РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ, СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
БРОЈ: 59787 2025
БРОЈ:003412223 2025
Панчево, 03.12.2025.године
Трг краља Петра I, бр.2-4

ЈП „УРБАНИЗАМ" ПАНЧЕВО
БРОЈ 05-33/2025-318
ДАТУМ 09-12-2025

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ Нацрта Плана генералне регулације насељеног места Качарево

I УВОДНИ ДЕО

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС" број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16- др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21- др.закон), члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС" број 72/09, 81/09–исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13- УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Просторног плана града Панчева ("Сл. лист града Панчева" број 22/12 и 25/12- исправка), члана 1 Одлуке о овлашћењу помоћника Градоначелника града Панчева у области урбанизма и помоћника Градоначелника града Панчева за економски развој за покретање иницијатива за израду планских докумената и њихових измена и допуна за град Панчево (Сл. лист града Панчева бр. 32/12) и чланова 39 став 1. тачка 5. и 98. став 1 Статута града Панчева („Службени лист града Панчева" број 25/15– пречишћен текст, 12/16, 8/19, 16/19 и 2/21), уз прибављено Мишљење Комисије за планове од 10.06.2025.године, Скупштина града Панчева, на седници одржаној дана 17.06. 2025. године, донела је Одлуку о изради Плана генералне регулације насељеног места Качарево.

Члан 2. Разлог за израду Плана је дефинисање намене земљишта и поделу простора на посебне целине и зоне, дефинисање регулације улица, површине јавне намене и грађевинских линија. Израда Плана неопходна је ради стварања планских услова за издавање дозвола у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Просторним планом града Панчева („Службени лист града Панчева" број 22/12 и 25/12-исправка), као планом вишег реда.

Члан 6. Циљ израде Плана је дефинисање: 1) границе плана и обухват грађевинског подручја; 2) поделу простора на посебне целине и зоне; 3) претежне намене земљишта по зонама и целинама; 4) регулационих и грађевинских линија; 5) потребних нивелационих кота раскрсница улица и површина јавних намена; 6) попис парцела и опис локација за јавних површина, садржаја и објеката; 7) коридора и капацитета за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру; 8) мера заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина; 9) зона за које се доноси план детаљне регулације са прописаном забраном изградње до његовог доношења; 10) локација за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, односно расписује конкурс; 11) правила уређења и правила грађења за целокупни обухват планског документа; 12) друге елементе значајне за спровођење плана.

2. Подаци о оглашавању и спровођењу раног јавног увида

У складу са чланом 45а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/2013-УС, 50/2013-УС и 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014,

83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и чланом 37-42. Правилника о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС. бр.32/2019 и 47/25), Градска управа града Панчева, путем секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај, огласила је дана 08.08.2025.године у листу „Панчевац", рани јавни увид у Нацрт Плана генералне регулације насељеног места Качарево, у трајању од 15 дана и то почев од 08.08.2025.године.

Наведени плански документ је изложен на рани јавни увид, у згради Градске управе града Панчева, ул.Трг краља Петра I бр.2-4, у холу на шестом спрату, као и у канцеларији 609, сваког радног дана од 10 до 13 часова.

План је био доступан јавности и у дигиталном облику, у трајању раног јавног увида, на званичној интернет страници града Панчева (http://www.pancevo.rs/usluge/javne-rasprave/).

Заинтересована правна и физичка лица су могла поднети примедбе у току трајања раног јавног увида, у писаном облику, Градској управи града Панчева, Секретаријату за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове, путем писарнице Градске управе града Панчева, Трг краља Петра I, бр.2-4, Панчево.

3. Примедбе и сугестије у току раног јавног увида

Након спроведеног раног јавног увида, Комисија за планове града Панчева, је обавила стручну контролу у складу са члном 43. и 44. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС. бр. 32/2019 и 47/25).

Јован Станковић, председник Комисије, обавештава све чланове, да је план био на раном јавном увиду 15 дана, почев од 08.08.2025.године и да у том периоду нису пристигле примедбе.

Одговорни урбаниста је Душица Черницин, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 1009 07.

Након дискусије, чланови Комисије су приступили гласању. Комисија се на 501. седници, која је одржана 26.08.2025.године, једногласно изјаснила да се План генералне регулације насељеног места Качарево, може упутити у даљу процедуру израде Нацрта.

