти | 1п.м./60м <sup>2</sup> нето површине,      |
| ○ трговине                        | 1п.м./50м <sup>2</sup> продајног простора, |
| ○ ресторани, кафане, кафеи        | 1п.м./10 места-седишта,                    |
| ○ управне зграде, банке и сл.     | 1п.м./50м <sup>2</sup> нето површине.      |

### 8.2.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

#### ВОДОВОД

- Прикључење објеката на уличну мрежу насељског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

#### КАНАЛИЗАЦИЈА

- Прикључење објеката на уличну мрежу насељске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

#### ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево :

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски Каблирање извести 20 KV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150мм2);

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски или ваздушно, , у новој радној зони кабловски (подземно). НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150мм2 , траса са обе стране улице, на 80цм од регулационе линије . Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самоносећим кабловским снопом 3Х70+61,5+2Х16мм2;

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;

Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10цм.

На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4 KV KB/KB KV са одговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV. Уколико се планира већи пословно-стамбени објекат, у оквиру њега планирати изградњу трансформаторске станице.

Напајање трансформаторске станице предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.

Тачна локација трансформаторске станица и расплет НН мреже дефинисали би се пројектним задатком;

Напајање ЈО извести кабловима РРОО А 4Х35мм<sup>2</sup> са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО;

Електроенергетска инфраструктура реализоваће се према следећим условима:

- Целокупну електро енергетску мрежу и објекте градити на основу идејних и главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- Дистрибутивне трансформаторске станице градити као зидане, монтажну бетонске, или стубне за рад на 20KV напонском нивоу;
- Свим трансформаторским станицама обезбедити адекватан колски приступ за њихову изградњу и монтажу трансформатора и припадајуће расклопне опреме;
- За све постојеће трансформаторске станице 20/0,4KV предвиђена је могућност њиховог проширења, у смислу повећања капацитета, заменом трансформатора или доградњом још једне трафо јединице;
- Нове трансформаторске станице се могу градити снаге 630KVA, или 2х630 KVA, али и других снага;
- Комплетну електроенергетску мрежу у насељу изградити кабловски или ваздушно, а у радним зонама средњенапонску мрежу изводити подземно-каблирати;
- Каблове средњег, ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.
- Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза, на растојању од 80цм од регулационе линије;
- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:

-У случају да се за будуће потребе прикључења на ТК мрежу планиране радне зоне не могу решити активирањем неке резерве из постојеће мреже, проблем прикључења на ТК мрежу се може решити монтирањем нове одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) према условима надлежног предузећа, за шта ће бити обезбеђене три нове локације-укупно у оквиру овог урбанистичког плана, дате на графичком прилогу (За капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузеле површине око 20м<sup>2</sup>))- са обезбеђеним колским прилазом.

Планирати повезивање MSAN-ова међусобно или са централном локацијом коришћењем оптичких каблова капацитета 24 влакна или више, зависно од будућих потреба корисника.

Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

- земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

-за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност (м)	вертикална удаљеност (м)
гасоводи средњег и ниског притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10КВ	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10КВ	1	0,5
нафтоводне цеви	0, 3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

-капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

- ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2 m,
- у насељима ће се ТТ мрежа у потпуности градити подземно;
- ТТ каблове полагасти на дубини 0.8м од коте терена;
- ТТ мрежу полагасти у уличним зеленим површинама поред саобраћајница на растојању најмање 1м од саобраћајница или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове полагасти испод пешачких стаза;
- укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90<sup>0</sup>,
- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

#### KDS МРЕЖА (Заједничка уста Правила грађења за СВЕ ЗОНЕ)

KDS мрежу градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

KDS градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места KDS полагасти у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећи техничких прописа.

#### ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА (Заједничка уста Правила грађења за СВЕ ЗОНЕ)

Услови прикључења на	<ul style="list-style-type: none"> <li>Новопланиране пословне, мешовите, производне и друге објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључача на постојећу и планирану термоенергетску мрежу:</li> </ul>
----------------------	--

<p>топлификац ну гасификаци мрежу.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ изградње централних гасних котларница, или</li> <li>○ гасификације објеката са кућним МРС и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем, или пак</li> <li>○ изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима просторијама, а за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле потрошне воде и хране, а у радним/индустријским погонима и за технолошке потребе.</li> </ul> <p>■ Омогућити коришћење природног гаса, као основног горива, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране, као и за технолошке потребе. За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у планираној гасификационој мрежи</p> <p>■ До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге или се за одређена подручја не планира снабдевање гасом као енергентом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.</p> <p>Општи услови :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.</li> <li>• За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.</li> <li>• Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...</li> <li>• Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.</li> <li>• Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.</li> <li>• МРС по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.</li> <li>• За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима. Топловоде водити у на минималној дубини</li> <li>• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.</li> <li>• Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</li> <li>• Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</li> </ul>
--	---

**Услови противпожарне заштите** Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима ' Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила

Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђени са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије

**Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије** У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије. Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвијети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)

## 8.2.16 Правила и услови за евакуацију отпада

Правила и услови за евакуацију отпада биће дефинисани у складу са правилником одговарајућег јавно-комуналног предузећа коме су поверене ове комуналне услуге.

