РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове и саобраћај

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО

ПОСЕБАН ПРИЛОГ

АНЕКС ПЛАНА

ПОВЕРЉИВО

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Одговорни урбаниста:
Душица Черницин, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1009 07

Директор:
Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

Панчево, јул 2026.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, секретар/факс: 319 005
e-mail: ***e-posta@urbanizam.pancevo.rs***

Назив планског документа	**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО**
Наручилац	**ГРАД ПАНЧЕВО**
Градоначелник	**Александар Стевановић**
Носилац израде плана	**Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај**
Обрађивач Плана	**ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево**
Директор	**Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.**
Број предмета	**05-33/2026**
Одговорни урбаниста	**Душица Черницин, дипл.инж.арх.** **број лиценце: 200 1009 07**
Стручни тим	
геодезија	Марко Марић, дипл.инж.геод. Горан Ковач, инж.геод.
водовод и канализација	Петар Петровић, дипл.инж.грађ.
саобраћај	Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.
електроенергетика	Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.
услови и сагласности	Вера Марковић, дипл.пр.планер
животна средина	Иван Зафировић, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента)
правни основ	Милан Балчин, дипл.правник
Техничка подршка	Гордана Пешић, техн.геод. Милош Цекић, инж.арх.

Руководилац Службе за урбанистичко планирање, пројектовање и енергетску ефикасност	**Душица Черницин**, дипл.инж.арх.
Руководилац Службе за планирање и пројектовање инфраструктуре	**Татјана Вуксан**, дипл.инж.саобр.
Руководолац Сектора за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре	**Оливера Драгаш,** дипл.инж.арх.
Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима	**Ива Стојанов,** дипл.пр.планер маст.геогр.зашт.жив.сред.,маст.инж.урб.
Извршни директор	**Милан Балчин**, дипл.правник
Директор	**Славе Бојаџиевски,** дипл.инж.арх.

С А Д Р Ж А Ј

- решење о регистрацији фирме
- лиценца фирме
- лиценца одговорног урбанисте
- изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. У В О Д
2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ из Просторног плана града Панчева који се тичу одбране земље
3. ГРАНИЦА И ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА
4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА
5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАЗАРАЊА
7. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

П Р И Л О З И

- Одлука о изради Плана генералне регулације насељеног места Качарево („Службени лист града Панчева“ број 9/25)
- Услови и захтеви за израду ПГР Качарево - РС Министарство одбране
- Графички прилог: Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смерницама за спровођење плана – анекс плана Р 1:5 000

5000243105659

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	08484015

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО
Скраћено пословно име	ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта		
Општина	ПАНЧЕВО	
Место	ПАНЧЕВО	
Улица	Карађорђева	
Број и слово	4	
Спрат, број стана и слово	/ /	
Адреса за пријем		

Дана 03.02.2026. године у 09:55:58 часова

електронске поште	
Е- пошта	e-posta@urbanizam.pancevo.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања	
Датум оснивања	18.03.1993
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	160-0058500000250-52 160-6000000777642-70 160-6000002342735-76 160-0000000461690-69
Контакт подаци	
Телефон 1	013/219-0-300
Телефон 2	013/219-0-320
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs
Подаци о статуту / оснивачком акту	
	Датум важећег статута 22.05.2013
	Датум важећег оснивачког акта 29.11.2016

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица				
1.	Име	Славе	Презиме	Бојациевски
	ЈМБГ	0103981710170		
	Функција	Директор		
	Начин заступања	Самостално заступа		

Надзорни одбор				
Председник надзорног одбора				
	Име	САША	Презиме	СТОЈАНОВИЋ
	ЈМБГ	1005991860040		
Чланови надзорног одбора				
1.	Име	Иван	Презиме	Ловић
	ЈМБГ	2008984761013		
2.	Име	МАЈА	Презиме	ЈАНОШ
	ЈМБГ	1902984865047		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име: Град Панчево

Регистарски / Матични број: 08006911

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 1,000.00 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.05.2013

Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 0.10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.

	износ(%)
Удео	**100.000000000000**

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 1,000.00 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.05.2013

Регистратор, Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 03.02.2026. године у 09:55:58 часова

Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbij
03.02.2026. 09:55:58



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Б

ЛИЦЕНЦА

ЗА ИЗРАДУ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ, ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ, ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА, ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ ДОКУМЕНАТА

"ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО"
Панчево, Карађорђева бр. 4

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 004Б02/25

ЈУН 2025, Београд
ГОДИНА И МЕСТО

М.П.

мр Ђорђе Милић

Број: 02-12/2025-32765
Београд, 10.12.2025. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Душица Ж. Черницин, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1009 07

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 24.10.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

М.П.