4.Подаци о седници Комисије за планове-стручна контрола пре јавног увида

Стручна контрола Нацрта Плана, обављена је на 514. седници, која је одржана дана 27.11.2025.

Известиоц испред обрађивача је Душица Черницин, одговорни урбаниста, која наводи разлоге измене Плана.

Примедбе и сугестије Комисије:

- Преиспитати намену блока 55
- Дефинисати зоне градње соларних елемената, кроз компатибилност намена
- Недостаје потврда да је лиценца одговорног урбанисте важећа.
- Стр. 15 и 16 - Код навођења Закона о планирању и изградњи недостаје број службеног гласника, 91/25. Допунити.
-Стр. 15 – Код навођења Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС" број 32/19) недостаје број службеног листа. Допунити.

- Стр. 16 – У оквиру поднаслова "Плански основ" наведено је: "Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Качарево („Службени лист града Панчева" број 9/25)". Ово нису измене и допуне, кориговати. Одлука о изради није плански већ правни основ, кориговати.
- Стр. 15 – "Циљ израде Измена и допуна Плана је дефинисање" Према Одлуци о изради плана ово нису измене и допуне, кориговати.
- Стр. 22 први пасус наведено је "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." Избрисати ову реченицу. За сваку преломну тачку границе обухвата плана додати/дефинисати координате те тачке.

Стр. 24 - Електроенергетска инфраструктура - У обухвату предметне измене и допуне предметног ПГР-а нема објеката који су у власништву „Електромрежа Србије " А.Д.. Ово нису измене и допуне, кориговати текст.

Стр. 28 - Б.1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама - У оквиру грађевинског реона Качарева планирано је да се простор организује у тринаест (11) зона.

Наведено је 13 а у загради пише 11. Ускладити.

- На страни 29 наведено је "Планом се предвиђа да централна зона насеља остане у просторним границама које су дефинисане важећим планским документом. Зона обухвата блокове 01 и делове блокова 02,03,04,05,06,13,14,27 и 59."

Недостају делови блока број 26 и 58. Проверити и допунити.

На страни 29 наведено је "Стамбена зона 2 је насељски простор од спољне границе стамбене зоне 1 до рубних делова насеља како је то приказано на графичком прилогу. У овој стамбеној зони планирано да се такође граде нестамбени садржаји из области пратећих садржаја становања као и пословни простори на нивоу породичне парцеле (мала привреда). Зона обухвата блокове бр: 09, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 28, 31, 32, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 53, 54, 56, 57, 60, 61, 72 и делове блока бр. 26, 27,30, 34, 35, 36, 58, 59 и 70."

Недостаје део блока 46. Проверити допунити.

- У ПГР-у недостаје попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте (у складу са Правилником о садржини планских докумената члан 23, став 5, тачка 4). На страни 31 дат је наслов "Б1.2.ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ" и поднаслов "Б 1.2.1. Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене" међутим попис парцела је изостао.
- Стр. 31 "Б.1.1.3. Биланс површина - Биланс површина јавне намене у оквиру овог плана генералне регулације је дат у следећој табели:..." Приказати у табели у којим мерним јединицама су приказани подаци.
- Стр. 32 – у оквиру поглавља Б.1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена поново се спомињу измене и допуне "...спроводи и контролише надлежни Секретаријат као и под условима који су дефинисани изменама и допунама Плана". Ово нису измене и допуне, кориговати текст.
- Стр. 38 Група Д "Данас је неопходно и обавезно посветити велику пажњу третирању различитих врста отпада." Обрисати цитирану реченицу.
- Стр. 46 Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25т2/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5т2/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. И даље у наставку ...и да им је круна формирана на 2,0-2,5т од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од ... и даље ....Оптимално растојање је 1,5т од других инсталација. Мерна јединица је погрешно написана уместо m пише т. Кориговати
- Мерне јединице су писане ћирилицом Ха, м, км и др. Писати мерне јединице латиницом у складу са Уредбом о законским мерним јединицама и начину њихове употребе "Службени гласник РС", број 132/21.
- Стр. 52 наведена је реченица која гласи "Планом дефинисати локацију ППОВ-а. Капацитет ППОВ-а мора бити усклађен са демографским растом и планираним повећањем индустријских капацитета, што је неопходно анализирати и документовати одговарајућом студијом." Преформулисати реченицу у смислу "... планом је дефинисана...".