## 8.3. Правила грађења за 1. стамбену зону

### 8.3.1. Опис карактеристичних намена

У овој зони планирана је изградња породичних и вишепородичних стамбених објеката, стамбено-пословних (породични или вишепородични са пословањем) и пословних објеката.

Постојећи и планирани породични објекти могу у деловима приземних или спратних етажа претрпети трансформације у погледу промене намене из стамбеног у пословни простор.

Будуће намене у породичним стамбеним објектима морају бити компатибилне становању и ни на који начин не смеју имати негативан утицај на своје непосредно и шире окружење.

Пословни објекти такође могу мењати своју првобитну у другу намену под условом да нова намена својим функционисањем нема негативних последица по животну средину у непосредном и ширем окружењу.

### 8.3.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

#### 8.3.2.1. Правила парцелације



**8.3.2.1.1. Правила парцелације за становање**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.1.1.

**8.3.2.1.2. Правила парцелације за пословне објекте**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.1.2.

**8.3.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.2.

**8.3.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.3.

**8.3.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.3.

**8.3.4. Типологија објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.4.

**8.3.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле****8.3.5.1. Положај објеката према површини јавне намене**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.1.

**8.3.5.2. Положај према границама суседних парцела**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.2.

**8.3.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.3.

**8.3.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле****8.3.6.1. Индекс заузетости (Из -%)****\* Породично становање:**

Максималан степен заузетости парцеле је **65%**;

**\* Вишепородично становање:**

Максималан степен заузетости парцеле је **70%**;

**\* Нестамбени садржаји:**

Максималан степен заузетости парцеле је **75%**;

**8.3.6.2. Индекс изграђености (Ии)****\* Породично становање:**

Максимални индекс изграђености парцеле је **2,27**;

**\* Вишепородично становање:**

Максималан индекс изграђености парцеле је **2,45**;

**\* Нестамбени садржаји:**

Максималан индекс изграђености парцеле је **2,62**.

**8.3.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.7.

**8.3.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели****8.3.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.8.1.

**8.3.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.8.2.

**8.3.9. Правила и услови за замену постојећих објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.9.

**8.3.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.10.

**8.3.11. Услови и могућности фазне реализације**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.11.

**8.3.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.

**8.3.12.1. Обликовање завршне етаже и крова**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.1.

**8.3.12.2. Примена завршних материјала и боја**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.2.

**8.3.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.13.

#### **8.3.14. Ограђивање грађевинских парцела**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.14.

#### **8.3.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру**

##### **8.3.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.1.

##### **8.3.15.2. Паркирање на парцели**

**ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.2.**

##### **8.3.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.3.

#### **8.3.16. Правила и услови за евакуацију отпада**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.16.

### **8.4. Правила грађења за 2. стамбену зону**

#### **8.4.1. Опис карактеристичних намена**

У овој зони планирана је изградња породичних и вишепородичних стамбених објеката, стамбено-пословних (породични или вишепородични са пословањем) и пословних објеката.

Постојећи и планирани породични објекти могу у деловима приземних или спратних етажа претрпети трансформације у погледу промене намене из стамбеног у пословни простор.

Будуће намене у породичним стамбеним објектима морају бити компатибилне становању и ни на који начин не смеју имати негативан утицај на своје непосредно и шире окружење.

Пословни објекти такође могу мењти своју првобитну у другу намену под условом да нова намена својим функционисањем нема негативних последица по животну средину у непосредном и ширем окружењу.

#### **8.4.2. Услови за формирање грађевинске парцеле**

##### **8.4.2.1. Правила парцелације**

###### **8.4.2.1.1. Правила парцелације за становање**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.1.1.

###### **8.4.2.1.2. Правила парцелације за пословне објекте**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.1.2.

###### **8.4.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.2.

**8.4.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.3.

**8.4.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.3.

**8.4.4. Типологија објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.4.

**8.4.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле****8.4.5.1. Положај објеката према површини јавне намене**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.1.

**8.4.5.2. Положај према границама суседних парцела**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.2.

**8.4.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.3.

**8.4.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле****8.4.6.1. Индекс заузетости (Из -%)****\* Породично становање:**

Максималан степен заузетости парцеле је **60%**;

**\* Вишепородично становање:**

Максималан степен заузетости парцеле је **65%**;

**\* Нестамбени садржаји:**

Максималан степен заузетости парцеле је **70%**;

**8.4.6.2. Индекс изграђености (Ии)****\* Породично становање:**

Максимални индекс изграђености парцеле је **2,10**;

**\* Вишепородично становање:**

Максималан индекс изграђености парцеле је **2,27**;

**\* Нестамбени садржаји:**

Максималан индекс изграђености парцеле је **2,45**.