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душица Ж. Черницин

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1009 07

У Београду,
8. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

На основу члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025) саставни део Планског документа је и:

И З Ј А В А

одговорног урбанисте

Душица Черницин, дипл.инж. арх**.** (лиценца бр. 200 1009 07)

да је Нацрт планског документа План генералне регулације насељеног места Качарево, после јавног увида, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20,, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019и 47/2025) и прописима донетим на основу Закона и да је припремљен и усклађен са Извештајем о стручној контроли (бр. 000018599 2026 и 003412223 2025 од 26.01.2026. год.) као и да је припремљен и усклађен са Извештајем о обављеном јавном увиду (бр.000018599 2026 и 003412223 2025 од 27.04.2026. год.)

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Душица Черницин, дипл.инж.арх**.**

лиценца бр. 200 1009 07

(МП)

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО

АНЕКС ПЛАНА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО

ПОСЕБАН ПРИЛОГ- АНЕКС ПЛАНА - ПОВЕРЉИВО

1. УВОД

Посебан прилог коришћења простора за одбрану земље је саставни **Плана генералне регулације насљеног места Качарево** (у даљем тексту План) али због података који имају поверљив карактер и који су у њему обрађени, овај део Плана је рађен као посебан прилог.

Садржај и основна решења Посебног прилога урађени су у складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану ("Службени гласник РС" 85/15).

Приликом израде Плана, посебно при планирању организације простора од интереса за одбрану земље, у свему су поштовани и уграђени услови и захтеви добијени од Министарства одбране. У Посебном прилогу, елаборату који је израђен упоредо са Планом, детаљно су разрађени добијени услови. Сагласност на Посебан прилог даје Министарство одбране.

2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА ПАНЧЕВА КОЈИ СЕ ТИЧУ ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ

Заштита од земљотреса

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено трусном подручју на коме катастрофалних потреса није било, што не значи да се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7° МСК, као и оних, са малом вероватноћом, од 8° МСК скале.

Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије, уграђене су у планско решење.

С обзиром на то да је у питању подручје густог урбаног ткива, веома је важно дефинисати све безбедне површине на слободном простору (паркови, тргови, игралишта) које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

План заштите мора да садржи процену могуће угрожености, руковођење заштитом, начин транспорта и евакуације угрожених, као и остале активности које се предузимају у таквим ситуацијама.

Заштита од поплава

Потенцијално угрожени терени су делови приобаља Тамиша и Дунава, као и непосредна долина Наделе. Изградња обалоутврда и реконструкција насипа дуж Тамиша урађено је парцијално и неуједначено и не може пружити оптимални степен сигурности заштите градског подручја од поплава.

Заштита градског подручја од поплава подразумева предузимања сложених хидротехничких мелиорација и регулисања терена до коте дејства високих вода (насипањем, изградом дренажног система, итд.).

Веома је важно ускладити водопривредну проблематику са развојем осталих активности града, при чему треба добро проценити постојеће стање изграђености насипа, обалоутврда, степен уређења приобалних површина и потребе града у непосредној и даљој будућности.

Заштита од пожара

У циљу заштите од пожара на територији обухваћеној ГУП-ом неопходно је придржавати се услова број 217-16871/18-1 од 28.11.2018. год., издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву.

Потребно је придржавати се одредби чл. 29 Закона о о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09 и 20/15 – измене и допуне), односно потребно је утврдити:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске уличне водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара за објекте који се планирају на овој територији, а према чл. 10, 11, 12. 13, 14, 15, 16, 17 и 18 Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. гласник РС“ бр. 3/18);
- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и јавне објекте и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката, са ширином путева која омогућава приступ ватрогасним возилима до сваког објекта и њихово маневрисање за време гашења пожара, а према чл. 4, 6 и 7 Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СФРЈ“ бр. 8/95),
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката и њихово пожарно одвајање,
- могућности евакуације и спасавања људи.

Ови услови су саставни део Документације овог плана.

Услови за заштиту од ратних разарања

Обезбеђење развоја града у мирнодопским условима и усклађење свих просторних елемената развоја са потребама одбране представља првенствено усаглашавање привидно дивергентних интереса и циљева просторног развоја "цивилног" и "војног" сегмента. Важан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања начела уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са начелом уређења простора за обезбеђење ефикасне одбране и заштите.

Одбрамбени систем обухвата и цивилну и војну компоненту на подручју ГП и директно утиче на просторно уређење територије, како распоредом војних постројења, формацијских састава и сл., тако и распоредом објеката и комплекса од значаја за одбрану земље (индустријски, енергетски и објекти робних резерви, бране, саобраћајни објекти и сл.) који се прилагођавају потребама одбране. Мере заштите, од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења у инфраструктури, мрежа објеката друштвеног стандарда, распоред слободних и зелених површина и др.) као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката, комплекса и простора уопште на територији плана у посебним ситуацијама, а заснивање се на дисперзији, децентрализацији и зонирању одговарајућих елемената сваког од сектора развоја.