- Стр. 58 у наслову Б.1.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛА наведено је:

"Минимална комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева обезбеђен прикључак на водоводну и канализациону мрежу, елекртичну енергију и телекомуникациону мрежу, а пожељно је и на гасоводну мрежу уз претходно прибављене услове саобраћајног прикључења." Подвучени део реченице није јасан. Кориговати и прецизирати да ли треба или не треба прикључак на гас. Јасно и недвосмислено дефинисати.

- Стр. 58 у оквиру наслова Б.1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ недостаје реч "ЕНЕРГЕТСКЕ" (УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ).

- Стр. 61 наведена је реченица која гласи: "Ситуација је слична и у другим селима због чега је Локалним планом управљања отпадом за сеоска насеља града Панчева предложена изградња трансфер станица ((ТС Омољица која би се користила за претовар отпада изнасеља Омољица, Иваново и Банатски Брестовац, ТС Јабука за насеља Јабука и Глогоњ, ТС Качарево за насеље Качарево и ТС Банатско Ново Село за претовар отпада изБанатског Новог Села), за претовар са полуаутоматским управљањем опремом за претовар отпада, (тј. померање аброл контејнера, привлачење аброл контејнера, закључавање руке пресе, отварање/затварање врата аброл контејнера и рад потисне плоче)." Обрисати наведену реченицу или преформулисати. Фокус би требао да буде на месту Качарево за које се ради ПГР.

- Графички прилог број 4 се зове Планирана претежна намена са поделом на целине/зоне и смернице за спровођење плана. У оквиру наведене карте нису приказане смернице за спровођење плана (где се ради ПДР, УП и сл). Проверити и додати.

- Сугестија која се односи на планско решење којим је предвиђено формирање заштитног зеленила по ободу насеља. Поставља се питање да ли је реално да Град Панчево експроприше наведене површине ради формирања заштитног зеленила. Поготово је то упитно у западном делу где на месту планираног заштитног зеленила егзистирају бројне парцеле у приватном власништву. Преиспитати планирано решење.

- С обзиром да се ради потпуно нови ПГР, а не измена и допуна, требало би, у што је могуће већој мери, испоштовати одредбе Правилника о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", број 105/2020) и графичке прилоге ускладити са наведеним Правилником.

- На страни 114 у оквиру поглавља Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА наведено је "Ступањем на снагу овог Плана сви планови урађени за ово подручје у потпуности престају да важе и више се неће примењивати." Требало би направити списак односно навести пуне називе планова који престају да важе са службеним листовима у којима су објављени (и основни планови и њихове изменне и допуне уколико их има).

- Део који се односи на животну средину (Б1.4.2. *Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи),* не садржи све потребне елементе који се односе на заштиту земљишта, воде и ваздуха, као и заштиту од буке. Посебно недостаје прегледна форма мера и услова, која омогућава спровођење планског документа. Текст који је дат, садржи превише описних елемената, а не садржи мере и услове који су неопходни да би се плански документ спроводио у области заштите животне средине.

- На граф.прилогу *Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине,* у поднаслову *Заштита животне средине и природних и културних добара,* наведени су простори које се односе на различите карактеристике према условима заштите културних добара, а није ништа наведено за заштиту животне средине, која је у наслову. Потребно је допунити, у складу са насловом. Ако нема заштићених природних добара, не треба ни у наслову да стоје наведени.

- Преиспитати дефинисање зоне јавних намена на приватним парцелама како би се Граду умањила обавеза откупа земљишта, у колико се за тим није указала реална потреба

- Ускладити текстуалне називе, легенде и шрафуре и урадити комплетну редакцију текста у смислу словних грешака

- Ускладити назив цртежа бр. 6 (наведено је карта намене, а треба карта инфраструктуре)

Након дискусије, чланови Комисије су приступили гласању. Комисија је на 514. седници, која је одржана 27.11.2025.године, донела следећи:

ЗАКЉУЧАК

Комисија се изјаснила да се Нацрт Плана генералне регулације насељеног места Качарево, након корекције према извештају са стручне контроле и провере, може упутити у процедуру јавног увида.

Председник Комисије

Јован Станковић, дипл.инж.саоб.