**8.4.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.7.

**8.4.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели****8.4.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.8.1.

**8.4.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.8.2.

**8.4.9. Правила и услови за замену постојећих објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.9.

**8.4.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.10.

**8.4.11. Услови и могућности фазне реализације**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.11.

**8.4.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.

**8.4.12.1. Обликовање завршне етаже и крова**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.1.

**8.4.12.2. Примена завршних материјала и боја**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.1.

**8.4.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.13.

**8.4.14. Ограђивање грађевинских парцела**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.14.

**8.4.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру****8.4.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.1.

**8.6.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.3.

**8.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.3.

**8.6.4. Типологија објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.4.

**8.6.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле****8.6.5.1. Положај објеката према површини јавне намене**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.1.

**8.6.5.2. Положај према границама суседних парцела**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.2.

**8.6.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.3.

**8.6.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле****8.6.6.1. Индекс заузетости (Из -%)****\* Породично становање:**

Максималан степен заузетости парцеле је **70%**;

**\* Стамбено-пословни објекти:**

Максималан степен заузетости парцеле је **75%**;

**\* Пословни објекти:**

Максималан степен заузетости парцеле је **80%**;

**8.6.6.2. Индекс изграђености (Ии)****\* Породично становање:**

Максимални индекс изграђености парцеле је **2,45**;

**\* Стамбено-пословни објекти:**

Максимални индекс изграђености парцеле је **2,62.**;

**\* Пословни објекти:**

Максималан индекс изграђености парцеле је **2,8**.

**8.6.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.7.

**8.6.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

**8.6.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.8.1.

**8.6.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.8.2.

**8.6.9. Правила и услови за замену постојећих објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.9.

**8.6.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.10.

**8.6.11. Услови и могућности фазне реализације**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.11.

**8.6.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.

**8.6.12.1. Обликовање завршне етаже и крова**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.1.

**8.6.12.2. Примена завршних материјала и боја**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.2.

**8.6.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.13.

**8.6.14. Ограђивање грађевинских парцела**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.14.

**8.6.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру**

**8.6.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.1.

**8.6.15.2. Паркирање на парцели**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.2.

**8.6.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.3.

**8.6.16. Правила и услови за евакуацију отпада**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.16.

**8.7. Правила грађења за пословно-стамбену зону (П=3,85Ха)**

**8.7.1. Опис карактеристичних намена**

У овој зони планирана је изградња пословних, пословно-стамбених (вишепородичних) и вишепородичних стамбених објеката.

Постојећи и планирани објекти могу у деловима приземних или спратних етажа претрпети трансформације у погледу промене намене.

Планиране пословне намене у објектима морају бити компатибилне становању и не смеју имати негативан утицај на своје непосредно и шире окружење.

Пословни објекти такође могу мењати своју намену под условом да нова намена својим функционисањем нема негативних последица по животну средину у непосредном и ширем окружењу.

Планирано је да објекти у овој зони буду у непрекинутом или прекинутом низу или слободностојећи, што ће коначно зависити од просторних могућности саме парцеле као и од типа градње постојећих објеката са обе суседне стране парцеле.

*Напомена!*

*Постојећи објекти могу се задржати какви јесу а све евентуалне интервенције на њима су подложне правилима и условима који се односе на њих и дати су у овом Плану.*

**8.7.2. Услови за формирање грађевинске парцеле**

**8.7.2.1. Правила парцелације**

**8.7.2.1.1. Правила парцелације за становање**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.1.1. КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

**8.7.2.1.2. Правила парцелације за пословне објекте**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.1.2. КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА ПОСЛОВНЕ ОБЈЕКТЕ

**8.7.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.2.

**8.7.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**



ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.3.

**8.7.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.3.

**8.7.4. Типологија објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.4.

**8.7.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

**8.7.5.1. Положај објеката према површини јавне намене**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.1.

**8.7.5.2. Положај према границама суседних парцела**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.2.

**8.7.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.5.3.

**8.7.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле**

За све објекте који ће се градити у овој зони, односно за стамбене, стамбено-пословне или само пословне, важе исти параметри који се односе на степен заузетости и индекс изграђености парцеле.

**8.7.6.1. Индекс заузетости (Из -%)**

Максималан степен заузетости парцеле је **75%**.

**8.7.6.2. Индекс изграђености (Ии)**

Максималан индекс изграђености парцеле је **2,55**.

**8.7.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.7.

**8.7.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

**8.7.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.8.1.

**8.7.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле**

Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно је 1,5 висина венца вишег објекта. Удаљеност од граница парцеле зависи од типа градње објеката и дефинисана је у поглављу 8.2.8.2.

**8.7.5.2. Положај према границама суседних парцела.****8.7.9. Правила и услови за замену постојећих објеката**

Постојећи објекти се могу заменити односно адаптирати у складу са планираном наменом у овој зони, односно у складу са урбанистичким параметрима из овог Плана.