Заштита становништва и материјалних добара, заштитна техника и одговарајуће потребе војске су обавезна тема ГП.

Комплекси и објекти оружаних снага интегрисани су у простор града и подручје ГП, а чине посебан просторни систем који је подложан променама, условљен развојем и променама у друштву.

Када је реч о разматрању и утврђивању неперспективних комплекса и објеката оружаних снага који се по карактеру и намени уклапају у урбани и други околни простор, усклађивање са урбанистичким плановима врши се као са осталим градским садржајима. Када су у питању перспективни комплекси, неопходно је обезбедити услове за њихово функционисање и коришћење.

Услови за прилагођавање урбанистичких планова потребама одбране земље морају бити усклађени са важећом законском регулативом и прописима за наведену област.

Ограничења урбаног развоја

У оквиру гарфичког и текстуалног дела Плана евидентиране су све зоне које се односе на одређену врсту заштите и ограничечних могућности изградње у оквиру предметног простора - заштитне зоне инфраструктурних коридора, заштита културних добара и археолошких налазишта, заштита подручја посебне намене итд.

Посебна ограничења урбаног развоја односе се на Услове које је доставило РС Министарство одбране, Сектор за инфрструктуру и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру, *П број 11168-4 од 29.09.2025г.,* према којима су дефинисане зоне забрањене, ограничене и контролисане изградње, у односу на простор посебне намене тј. војни комплекс на територији обухвата Плана са зонама просторне заштите. Одреднице из наведених услова су уграђене у графички и текстуални део плана (анекс).

3. ГРАНИЦА И ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА

Опис границе обухвата плана

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 км² где је планирано да живи 119.813 становника, што даје густину насељености од 158 становник/км² и укупне површине 39,80 км² где је планирано да живи 7135 становника, што даје густину насељености од 179 становник/км² (просек града Панчева је 158 становника/км²).

- 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°, 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°, 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°, 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°, 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°, 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°, 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°, скреће на северозапад тако што сече катастарске парцеле бр: 2806, 2804, 2803, 2803, 2801, 2790/14-24, 2783/1,2, 2782/1,2, 2781, 2780, 2779/1-3, 2778/1,2, 2777, 2776, 2775/2, 2022, 2774, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2007, 1998, 1995, 1994/16-40, 1994/2,3,6,7,10,11,13,15, 1992, 1991, 1988, 1987, 1984, 1983, 1980, 1976, 1975, 1971,1-3, 1969, 1968, 1965, 1964, 1961, 1960, 1959, 1956, 1957, 1954, 1951 до тачке бр.12.

Дужина између тачака 11 и 12 износи 1955 метара.

У тачки бр.12 граница се ломи под углом од 90°и скреће на североисток тако што сече катастарске парцеле бр. 1949/29, 1899 (пут) и 1549 до тачке бр.13. Тачка бр. 13 се налази на источној међној линији катастарске парцеле бр. 1547 (пут)
У тачки бр.13 граница скреће на северозапад тако што прати источну међну линију катастарске парцеле бр. 1547 (пут) и сече катастарску парцелу бр. 1573 (пут) до преломне тачке бр.14. Тачка бр. 14 се налази на северној међној линији катастарске парцеле бр. 1573 (пут).
У тачки бр.14 граница 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. Тачка бр. 15 се налази на тромеђи катастарских парцела бр. 1709 (пут), 1710 и 1646 (пут)
У тачки бр.15 граница скреће на северозапад тако што прати источну међну линију катастарске парцеле бр. 1646 (пут) до преломне тачке бр.16. Преломна тачка бр. 16 представља тромеђу катастарских парцела бр. 1882 (пут, 1839/1 и 1646 (пут)
У тачки бр.16 граница скреће на севеоисток тако што пресеца катастарску парцелу бр. 1646 (пут), иде северозападном страном пута катастарска парцела бр.1630 (пут), југоисточним међним линијама катастарских парцела бр. 1633, 1632 и 1631, сече катастарску парцелу бр. 5712/20, и југоисточном међном линијом катастарске парцеле бр. 5713/6 до преломне тачке бр.17. Тачка бр. 17 се налази у пресеку југоисточне међне линије катастарске парцеле бр.5713/6 и продужене југоисточне међне линије катастарске парцеле бр. 5713/2.
У тачки бр.17 граница скреће на североисток 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 507ха.
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 507 ха.
Планирана граница грађевинског подручија насељеног места Качарево је 507 ха.Наиме, планирана површина грађевинског подручија насељеног места Качарево износи 507 ха и планирани број становника је 7135, тако да планирана урбана потрошња земљишта по становнику износи 0,07 ха/становнику.
НАПОМЕНА:
Из наведених чињеница произлази да 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).

