



Сектор за просторно и урбанистичко  
планирање и пројектовање

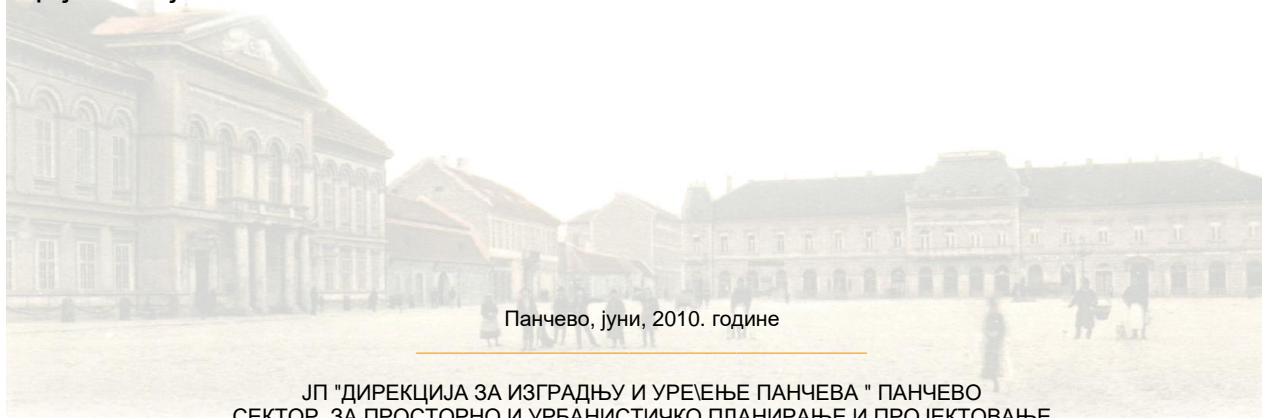
# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 119 У КОВИНУ

**05-07-430**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА КОВИН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА КОВИН  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КОВИН

Председник Скупштине Општине:  
Срђан Стојановић



Панчево, јуни, 2010. године

ЈП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПАНЧЕВА" ПАНЧЕВО  
СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
Карађорђева 4, 26000 Панчево, тел: 013/317-212, факс: 519 – 005  
e-mail: panurban@panet.co.yu