**8.7.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима**

На постојећим објектима дозвољене су све врсте грађевинских интервенција уз уважавање свих параметара из овог Плана а у циљу остваривања планиране намене објеката у складу са овим Планом.

**8.7.11. Услови и могућности фазне реализације**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.11.

**8.7.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.

**8.7.12.1. Обликовање завршне етаже и крова**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.1.

**8.7.12.2. Примена завршних материјала и боја**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.2.

**8.7.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.13.

**8.7.14. Ограђивање грађевинских парцела**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.14.

**8.7.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру****8.7.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.1.

**8.7.15.2. Паркирање на парцели**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.2.

**8.7.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.3.

**8.7.16. Правила и услови за евакуацију отпада**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.16.

## **8.8. Правила грађења за привредну зону**

### **8.8.1. Опис карактеристичних намена**

У овој зони планирана је изградња само привредних објеката који својим функционисањем немају негативног утицаја на животну средину.

Привредни објекти могу мењати своју првобитну у другу намену под условом да нова намена својим функционисањем нема негативних последица по животну средину у непосредном и ширем окружењу и да се уклапа у остале урбанистичке параметре овог Плана.

У случају промене намене неопходно је извршити процену утицаја на животну средину у складу са важећим Законом и подзаконским актима.

### **8.8.2. Услови за формирање грађевинске парцеле**

#### **8.8.2.1. Правила парцелације за привредне објекте**

У циљу пружања шансе већем броју будућих корисника да на овом простору гради своје пословне садржаје, препорука Плана је да се фаворизује градња малих и средњих предузећа.

Површина парцеле за градњу у овој зони је минимум 0,5 хектара (5.000м<sup>2</sup>).

Најмања ширина грађевинске парцеле за градњу у овој зони је минимум 40м.

Све парцеле морају имати непосредан саобраћајни контакт са јавним саобраћајницама или саобраћајну везу путем интерних колско-пешачких саобраћајница.

#### **8.8.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине**

Минимална ширина пешачких саобраћајница 1,20м:

Минимална ширина колских саобраћајница 3,00м.:

#### **8.8.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.3.

### **8.8.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката**

Не постоје ограничења.

### **8.8.4. Типологија објеката**

Објекти су слободностојећи, односно могу се градити у складу са потребама технолошког процеса.

### **8.8.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

#### **8.8.5.1. Положај објеката према површини јавне намене**

Објекти морају имати директан или индиректан колски односно колско-пешачки приступ на јавну површину.

Минимално растојање грађевинске од регулационе линије је 5,0 м.

#### **8.8.5.2. Положај према границама суседних парцела**

Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле 1/2 висине објекта.

**8.8.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене**

Није дозвољено упуштање делова објекта у јавну површину.

**8.8.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле****8.8.6.1. Индекс заузетости (Из -%)**

Максималан степен заузетости парцеле је **50 %**.

**8.8.6.2. Индекс изграђености (Ии)**

Максималан индекс изграђености парцеле је **1,00**.

**8.8.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Максимална спратност објеката је **П+1**

Максимална висина објеката је **12,0м**.

**НАПОМЕНА !**

За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације ова висина није ограничење, односно може бити и већа у којим случајевима ће се прибављати (ако то буде неопходно), посебне сагласности од надлежних институција.

**8.8.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели****8.8.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели**

Број објеката на парцели није ограничен. Ако је због технолошког процеса који ће се одвијати на парцелама у овој зони неопходна градња више различитих врста објеката, у тим случајевима услов је да се не прекораче урбанистички параметри који се односе на степен заузетости и индекс изграђености парцеле а који се у том случају добијају из збира свих бруто површина објеката на истој парцели.

**8.8.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле**

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно мора бити лимитирана искључиво стандардима и прописима који регулишу ову област.

Минимална удаљеност објеката од граница парцеле је  $\frac{1}{2}$  висине објекта.

**8.8.9. Правила и услови за замену постојећих објеката**

Планом се даје могућност замене постојећих објеката новим објектима уз уважавање ограничења која су дата урбанистичким параметрима овог Плана.

**8.8.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима**

На постојећим објектима могуће је вршити све врсте грађевинских интервенција у складу са наменом, односно са параметрима овог Плана.

**8.8.11. Услови и могућности фазне реализације**

Фазност реализације изградње је могућа у складу са функционалним целинама у комплексу.

### **8.8.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објекта**

Објекти се морају градити у складу са пре свега својом основном наменом што никако не искључује потребу да се том приликом занемарује естетика у архитектонском смислу.

#### **8.8.12.1. Обликовање завршне етаже и крова**

Привредни објекти су планирани са максималном спратношћу П+1, тако да завршна етажа односно етажа спрата мора бити обликована у складу са приземном етажом.

Кров треба да буде обликован применом савремених материјала у складу са функцијом и распонима објекта односно да чини јединствену архитектонску целину са објектом.

#### **8.8.12.2. Примена завршних материјала и боја**

Препорука Плана је да се на свим објектима примењују традиционални и савремени материјали за завршну обраду са својим одговарајућим колоритом, водећи при том рачуна да се њихова једновремена примена на истом објекту усклади на што је могуће бољи начин.