4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Извод из Просторног плана града Панчева

Извод из Просторног плана града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 22/12, и 25/12-исправка):

5. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ПАНЧЕВА

До доношења Планова Генералне регулације за насеља на територији града Панчево, примењиваће се урбанистички (постојећи) планови који су на снази.

СМЕРНИЦЕ

Врста и намена објеката који се могу градити према зонама

а) зона становања,
б) радна зона,
в) зона спорта и рекреације,
г) зона заштитног зеленила,
д) зона специјалне намене и
е) зона парковских површина

ЗОНА СТАНОВАЊА

У зонама становања и зони централних садржаја дозвољено је градити породичне и вишепородичне стамбене, стамбено-пословне, пословне објекте и јавне објекте од општег интереса

Стамбени објекти и јавни објекти од општег интереса могу бити:

- *слободностојећи,*
- *у непрекинутом низу,*
- *у прекинутом низу,*
- *полуатријумски и атријумски.*

РАДНА ЗОНА

У радној зони (и зоне пољопривредних економија) и комунално-сервисној зони могу се градити производни објекти, објекти производног занатства, објекти мале привреде, објекти чије су делатности комплементарне индустрији, а у складу са потребама технолошког процеса и важећим прописима, као и стамбена изградња у зонама у којима она већ постоји.

ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

У зони спорта и рекреације, могућа је изградња пратећих садржаја (свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије и сл.) угоститељских објеката и објеката у којима ће се обављати делатност комплементарна спорту, уз обавезу претходне изградње спортских терена и објеката, као и ободна стамбена изградња у зонама у којима она већ постоји.

ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

У зони заштитног зеленила планирати изградњу објеката, који су дозвољени у зони становања

ЗОНА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

У зони специјалне намене дозвољена је изградња, реконструкција и доградња објеката специјалне намене, а у складу са наменом коју надлежни орган Министарство одбране дефинише.

ЗОНА ПАРКОВСКИХ ПОВРШИНА

У зони парковских површина и тргова дозвољено је, изградња платоа, дечијих игралишта, рекреативних површина, фонтана, спомен обележја, водених површина и пратећих објеката све са пратећом инфраструктуром, на неизграђеним слободним површинама и реконстрикција постојећих зелених површина.

У зонама осталих зелених површина дозвољена је изградња стаза, платоа, дечијих игралишта, рекреативних површина (са пратећом инфраструктуром), реконструкција линеарног зеленила и мањих површина дуж саобраћајница, реконструкција и доградња заштитног појаса, подизање и реконструкција у оквиру радних комплекса, подизање и реконструкција блоковског зеленила и партерног зеленила уз објекте.

За изградњу јавних објеката од општег интереса важе сви услови као за изградњу у зони становања.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ (ЗА СВА НАСЕЉА)

Изградња, реконструкција и доградња у комплексима објеката од општег интереса (месне канцеларије, месне заједнице, установе за децу, основне школе, здравствене станице, апотеке, објекти културе, ватрогасни дом и гаража, спортско-рекреативни комплекси) може се остварити само на основу Урбанистичког плана или Урбанистичког пројекта, којима ће се детаљно дефинисати правила и сви потребни параметри.

Планиране локације за ове намене се морају поштовати. Намена појединих јавних објеката се може схватити условно, тј. карактер објекта треба да остане јавни, док се корисник може мењати.

Приликом градње се морају поштовати и применити сви позитивни законски и струковни прописи који регулишу конкретну врсту садржаја.

Ови комплекси се морају веома пажљиво уклапати у постојеће урбано ткиво а урбанистички услови који се односе на изградњу и уређење су следећи:

- максимални степен изграђености 2.5
- максимални степен искоришћености 70 %
- максимална спратност П+2+Пк
(у складу са планираним активностима и непосредним окружењем).

Ако се ови садржаји граде изван зона које су им намењене, тј. као комплементарни садржаји у зонама других основних намена, приликом градње се морају поштовати правила која важе у зонама основне намене, а уклапање се мора остварити на начин да са њима чине просторну и функционалну целину.

Саобраћајна инфраструктура
Начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

• Прикључак-ци прилазног пута на јавни пут могу се градити уз сагласност управљача јавног пута.
• Минимална ширина колских - саобраћајних приступа и саобраћајнице је 3,0 m (за породичне објекте) тј. 5,0 - 6,0 m (за вишепородичне и пословне објекте) са унутрашњим радијусом кривине од мин. R = 5,0 m (изузетно мање за породичне објекте и где то просторне могућности налажу) или 7,5 m тамо где је неопходна проходност због противпожарних услова.
• У оквиру комплекса обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе уз обезбеђивање простора за путничка возила 5,0 x 2,5 m. Обезбедити паркинг места (минимално) по систему једно паркинг (гаражно) место на 70 m2 корисне површине пословног простора, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи.
• За сваку парцелу обезбедити пешачки прилаз у ширини од минимално 1,5 m.
• За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то по правилу једно паркинг или гаражно место на један стан.
• За паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката, свих врста изградње, морају обезбедити на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то по правилу једно паркинг или гаражно место на један стан.
• Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се испод објекта у габариту, подземно и изван габарита објекта и надземно на грађевинској парцели.
• За пословне објекте и пословне просторе, сопственик мора обезбедити потребан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели у складу са прописима за одређену намену.
• Површина гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању коефицијента изграђености, односно искоришћености грађевинске парцеле.

