



ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО

- елаборат за рани јавни увид -

Број:05-60/2014
Дана: септ. 2015.

Обрађивач :



ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање
Панчево

Одговорни урбаниста:

В.Д. Директора :

Петков Освит, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0024 03

Маја Витман, мастер економиста

Панчево, септембар 2015.год.

Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање
Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 317 212, секретар/факс: 319 005
e-mail: urbanizampa@nadlanu.com

Назив планског документа

**ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
КАЧАРЕВО**

Наручилац



ГРАД ПАНЧЕВО

Градоначелник

Саша Павлов

Носилац израде плана

**Секретаријат за урбанизам, грађевинске
и стамбено-комуналне послове**

Обрађивач Плана



ЈП „Дирекција“ Панчево

в.д. Директор

Маја Витман, мастер економиста

Број предмета

05-60/2014

Одговорни урбаниста

**Петков Освит, дипл.инж.арх.
број лиценце: : 200 0024 03
(одг. урбаниста)**

Стручни тим

геодезија

Петар Јованов, дипл.инж.геод.

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

термоенергетика

Бела Каић, дипл.инж.маш.

електроенергетика

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

зеленило

Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.

услови и сагласности

Вера Марковић, дипл.инж.прост.план.

животна средина

Иван Зафировић, дипл.социолог

социологија и демографија

Владимир Вукајловић, дипл.социолог

Техничка подршка

Лепосава Ракита, *техн.арх.*

Весна Ромчев, *техн.арх.*

Гордана Пешић, *техн.геод.*

Гордана Коцић, *техн.арх.*

**Руководилац Службе за
урбанистичко планирање
инфраструктуре**

Бела Каић, *дипл.инж.маш.*

**Заменик руководиоца Сектора за
урбанистичко и просторно
планирање и пројектовање**

Ђурица Доловачки, *дипл.пр.план.*

**Руководилац Сектора за
урбанистичко и просторно
планирање и пројектовање**

Петар Петровић, *дипл.инж.грађ.*

**Помоћник директора за техничке
послове и послове урбанизма**

Јован Станковић, *дипл.инж.саобр.*

в.д. Директора

Маја Витман, *мастер економиста*



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

Освит М. Петков

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1705951860082

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0024 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Дазовић
Проф. др Милош Дазовић
дипл. грађ. инж.

ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод.....	6
2. Опис граница планског документа.....	6
3. Извод из планских докумената вишег реда.....	6
а. Извод из Просторног плана Панчева.....	6
б. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Качарево.....	7
4. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења.....	7
5. Општи циљ израде Измена плана	8
6. Планирана претежна намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине	8
7. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора	9

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Граница обухвата Измена плана са планираном претежном наменом површина.....Р. 1:10000
2. Планирана намена простора са поделом на зоне/целине и смерницама за спровођење плана.....Р. 1:5000
3. План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене.....Р. 1:2880

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Иницијатива за измену Плана генералне регулације насељеног мееста Качарево
2. Одлука о измени Плана генералне регулације насељеног мееста Качарево

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 64/2015), чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 1/14-пречишћен текст) и Одлуке о изради Измена Плана генералне регулације насељеног места Качарево („Службени лист града Панчева“ број 20/15), приступа се изради

ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева бр. II-04-06-16/2015-11 од 28. јула 2015. године о Измени Плана генералне регулације насељеног места Качарево („Сл. Лист града Панчева“ бр. 20/2015), План генералне регулације насељеног места Качарево („Службени лист града Панчева“ број 9/11 и 3/13-исправка - у даљем тексту: Основни план) потребно је изменити и израдити елаборат Измена Плана генералне регулације насељеног места Качарево (у даљем тексту Измена плана).

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 64/2015), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида у плански документ.

2. Опис граница планског документа

Измена плана обухвата простор који је са југозападне и северозападне стране омеђен планираним насељским улицама, док је са југоисточне и североисточне стране омеђен планираним комплексом заштитног зеленила.

У обухвату овог простора су катастарске парцеле број 3340, 5455/1, 5454 и 5455/2 све у к.о. Качарево.