### **8.8.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле**

Радне зоне морају да имају формиране зелене површине од 30% са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса, ширине мин. 5,0м и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објекта, где могу бити постављане скулптуре, фонтане и сл. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. Избор врста се одређује према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.

### **8.8.14. Ограђивање грађевинских парцела**

Парцеле морају бити ограђене транспарентном заштитном оградом минималне висине 2,00м.

### **8.8.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру**

#### **8.8.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују индустријске објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи).

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски приступи за индустријске објекте повезују се на

уличне коловозе у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.

Парцеле које се не граниче директно са улицом или другом јавном површином, да би стекле статус грађевинске парцеле морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљавањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинско – правних односа) у ширини од најмање 3,5 м, а изузетно 1,2 м за пешачке пролазе

#### **8.8.15.2. Паркирање на парцели**

Унутар комплекса индустријске зоне, нису планирана паркинг места за путничка и теретна возила, већ ће се потребе стационарног саобраћаја решавати у оквиру своје катастарске парцеле (површински) или у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље).

Потребе стационарног саобраћаја одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - управно- административни објекти | 1п.м./ 60 м <sup>2</sup> нето површине,  |
| - индустријски објекти             | 1п.м./ 40 м <sup>2</sup> нето површине,  |
| - складишта и магацини             | 1п.м./ 300 м <sup>2</sup> нето површине, |
| - управне зграде                   | 1п.м./ 50м <sup>2</sup> нето површине,   |

Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума:

- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| - индустријски објекти | 1п.м./ 3 запослена, |
| - складишта и магацини | 1п.м./ 4 запослена  |

Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м. Паркирање моће бити управно, косо или подужно. За привредна теретна возила, паркинг места су од 3,0 – 4,0м. ширине и од 10,0 - 20,0 м. дужине.

Пројектант је дужан да се придржава важећих закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

#### **8.8.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.3.

#### **8.8.16. Правила и услови за евакуацију отпада**

У планираној индустријској зони треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 м; за пословни простор од 1000 до 3000 м<sup>2</sup> нужно је обезбедити контејнер од 1,1 м<sup>3</sup>, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког прањњење.

Оператери постројења, односно улагачи и власници предузећа су у обавези да за настали комерцијални и индустријски отпад поседују локацију за његово привремено одлагање у кругу предузећа, до тренутка испоручивања овог отпада овлашћеном предузећу са којима је потребно да имају склопљен уговор.

## **8.9. Правила грађења за пољопривредну зону**

### **8.9.1. Опис карактеристичних намена**

Основна намена ове зоне је пољопривредна производња у најширем смислу.

Пољопривредна зона планирано је да буде организована у две посебне функционалне целине са специфичним наменама, како је то приказано на графичким прилозима, односно планиране су две просторне целине:

- Зона основне пољопривредне производње и
- Зона контролисане пољопривредне производње.

Зона основне пољопривредне производње планирана је као простор на којем ће се градити пољопривредни објекти пре свега за смештај и одржавање пољопривредне механизације, објекти за прераду и складиштење ратарских производа, објекти за потребе сточарства као и сви неопходни пратећи објекти (инфраструктурни, административни, помоћни итд.).

Зона контролисане пољопривредне производње планирана је изградња свих врста стакленика и пластеника са неопходним пратећим и помоћним објектима.

Обзиром да је пољопривредна зона јединствена функционална целина по основној намени, наведени урбанистички параметри се односе на обе подцелине, односно на целокупну зону.

### **8.9.2. Услови за формирање грађевинске парцеле**

#### **8.9.2.1. Правила парцелације за пољопривредне објекте**

Минимална површина парцеле је 1,0 хектар.

#### **8.9.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине**

Интерне саобраћајнице морају имати ширину профила мин. 3,0м са одговарајућим колским, односно колско-пешачким застором.

#### **8.9.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.3.

### **8.9.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката**

У оквиру пољопривредних објеката могу се организовати простори намењени потребама администрације и пратећих служби.

### **8.9.4. Типологија објеката**

Планирана је изградња слободностојећих објеката односно објеката у складу са технолошким процесом производње.

### **8.9.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

#### **8.9.5.1. Положај објеката према површини јавне намене**

Минимално растојање грађевинске од регулационе линије је 5,0 м а може бити и више, уколико је то другачије дефинисано прописима који регулишу ову област.

Објекти морају имати директан или индиректан колски односно колско-пешачки приступ на јавну површину.

#### **8.9.5.2. Положај према границама суседних парцела**

Минимално растојање објекта у односу на на међу суседне парцеле у суседном комплексу пољопривредне производње је 3,00м.

#### **8.9.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене**

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

#### **8.9.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле**

##### **8.9.6.1. Индекс заузетости (Из -%)**

- Максималан индекс заузетости парцеле за објекте у зони основне пољопривредне производње је **40 %**.
- Максималан индекс заузетости парцеле за објекте у зони контролисане пољопривредне производње је **80 %**.

##### **8.9.6.2. Индекс изграђености (Ии)**

- Максималан индекс изграђености парцеле за објекте у зони основне пољопривредне производње је је **1,00**.
- Максималан индекс изграђености парцеле за објекте у зони основне пољопривредне производње је је **0,8**.

#### **8.9.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

- Максимална спратност објеката за објекте у зони основне пољопривредне производње је **П+1+Поткровље**.
- Максимална спратност објеката за објекте у зони контролисане пољопривредне производње је **П**.
- Максимална висина објеката у зони основне пољопривредне производње је **12,0м**. Ова висина се не односи на објекте силоса који могу да буду и веће висине, односно у складу са потребним пројектованим капацитетима.
- Максимална висина објеката у зони контролисане пољопривредне производње је **6,00м**

#### **8.9.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

##### **8.9.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели**

Број и врста објеката на парцели као једној од више могућих повезаних или независних просторних и функционалних целина у оквиру комплекса пољопривредне производње није ограничен уз услов да се не прекораче урбанистички параметри који се односе на степен заузетости и индекс изграђености парцеле а који се у том случају добијају из збира свих бруто површина објеката на истој парцели односно пољопривредном комплексу.



Међусобна растојања објеката зависе од организације економског дворишта тако што се „прљави“ објекти постављају на правцима доминантних ветрова како би се што је могуће више њихов утицај на „чисте“ објекте.

#### **8.9.8.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле**

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно мора бити у складу са прописима који регулишу ову област.

Минимално растојање објекта у односу на на међу суседне парцеле у суседном комплексу пољопривредне производње је 3,00м.

#### **8.9.9. Правила и услови за замену постојећих објеката**

Планом се даје могућност замене постојећих објеката изградњом нових уз уважавање ограничења која су дата урбанистичким параметрима овог Плана.

#### **8.9.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.10.

#### **8.9.11. Услови и могућности фазне реализације**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.8.11.

#### **8.9.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

Објекти се морају градити у складу са пре свега својом основном наменом што никако не искључује потребу да се том приликом занемарује естетика у архитектонском смислу.

##### **8.9.12.1. Обликовање завршне етаже и крова**

Пољопривредни објекти су планирани са максималном спратношћу П+1+Поткровље, тако да завршна етажа односно етажа поткровља мора бити обликована у складу са комплетним објектом.

Кров треба да буде обликован применом савремених материјала у складу са функцијом и распонима објекта односно да чини јединствену архитектонску целину са објектом.

##### **8.9.12.2. Примена завршних материјала и боја**

Препорука Плана је да се на свим објектима примењују традиционални и савремени материјали за завршну обраду са својим одговарајућим колоритом, водећи при том рачуна да се њихова једновремена примена на истом објекту усклади на што је могуће бољи начин.

#### **8.9.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.8.13.

#### **8.9.14. Ограђивање грађевинских парцела**

Пољопривредни комплекси морају бити обезбеђени транспарентном заштитном оградом висине макс. 2,20м како би се спречио неконтролисани пролазак људи и животиња.

Ограда и стубови се постављају на минимум 1,0м од међне линије целокупног комплекса, односно, у случају потребе на међној линији раздвајања две различите функционалне подцелине у оквиру целог комплекса .

### **8.9.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру**

#### **8.9.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.1.

#### **8.9.15.2. Паркирање на парцели**

Унутар комплекса пољопривредне зоне потребе стационарног саобраћаја ће се решавати у оквиру своје катастарске парцеле (површински) или у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље).

Потребе стационарног саобраћаја одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - управно- административни објекти | 1п.м./ 60 м <sup>2</sup> нето површине,  |
| - пољопривредни објекти            | 1п.м./ 40 м <sup>2</sup> нето површине,  |
| - складишта и магацини             | 1п.м./ 300 м <sup>2</sup> нето површине, |
| - управне зграде                   | 1п.м./ 50м <sup>2</sup> нето површине.   |

Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума:

- |                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| - пољопривредни објекти | 1п.м./ 3 запослена, |
| - складишта и магацини  | 1п.м./ 4 запослена  |

Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м. Паркирање мође бити управно, косо или подужно. За привредна теретна возила, паркинг места су од 3,0 – 4,0м. ширине и од 10,0 - 20,0 м. дужине.

Пројектант је дужан да се придржава важећих закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

#### **8.9.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.3.

#### **8.9.16. Правила и услови за евакуацију отпада**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.16.

### **8.10. Правила грађења за зону магацинског комплекса**

#### **8.10.1. Опис карактеристичне намене**

У овој зони планирана је изградња отворених и затворених складишних простора, што подразумева изградњу магацинских објеката и отворених складишних површина.

Намена простора је складиштење свих врста роба које се могу складиштити у оквиру грађевинског реона насеља односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област. У овој зони није планирана изградња стамбених објеката.