Водопривредна инфраструктура
Прикључак објеката у комплексу на насељску водоводну мрежу извести преко водомера који се поставља на парцели корисника, на мин. 1,0m иза регулационе линије.
• Одводњу условно чистих атмосферских вода решавати у оквиру парцеле, риголама или нивелацијом према зеланим површинама или уличним каналима.
• Одвођење отпадних фекалних вода решити затвореним канализационим системом у оквиру парцеле, а прикључак на насељску канализациону мрежу извести по условима надлежног комуналног предузећа (када се за то стекну услови).

Електронергетска инфраструктура
У насељеним местима уколико се предвиђају нове радне зоне планирати:

1. Коридоре за средњенапонску и нисконапонску мрежу.Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима;
2. Напајање јавног осветљења кабловима PPOO-A 4 X 35mm^2 са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења;
3. Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;
4. На основу планираног раста потрошње планирати изградњу TC 20/0,4kV са одговарајућим коридором 20kV и 0,4kV у складу са растом потрошње. Трансформаторске станице планирати у близини нових пословних објеката. Напајање трансформаторских станице извести двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.
5. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвидети коридор за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформатрске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.

6. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70 kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод.

У осталом делу насељених места:
Предвидети коридоре за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски или ваздушно. Кабловску мрежу предвидети са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.
Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно - кабловски или ваздушно.
- Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању од 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима;
- Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;
- Напајање јавног осветљења кабловима РРОО-А 4 Х 35mm^2 са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења;
3. На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4kV са одговарајућим коридором 20kV и 0,4kV . Напајање трансформаторских станице извести ваздушно или, кабловски са најповољнијег места прикључења.
4. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70 kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;
5. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвидети коридор за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформатрске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу.ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.
6. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.
7. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.
Приликом планирања нових инфраструктурних објеката потребно је придржавати се следећих правила:
Укрштање 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 се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима.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 10cm.
Опти услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:
Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150mm^2);
Ваздушну средњенапонска мрежа изводи се 20kV голим проводницима типа АlČ 3Х 50mm^2 или проводницима типа АlČ 3 Х 95mm^2 на бетонским стубовима;
НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4 Х 150mm^2
Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самоносећим кабловским снопом 3Х70+61,5+2Х16mm^2;
За трансформаторске станице типа 2х630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m2, правоугаоног облика минималних димензија 6,5m х 5,5m , са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску

канализацију за полагање шеснаест 0.4KV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø 110mm.
За трансформаторске станице типа 1x630kVA предвидети простор минималне површине 22m^2, правоугаоног облика минималних димензија 4m x 5,5m , са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm.
Начин полагања ових каблова, при укрштању, паралелном вођењу, минимално међусобно растојање, у односу на саобраћајну и водопривредну инфраструктуру и дрвеће/шибље изводити у складу са важећим прописима који ове области регулишу.
У оквиру уличног коридора за сваку парцелу јавног, односно осталог грађевинског земљишта, обезбедити услове за: колски и пешачки прилаз, прикључак на насељску: водоводну и канализациону мрежу, нисконапонску електро мрежу, дистрибутивну гасоводну мрежу, телекомуникациону, КДС мрежу и др, а према условима надлежног предузећа.
Светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже, где је електроенергетска мрежа грађена ваздушно. Где је електроенергетска мрежа грађена подземно, расветна тела поставити на стубове за расвету. За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја према захтевима зона где се постављају. Удаљеност топловода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова а мин. 0,5m.
Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).
Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
Телекомуникациона и РТВ инфраструктура: Телекомуникациону мрежу градити подземно по правилима грађења подземне телекомуникационе мреже. Прикључење корисника вршиће се подземно (надземно) на јавну мрежу у уличним коридорима.
Каблови се постављају директно у земљу, те ће ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице.
-Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.
-у јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови;
-претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на МСАН централу, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 1x4 од извода до објекта(зависно од претплатникових потреба);
-минимални број прикључака за физичка лица је два прикључка по домаћинству, за правна лица је два прикључка по локалу;
-Од самостојећег ормарића(који се монтира на јавној површини) потребно је положити подземни кабл до објекта;
-каблови се завршавају у ВВД кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица;
-у деловима који су недоступни за овакву реализацију, прикључак треба реализовати ваздушно, али у посебним случајевима;
-Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака;
- На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви Ø 40mm, због оптичких каблова;
Дубина полагања телекомуникационих каблова је најмање 0,8m. Укрштање и паралелно вођење са осталом инфраструктуром извести по правилима грађења датим за подземну мрежу ван насеља.
КДС мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно, у колико за то постоје услови;
КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;
Уколико нема услова за подземну КДС мрежу, градиће се ваздушно- самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, по условима надлежне Електродистрибуције тј. власника електричне мреже, на стубове нисконапонске мреже.
Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла је мин. 3,5m. На прелазима преко улица иста висина је мин. 5,0m. Ако се овај услов не може постићи, кабел поставити подземно на дубини мин. 0,8m. Мин. растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже је 1,0m.

Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећих техничких прописа.
Смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи може се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника. Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни. Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV. До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице.

Термо - енергетска инфраструктура
Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом:

- *прикључењем на топлификациони систем дистрибутера топлотне енергије,*

или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу и то путем

- *изградње централних гасних котларница, или*
- *гасификације објеката са кућним МРС и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем, или пак*
- *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.*

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.
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 или топлотном енергијом , загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају.
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.
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.
Примена алтернативних енергената као што су геотермална енергија, енергија сунца и ветра, биомаса, биогас ... треба да омогући смањење потрошње необновљивих извора енергије. Услови прикључења објеката на ове обновљиве енергетске изворе условљени су важећим прописима за електроенергетску, термоенергетску и водоводну инфраструктуру (повезивање на ел. мрежу, повезивање на термоенергетску инфраструктуру, водоводна мрежа, бунари).
Инфраструктура нафтовода, продуктовода, гасовода, техничких гасова омогућиће повезивање специфичних потрошача како на територији града Панчева тако и на територији Републике Србије.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Опис предметног простора

Простор који је предмет плана обухвата насеље сеоског карактера које у већој мери представља већ формиране урбанистичке целине, док је мањи део под вегетацијом и неизграђеним површинамама.

Концепција уређења простора дефинисана је на основу смерница претходног урбанистичког плана, важеће планске документације, анализе постојећег стања, приспелих услова надлежних јавних предузећа и осталих институција, анализе ситуације на терену и захтева представника Месне заједнице. План наставља континуитет претходног планског решења уз усклађивање са актуелним потребама становника Качарева, тенденцијама и новим законским правилима.

Основна намена дефинисана Просторним планом општине Града Панчева је задржана, као и одређене урбанистичке целине које су до сада, на основу претходног плана, у одређеној мери изграђене и завршене. Планским решењем се започети процес наставља тако да се даље формирају урбане и просторне целине.

Урбану матрицу највећим делом чине компактни и разуђени блокови насељског језгра и отворени блокови по ободу насеља.

Грађевинско подручје са претежном наменом површина

На предметном простору у оквиру граница Плана налазе се претежно површине стамбене намене, централне функције, привредна зона са комплексима мале привреде, комплекси полуопривредене производње, комуналне површине, површине посебне намене, спортско рекреативни садржаји, туристичко рекреативна зона, заштитно зеленило и саобраћајне површине.

Објекти и површине за јавне потребе

Од централних функција из области управе, у насељу постоје просторије Месне заједнице и Месне канцеларије. Обе ове функције смештене су у центру насеља.

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

У југоисточном делу насеља налази се туристички комплекс језера.

У централне функције спадају и сви пратећи садржаји становања лоцирани у центру, односно садржаји из области друштвених делатности као што су школство, здравсво, спорт, пошта и саобраћајне функције.

Општи урбанистички услови и мере уређења и изградње простора и компатибилност намена

Намене дефинисане као основне представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели,,Компатибилност намена“ и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела, у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом, на којем су приказане доминантне функције појединих зона.

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

На парцелама за јавне објекте дозвољава се изградња и других објеката јавне намене, уколико за тим постоји потреба.

Дозвољена је трансформација објеката јавне намене у друге објекте јавне намене.

Уколико се укаже потреба јавни објекти се могу јавити у зонама компатибилне намене. Површине јавне намене намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине намењене другим функцијама.

Табела: Компатибилност намена

		...може се наћи ова КОМПАТИБИЛНА намена								
		Становање	Пословање	Градски центри	Јавни функције и службе	Спорт и рекреација	Зелене површине	Комуналне и инфраструктурне овршине	Привредна	Пољопривредно радна зна
У оквиру ове ОСНОВНЕ намене...	Становање	O	x	x	x	x	x	x	-	-
	Пословање	x	O	x	x	x	x	x	-	-
	Градски центри	x	x	O	x	x	x	x	-	-
	Јавне функције и службе	-	.	-	O	x	x	x	-	-
	Спорт и рекреација	-	.	-	.	O	x	x	-	-
	Зелене површине	-	-	-	.	.	O	x	-	-
	Комуналне и инф. површине	-	-	-	.	-	x	O	-	-
	Привреда	-	x	-	.	.	x	x	O	-
	Пољопривредно радна зона	-	x	-	.	.	x	x	-	O