3. Извод из планских докумената вишег реда

а. Извод из Просторног плана Панчева

Општи циљеви

Потребно је да се изврши „туристичка валоризација природних и антропогених вредности на посматраном простору, и обезбеђивање услова за развој различитих облика туризма“.

Посебни циљеви

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.

b. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Качарево

„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.“

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

„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.“

Наведени одељак из Плана генералне регулације насељеног места Качарево односи се на врсту и намену површина остале намене (поглавље 8. Правила грађења по целинама и зонама, односно поглавље 8.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене), што је и разлог израде Измена плана.

4. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења

У оквиру комплекса Језера изграђено је вештачко језеро са уређеном обалом са пратећим објектима који чине санитарни чвор за посетиоце и објекат бунара за напајање језера водом.

Такође, у оквиру овог комплекса изграђен је објекат летњег шанка са настрешницом који је у функцији само док траје сезона купања.

Приступ комплексу језера омогућен је пешачком стазом из правца северозапада која почиње од улаза у комплекс из задње улице у насељу и завршава се до западне обале језера, односно до плаже.

По целом ободу језера постоји уређена пешачка стаза са одмориштима и клупама.

Простор око самог језера је парковски озелењен, делом травнатим површинама а делом младом високом и ниском вегетацијом.

Такође, дуж обе стране приступне стазе и на појединим деловима комплекса постоје веће површине засађене дрворедима високе вегетације.

У комплексу постоји инсталација водовода која је повезана на насељску водоводну мрежу као и посебан бунар из којег се врши напајање језера водом.

За потребе евакуације фекалних вода изграђена је септичка јама.

У комплексу постоје и инсталације електричне енергије за потребе функционисања пре свега бунара за напајање језера водом, за јавну расвету као и за функционисања пратећих објеката санитарног чвора и летњег шанка.

По свом карактеру и постојећим расположивим потенцијалима овај комплекс се користи искључиво у летњем периоду и окупља кориснике како из насеља тако и из ширег окружења.

Осим у погледу расположивих капацитета не постоје друге врсте ограничења за коришћење овог комплекса.

5. Општи циљ израде Измена плана

Циљ Измене плана је **промена намене** катастарских парцела број 3340, 5455/1, 5454 и 5455/2 све к.о. Качарево из грађевинског земљишта **остале намене** у грађевинско земљиште **јавне намене**.

Оваквом променом намене, односно статуса земљишта по питању власништва ствара се плански основ за уређење туристичко-рекреативне зоне са комплексом језера за чију изградњу и уређење ће бити могуће **финансирање из јавних средстава**.

6. Планирана претежна намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине

У оквиру планиране туристичко-рекреативне зоне, осим језера за рекреативно купање као доминантне намене, предвиђено је комплетно уређење терена и изградња неопходних пратећих, пре свега туристичко-угоститељских објеката за потребе допуне и развоја туристичке понуде.

За потребе рекреације становника како насеља тако и ширег окружења, у овом комплексу планирана је изградња и низа пратећих спортских терена, дечијих игралишта као и других примерених садржаја.

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.

Индекс заузетости (Из -%) макс. 60%.

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

Индекс изграђености (Ии) макс. 1,50.

Потребе стационарног саобраћаја решиће се изградњом површинских паркинга уз коловозе саобраћајница.

Бруто површина комплекса Туристичко рекреативне зоне износи око 10,80Ха.

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине:

- макс. 10% бруто површине под објектима (око 6000м²);
- мин. 90% бруто површине отворених спортско-рекреативних површина (око 54000м²)

7. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Очекивани ефекти у погледу унапређења и начина коришћења простора јесу пре свега у подизању свеукупног квалитета овог комплекса како са функционалног тако и са естетског аспекта.

Изградњом објеката и уређењем простора у складу са правилима уређења која су дефинисана Изменама плана, обезбедиће се конкретне просторне могућности за проширење укупне постојеће туристичке понуде насеља.

Осим значајних економских ефеката у туристичкој понуди, изградњом планираних садржаја обезбедиће се и предуслови за активнији однос како становника тако и шире популације за бављење спортом и рекреацијом у циљу поправљања и одржавања квалитета личног здравља.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА