

*Душан*

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ“  
ПАНЧЕВО

БРОЈ: 05-35/2025-3/4

ДАТУМ: 03-10-2025



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 865/3

Дана: 02.10.2025.

П а н ч е в о

ЈВ/СП/ДР/МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2121) чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон), на захтев бр. 865 од 19.8.2025. године, подносиоца ЈП „Урбанизам“ Панчево, Карађорђева 4, доставља

**УСЛОВИ ЗАШТИТЕ, ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ  
ДОБАРА, ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И  
АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА  
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ  
МЕСТА КАЧАРЕВО**

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО, може се израдити на основу услова из СТУДИЈЕ И ПЛАНА ЗАШТИТЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КАЧАРЕВО (дел. бр. Завода за заштиту споменика културе у Панчеву 865/2 од 02.10.2025. године), која чини саставни део ових услова. Услови из наведене студије гласе:

*„ 7. УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО*

Археолошки услови

*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.

### Урбанистичко-архитектонски услови

Простор обухваћен границама израде ПГР-а садржи насеље које је плански изграђено крајем 18. века. Заштита простора обухваћеног израдом ПГР-а подразумева очување наслеђених основних урбаних поставки, урбане матрице, начин парцелације, однос према хоризонталној и вертикалној регулацији и функционални карактер централног дела насеља.

Са становишта заштите непокретних културних добара, а према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, План генералне регулације насељеног места Качарево може се планирати на основу следећих услова:

#### 1. зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације

У оквиру 1. зоне налази се уређени сеоски трга са околином. Детаљан опис овог дела дат је у поглављу "Јавне функције". Границе ове зоне дате су у графичком прилогу који је део ових услова.

Овако формирану целину "центра" села треба третирати следећим мерама заштите:

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилем улице.
- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, што подразумева очување и истицање свих објеката наведених у опису, као и оплемењивање простора новим јавним функцијама којима би се задовољиле савремене потребе становништва.
- 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.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.

- Нове стамбене објекте градити на регулационој линији улице са огорађивањем парцеле, како би се сачувао традиционални амбијент банатске улице.
- Архитектуру нових објеката ускладити са традиционалним вредностима и начинима обликовања непосредног окружења.
- 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 (опека, бетонске коцке и сл.).
- За све грађевинске радове на Згради Месне канцеларије у Качареву, за коју је урађен предлог одлуке за утврђење за споменик културе, као и радове на парцелама 4/1, 6/1 и 6/2 К.О. Качарево и на објектима који се на њима налазе, који у предлогу одлуке представљају заштићену околину споменика културе, неопходно је прибавити посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе.

## 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, реконструкцијом и адаптацијом истих.
- 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: млин, ливница и железничка станица.

Овај простор треба амбијентално очувати и ревитализовати по следећим принципима:

- Очување затечене урбане матрице, хоризонталне и вертикалне регулације

- 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.
- Проширење насеља вршити према принципима постојеће урбане матрице. Уз формирање улица и блокова по угледу на постојеће.

#### Услови са становишта историје уметности:

- Очување Зграде Месне канцеларије са свим стилско-архитектонским елементима.
- Историјске композиције у унутрашњости објекта подвргнути одговарајућем конзерваторско-реставраторском третману уз претходне услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву а ради спречавања даљег пропадања истих
- Дислоцирану композицију Сватовске поворке вратити на зид на изворно место у објект месне заједнице.”.

III Сва утврђена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом са простора насеља Бела Црква, детаљно су наведена и описана у СТУДИЈИ И ПЛАНУ ЗАШТИТЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КАЧАРЕВО (дел. бр. Завода за заштиту споменика културе у Панчеву 865/2 од 02.10.2025. године).

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

III Подносилац захтева је дужан да нацрт ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