Легенда:

X компатибилност = у оквиру основне намене може се наћи одређена друга намена

• условна компатибилност = одређени садржаји се могу наћи у оквиру основне намене само под условом да су у служби основне намене

- некомпатибилност = у оквиру основне намене не може се наћи одређена друга намена

Напомена:

некомпатибилност која се односи на некомпатибилност пословања са наменама које су дефинисане као привредне намене (намене радне зоне) се третира као условна и могућа је под условом да не угрожава своју околину, да испуњава мере заштите животне средине које прописују важећи правилници и закони а спроводи и контролише надлежни Секретаријат као и под условима који су дефинисани Планом.

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ

Ову групу чине сви објекти јавне намене у свим зонама:

1. Јавне функције и службе
2. Здравство
3. Образовање
4. Култура
5. Спортско рекреативна зона
6. Комуналне зоне и објекти
7. Туристичко рекреативна зона
8. Парковске површине
9. Јавне блоковске површине
10. Зона заштитног зеленила
11. Саобраћајне површине и паркинзи

Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу.

Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу одговарајући правилници и закони за ту врсту делатности или установе и институције надлежне за предметну област.

Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретну намену објекта, начина његовог коришћења и степена доступности грађанима.

Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа друштвеног стандарда.
Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретну намену објекта, начина његовог коришћења и степена доступности грађанима.

Проблеми и ограничења предметног простора

Посебни услови

Заштитно зеленило уз јавне путеве и у оквиру железничког коридора формирати у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона и безбедности саобраћаја и усклади са условима управљача пута. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје.

Избор врста за као и у претходној тачки 8, осим у случају далековода у чијем се коридору користи само ниска вегетација како би се омогућило неометано интервенисање на истим.

За јавне / пословне / комерцијалне / објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да наведени објекти буду окружени одговарајућим **заштитним зеленилом**, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле.

Услови заштите од утицаја пољопривреде:

Имајући у виду да се пољопривредне површине са интезивном производњом налазе у контактној зони, да се земљишта у обухвату Плана у делу пољопривредне зоне користи као пољопривредно земљиште и за све остало у функцији пољопривредне производње (стакленици, силос и сл.), у циљу заштите земљишта, подземних вода као и заштите здравља људи, дефинише се, да се на пољопривредним и зеленим површинама забрањује коришћење пестицида који спадају у ПОП-с, а користе се у циљу заштите биља.

Заштитно одстојање између стамбених објеката и оранице, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и дозвољеним хемијским средствима за заштиту биља дефинисани су прописима који регулишу ову област.

Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточних фарми и објеката у суседству, као и други услови дефинисани су Одлуком о држању домаћих животиња на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева бр. 21/10, 6/14 и 38/16). и другим позитивним прописима који регулишу ову област

Заштита природних добара

На предметном простору нема заштићених подручја за које спроведен или покренут процес заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора нити других елемената еколошке мреже Републике Србије.

Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад истиче да треба поштовати препоруку према којој збир свих зелених површина у насељу треба да буде најмање 45 m^2/становнику.

Ова установа такође налаже стварање вишеспратног заштитног зеленила кроз комбиновање дрвећа и жбуња различите висине (високо, средње високо и ниско) ради санирања негативних утицаја на

животну средину. Примат у озелењавању треба дати аутохтоним врстама биљака, при чему учешће смањити, ограничити егзотичних и других адекватних алохтоних врста (а које не припадају категорији инванзивних (агресивних алохтоних) врста).
Носиоци пројекта и извођачи радова су дужни да, уколико наиђу на геолошка или палеонтолошка документа, попут фосила, минерала, кристала и сл, која би могла да представљају заштићену природну вредност, то пријаве Министарству заштите животне средине, у року од осам дана од дана проналаска и предузму мере заштите од уништења, померања, оштећивања или крађе до приспећа овлашћеног лица.

Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа

Од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву број: 865/3 од 02.10.2025. изадти су Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних целина за потребе израде Плана генералне регулације насељеног места Качарево и Студија и план заштите за насељено место Качарево која чини саставни део услова.
Комплекс посебне намене налази се у зони 4 као зона нове градње и делом у зони археолошког локалитета (на графичком прилогу „Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана“ са приказом комплекса посебне намене и зонама ограничења-археологија-обавезно праћење и зона нове градње тако да је за потребе изградње и уређења комплекса посебне намене неопходно применити мере дефинисане условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
Услови из наведене студије гласе:
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 некадаш ње 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 ихфраструктуре (тржни центри, спортски терени, базени и сл.) обавезно обезбедити услове праћења свих земљата радова од стране стручњака Завода пре почетка градње, ау 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:

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 прнципима постојеће урбане матрице. Уз формирање улица и блокова по угледу на постојеће.