#### **8.10.2. Услови за формирање грађевинске парцеле**

#### **8.10.2.1. Правила парцелације**

Најмања површина грађевинске парцеле за складишне објекте и отворене површине износи 1000м<sup>2</sup>.

Најмања ширина грађевинске парцеле износи 20м.

Постојеће парцеле се могу повећавати или смањивати у складу са актуелним потребама а према наведеним условима о минималној ширини уличног фронта и минималној површини.

Све парцеле морају имати непосредан саобраћајни контакт са јавним саобраћајницама или саобраћајну везу путем интерних колско-пешачких саобраћајница.

#### **8.10.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине**

Интерне саобраћајнице морају имати ширину профила мин. 3,5м са одговарајућим колско-пешачким застором.

#### **8.10.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.3.

#### **8.10.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката**

Планирани магацински објекти и површине не могу се користити у друге намене осим оних које су то овим Планом дефинисане.

У оквиру магацинских објеката могуће је планирати у деловима приземне и спратне етаже мањи, пратећи пословни-административни простор са неопходним садржајима.

#### **8.10.4. Типологија објеката**

Планирано је да се у овој зони граде слободностојећи магацински објекти.

#### **8.10.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе суседних парцела**

##### **8.10.5.1. Положај објеката према површини јавне намене**

Минимално удаљеност објекта од регулационе линије је 5,00м.

##### **8.10.5.2. Положај према границама суседних парцела**

Минимална удаљеност од граница суседних парцела је  $\frac{1}{2}$  висине објекта, односно за отворена складишта 3,0м од платоа до границе суседне парцеле.

##### **8.10.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене**

Обзиром да су објекти планирани на грађевинским линијама повученим од регулационих линија, Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.

#### **8.10.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле**

##### **8.10.6.1. Индекс заузетости (Из -%)**

Максималан степен заузетости парцеле је **75%**;

**8.10.6.2. Индекс изграђености (Ии)**

Максимални индекс изграђености парцеле је **1,5**;

**8.10.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Максимална спратност објекта је **П+1**

Максимална висина пода приземља је **1,00м ± 25%**.

Максимална висина објеката је **12,00м** а односи се на висину објекта мерено од тротоара (околног платоа) до тачке пресека фасадног зида и косине крова.

**8.10.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели****8.10.8.1. Правила и услови за друге објекте на парцели**

На парцели је могуће градити више објеката исте или различите намене уколико просторне могућности парцеле то дозвољавају како је то дефинисано осталим урбанистичким параметрима из овог Плана.

**8.10.8.2. Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцеле**

Минимална међусобна удаљеност објеката међусобно није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом.

**8.10.9. Правила и услови за замену постојећих објеката**

У оквиру овог комплекса нема постојећих објеката.

**8.10.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима**

У оквиру овог комплекса нема постојећих објеката.

**8.10.11. Услови и могућности фазне реализације**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.8.11.

**8.10.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.8.12.

**8.10.12.1. Обликовање завршне етаже и крова**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.8.12.1.

**8.10.12.2. Примена завршних материјала и боја**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.8.12.2.

**8.10.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.8.13.

**8.10.14. Ограђивање грађевинских парцела**

Парцеле морају бити ограђене транспарентном заштитном оградом минималне висине 2,00м.

**8.10.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру**

**8.10.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.1.

**8.10.15.2. Паркирање на парцели**

Потребе стационарног саобраћаја морају се решавати у оквиру парцеле у складу са параметром који предвиђа једно (1) паркинг место за четири (4) запослена.

**8.10.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.3.

**8.10.16 Правила и услови за евакуацију отпада**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.16.

**8.11. Правила грађења за туристичко рекреативне зоне**

**8.11.1. Опис карактеристичних намена**

Планом је предвиђена изградња две туристичко-рекреативне зоне на рубним, југоисточним деловима насеља:

- Комплекс спортског риболова, намењен изградњи мање језерске акумулације за потребе организовања такмичења у спортском риболову,
- И комплекс језера намењен за рекреативно купање.

У оба комплекса, односно у обе зоне планирана је поред водених површина изградња и пратећих туристичко-угоститељских објеката, зелених површина и спортских терена, намењених спорту и рекреацији као делу туристичке понуде насеља.

**8.11.2. Услови за формирање грађевинске парцеле**

**8.11.2.1. Правила парцелације**

Није планирана могућност парцелације, односно сваки комплекс је јединствена парцела као посебна функционална целина.

**8.11.2.2. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.2.

**8.11.2.3. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.2.3.

**8.11.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката**

Објекти и површине у оба комплекса могу се користити искључиво у туристичко-рекреативне сврхе како је Планом предвиђено.

Нема постојећих објеката

**8.11.11. Услови и могућности фазне реализације**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.11.

**8.11.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.

**8.11.12.1. Обликовање завршне етаже и крова**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.1.

**8.11.12.2. Примена завршних материјала и боја**

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.12.2.