За комплекс посебне намене и заштитне зоне око комплекса посебне намене примењује се Посебан прилог Плана. **Целокупан обухват Плана је у заштитној зони контролисане градње** у којој је забрањена изградња или постављање објеката који вишеструко надвисују комплексе посебне намене за који важи Посебан прилог Плана..

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАЗАРАЊА

Посебни услови

Зона ограничене и забрањене градње око комплекса посебне намене:

- Зона забрањене изградње за комплекс посебне намене је зона која подразумева потпуну забрану изградње у ширини од 20m од границе комплекса посебне намене. Ова зона се простире око блока бр.29.

- Зона ограничене изградње од 30m од границе зоне забрањене градње је зона у којој је за изградњу објеката у овим зонама неопходна сагласност Министарства одбране. У овим зонама забрањена је изградња или постављање објеката који вишеструко надвисују војни објекат или војни комплекс Ова зона обухвата делове блокова бр. 15, 16, 28, 30, 31, 60 и 61.

- Зона контролисане изградње од 70m од границе зоне ограничене градње је зона у којој је за изградњу објеката у овим зонама неопходна сагласност Министарства одбране. У овим зонама забрањена је изградња или постављање објеката који вишеструко надвисују војни објекат или војни комплекс Ова зона обухвата делове блокова бр. 15, 16, 28, 30, 31, 60 и 61.

Целокупан обухват Плана је у заштитној зони контролисане градње у којој је забрањена изградња или постављање објеката који вишеструко надвисују војни објекат или војни комплекс и тиме представљају физичку препреку која омета рад уређаја и система који користе јединице ваздушног осматрања, јављања и навођења.

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 изграђени са лаганом кровном конструкцион, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.

7. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

Под објектима и површинама „специјалне намене“ подразумевају се:

- објекти и површине за активност јединица Војске Србије и других структура Министарстава војске и полиције;
- склоништа за разне видове заштите становништва у случају ратних дејстава.

Са урбанистичке тачке гледишта, разлика једне и друге групе објеката огледа се у томе што се планирање локација, намена и капацитет војних структура врши у одговарајућим органима Војске Србије а планирање склоништа решава се углавном на нивоу града на основу планова нижег реда.

Условима Министарства одбране Републике Србије број 11168-4 од 29.09.2025. године дефинисано је:

1. У обухвату Плана налази се војни комплекс и зоне просторне заштите око војног комплекса. Графички приказ војног комплекса и заштитих зона око војног комплекса дат је у прилогу на СБ-у, који је саставни део овог акта. Војни комплекс у обухвату Плана са зонама просторне заштите приказан је у табели:

Ид. број	НАЗИВ	ЗАШТИТНА ЗОНА
348	Качарево - Улица ЈНАбб	зона забрањене градње - 20 м од границе војног комплекса; зона ограничене градње - 30 м од границе зоне забрањене градње; зона контролисане градње - 70 м од границе зоне ограничене градње.

2. Војни комплекс у обухвату Плана третирати као комплекс „посебне намене".

3. Целокупан обухват Плана налази се у заштитној зони контролисане градње око војног комплекса „Качарево" (ИД бр. 1336).

4. Правилима уређења и изградње планирати:

- зону забрањене изградње која подразумева потпуну забрану изградње;
- зону ограничене и зону контролисане изградње - за изградњу објеката у овим зонама неопходна је сагласност Министарства одбране. У овим зонама забрањена је изградња или постављање објеката који вишеструко надвисују војни објекат или војни комплекс и тиме представљају физичку препреку која омета рад уређаја и система које користе јединице ваздушног осматрања, јављања и навођења, осим у специфичним случајевима.

5. Приликом израде и спровођења Плана обезбедити:

- Неповредивост војне имовине,
- поштовање заштите војних комплекса и објеката дефинисаним заштитним зонама,
- функционалност саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре, у циљу неометаног функционисања војних комплекса и објеката.

6. Сви елементи који имају карактер поверљивих података, морају се обрадити у посебном прилогу који се односи на посебне мере уређења и припреме територије за потребе одбране земље као саставном делу Плана, који не могу бити доступни јавности.

7. Носилац израде Плана је у обавези да после поступања по наведеним условима, пре доношења Плана, достави документацију о испуњености истих, Министарству одбране, Сектору за материјалне ресурсе, Управи за инфраструктуру, Немањина 15, 11000 Београд, сходно тачки 11. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану ("Службени гласник РС", број 85/15) и члану 476 став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 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).

- Ако Министарство одбране на основу документације оцени да је поступљено по наведеним условима и захтевима, обавестиће о томе носиоца израде, односно обрађивача планске документације у законском року.

- Носилац израде планског документа је у обавези да у процесу израде примени све процедуре, нормативе и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023), као и другим подзаконским актима која регулишу предметну материју.