**8.11.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле**

Зелене површине у оквиру ових зона треба да чине 40-50% од укупне површине тј. 64.565м<sup>2</sup>, односно 80.706м<sup>2</sup>. Ово су површине које композиционо чине целину у којој мрежа пешачких комуникационих стаза повезују остале елементе (пољане, платое, места за пикнике, ..) и спољне садржаје у непосредном окружењу. У зони постојећег језера постоји зелена површина са младим насадима високе вегетације. Потребно је да се изврши попуна, односно унесу нови засади високе, жбунасте и зељасте вегетације и да се унесе нови мобилијар како би се комплекс у потпуности уредио. Приликом изградње или реконструкције могу се реконструисати/постављати стазе, вршити санитарна сеча и замена оболелих јединки, могу се уносити скулптуре, фонтане, клупе и формирати цветне површине. Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама- фонтаном. Потребно је зеленило оформити тако да се јављају осунчане и засенчене површине.

У оквиру зоне рибњака се не дозвољава градња објеката који су у супротности са његовом наменом и функцијама. Такође се могу да формирају централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама- фонтаном. По ободу треба да се оформи појас ради звучне и визуелне изолације околног простора. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама.

Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Не смеју се уносити инвазивне врсте (наведене под тачком "Јавни шумски појасеви").

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

**8.11.14. Ограђивање грађевинских парцела**

Комплекси морају бити ограђени заштитном транспарентном оградом (или одговарајућом живом оградом висине макс. 2.00м.

**8.11.15. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру**

8.11.15.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.1.

8.11.15.2. Паркирање на парцели

Неопходно је обезбедити 1 паркинг место за 8 гледалаца.

8.11.15.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.15.3.

8.11.16. Правила и услови за евакуацију отпада

ВАЖЕ ИСТИ УСЛОВИ КАО У ПОГЛАВЉУ 8.2.16.

9. Смернице за спровођење плана

9.1. Локације за даљу разраду

9.1.1. Локације које се разрађују урбанистичким пројектима

Даља разрада Плана генералне регулације насељеног места Качарево на нивоу урбанистичких пројеката предвиђена је у следећим случајевима:

1. Објекти и површине јавне намене;
2. Спортско-рекреативна зона;
3. Туристичко-рекреативна зона;
4. Зона магацинског комплекса;
5. Зона заштитног зеленила;
6. Подзона 2. Стамбене зоне-посебна врста становања (геронтолошки центар);
7. Решавање имовинско-правних односа за грађевинско земљиште јавне намене.

Како су постојећи катастарски планови у веома лошем стању и са видним физичким оштећењима, у употреби су више од 130 година, да би се овај План спроводио неопходно је извршити премер грађевинског реона у размери 1:1000 са висинском представом терена  $E=0,5m$  а у складу са Законом о државном предмеру и вкатастру («Сл. Гласник РС бр. 72/2009 и 18/2010).

9.1.2. Остале локације

За све остале делове простора обухваћеног овим Планом који нису наведени за даљу разраду Урбанистичким пројектом, раде се и издају се:

- пројекти препарцелације и парцелације грађевинског земљишта остале намене као и исправка граница грађевинских парцела;
- пројекти геодетског обележавања и мануала са спровођењем кроз јавне књиге;
- извод из плана;
- локацијска дозвола;
- грађевинска дозвола;
- технички пријем са употребном дозволом и
- спровођење кроз јавне књиге

10. Прелазне и завршне одредбе

Доношењем Плана генералне регулације насељеног места Качарево, престају да важе сви досадашњи урбанистички планови који се односе на ово насељено место а наведени су у Одлуци о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и

изградњи („Сл. лист општине Панчево“ бр. 13/2003).

У складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003), План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

Сходно члану 43 и 44 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009 и 81/09-исправка), поред горе предвиђеног броја примерака, План се ради евидентирања у Централном регистру планских докумената, потписује и оверава у једном примерку у аналогном и једном примерку у дигиталном облику и доставља Републичком геодетском заводу у року од 15 дана од дана објављивања планског документа у службеном гласилу.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП “Дирекција” као и овлашћено лице Скупштине града Панчева, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП “Дирекција”, као и овлашћено лице Скупштине града Панчева.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају се архиви Скупштине града Панчева.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове урбанизма.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП “Дирекција” ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити, оверити и потписати и два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

Након усвајања од стране Скупштине града Панчева, План се објављује у Службеном листу града Панчева.

Овај План генералне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО  
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВО  
Број: П-04-06-30/2011  
Панчево 11. март 2011. године

Председник Скупштине  
града Панчева:  
**Тигран Киш, с.р.**

*ИЗДАВАЧ: Градска управа града Панчева, 26000 Панчево, Трг краља Петра I 2-4  
Поштански фах 122 -- Телефони: Начелник 308-748 -- Рачуноводство 308-722,  
Уредник САЊА ПОПОВИЋ телефони: 351-530 и 308-843/343  
Жиро рачун: 840-104-640-03 ---Извршење буџета града Панчева код Управе за трезор  
филијала Панчево*