Предмет

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА 119 У КОВИНУ**

Број предмета

Наручилац



**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КОВИН**

Председник општине Ковин

**Славко Бранковић, дипл. проф.**

Обрађивач



**ПАНЧЕВО ЈП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ  
И УРЕЂЕЊЕ ПАНЧЕВА" ПАНЧЕВО**

Одговорни урбаниста

**Ђурица Доловачки,  
дипл. пр. планер  
број лиценце: : 201 0660 04  
(одг. урбаниста)**

Стручни тим

геодезија и земљиште

**Гордана Цветић, дипл. инж. геод.**

водовод и канализација

**Петар Петровић, дипл. инж. грађ.**

саобраћај

**Татјана Вуксан, дипл. инж. саоб.**

**Дамир Јовановић, дипл. инж. саоб.**

термоенергетика

**Бела Каић, дипл. инж. маш.**

**Бранка Марић, 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**

**водећи техничар**

***Гордана Коцић, техн.арх.***

тим

*Радојка Котлаја, техн.арх.*

*Весна Ромчев, техн.арх.*

*Лепосава Ракита, техн.арх.*

*Гордана Пешић, техн.геод.*

*Гордана Коцић, техн.арх.*

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

*Ђурица Доловачки, дипл.пр.планер.*

**Саветник**

*Бела Каић, дипл.инж.маш.*

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

*.  
Петар Петровић, дипл.инж.грађ.*

**Помоћник директора  
за техничке послове**

*Јован Станковић, дипл.инж.саоб.*

**Директор**

***Гордана Денчић-Кушљић, дипл.инж.грађ.***

## САДРЖАЈ

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

|  |    |
|--|----|
| <b>1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА</b>   |    |
| 1.1. Повод за израду плана   | 7  |
| 1.2. Циљ израде плана  | 7  |
| <b>2. ПРАВНИ ОСНОВ</b>   | 8  |
| <b>3. ПЛАНСКИ ОСНОВ</b>  | 9  |
| <b>4. ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</b>                                    |    |
| 4.1. Границе и површине обухваћеног простора   | 10 |
| <b>5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ</b>                          |    |
| 5.1. Стање подлога   | 11 |
| 5.2. Прибављање услова   | 11 |
| 5.3. Постојећа намена површина, начин коришћења земљишта и процена развојних<br>Могућности | 13 |
| 5.4. Постојеће јавне површине и објекти  | 13 |
| 5.5. Постојеће стање мреже саобраћајних система са нивелацијом                             | 13 |
| 5.6. Постојеће стање мреже инфраструктурних система  | 14 |
| * Водовод  | 14 |
| * Фекална канализација   | 14 |
| * Атмосферска канализација   | 14 |
| * Хидротехнички објекти  | 15 |
| * Електроенергетика  | 15 |
| * Телекомуникациона инфраструктура   | 15 |
| * Термоенергетика  | 15 |
| 5.7. Постојеће стање зелених и рекреативних површина                                       |    |
| <b>6. ПЛАН</b>   |    |
| <b>6.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b>  |    |
| 6.1.1. Подела грађевинског земљишта  | 20 |
| 6.1.2. Целине и зоне одређене Планом   | 20 |
| 6.1.3. Намена површина   | 21 |
| 6.1.3.1 Општа правила уређења  | 24 |
| 6.1.3.2. Уређење посебних просторних целина  | 24 |
| 6.1.4. Општи услови уређења јавних површина и објеката                                     | 25 |
| 6.1.5. Општи услови уређења комуналне инфраструктуре                                       | 26 |
| 6.1.5.1. Мрежа саобраћајних система са нивелацијом терена                                  | 26 |
| 6.1.5.2. Мреже инфраструктурних система  | 27 |
| * Водовод  | 27 |
| * Фекална канализација   | 27 |
| * Атмосферска канализација   | 28 |
| * Електроенергетика  | 29 |
| * Телекомуникациона инфраструктура   | 30 |

|  |    |
|--|----|
| * Термоенергетика .....  | 32 |
| 6.1.6. Посебни услови уређења .....  | 36 |
| 6.1.7. Културно историјско наслеђе .....   | 36 |
| 6.1.8. Локације за даљу планску разраду .....  | 36 |
| 6.1.9. Општа правила заштите животне средине .....   | 37 |
| 6.1.10. Планска ограничења .....   | 37 |
| 6.1.11. Процена пројекције потребних сред. за средњорочно уређење јавног грађевинског<br>Земљишта .....    | 38 |
| <b>6.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>  |    |
| 6.2.1. Правила изградње јавних површина и објеката .....   | 39 |
| 6.2.2. Правила изградње објеката .....   | 39 |
| 6.2.3. Правила за образовање грађевинске парцеле .....   | 40 |
| 6.2.4. Правила регулације .....  | 44 |
| 6.2.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцела .....                             | 44 |
| 6.2.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката .....   | 45 |
| 6.2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката .....  | 45 |
| 6.2.8. Правила за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели .....                             | 45 |
| 6.2.9. Правила заштите суседних објеката .....   | 45 |
| 6.2.10. Правила за приступ парцели и паркирања возила .....  | 46 |
| 6.2.11. Правила изградње саобраћајница са нивелацијом .....  | 47 |
| 6.2.12. Правила изградње и прикључења инфраструктурних система .....                                       | 47 |
| * Водовод .....  | 47 |
| * Фекална канализација .....   | 48 |
| * Атмосферска канализација .....   | 48 |
| * Електроенергетика .....  | 49 |
| * Телекомуникациона инфраструктура .....   | 51 |
| * Термоенергетика .....  | 51 |
| 6.2.13. Правила изградње и уређења зелених површина .....  | 52 |
| 6.2.14. Правила архитектонског обликовања .....  | 54 |
| 6.2.15. Правила за обнову и реконструкцију објеката .....  | 54 |
| 6.2.16. Очување природних и културних вредности .....  | 56 |
| 6.2.17. Заштита и унапређење животне средине и заштита од елементарних непогода и<br>ратних разарања ..... | 56 |
| 6.2.18. Посебни услови за изградњу објеката .....  | 58 |
| 6.2.19. Услови и мере за спровођење Плана .....  | 58 |
| <b>7. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ</b> .....   | 60 |

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- |     |                                       |           |
|-----|---------------------------------------|-----------|
| -   | Диспозиција простора у односу на град | шематски  |
| - 1 | Катастарско-топографски план          | Р 1: 2500 |

### Постојеће стање

- |     |                          |           |
|-----|--------------------------|-----------|
| - 2 | Постојеће стање - намена | Р 1: 2500 |
|-----|--------------------------|-----------|

### План

- |     |   |           |
|-----|---|-----------|
| - 3 | Планирана намена и подела на зоне<br>са истим правилима градње                          | Р 1: 1000 |
| - 4 | План регулације и нивелације са поделом на зоне или<br>целине са истим правилима градње | Р 1: 1000 |
| - 5 | Синтезни план инфраструктурних система  | Р 1: 1000 |
| - 6 | Грађевинско земљиште јавне и остале намене  | Р 1: 2500 |
| -   | Профили саобраћајница   | Р 1: 100  |

## ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

## ГРАФИЧКА И ФОТО ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу чланова 27. и 28. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009 и 81/09), члана 39. Став 1. Тачке 6. И 7. Статута општине Ковин ("Службени лист општине Ковин" број 16/09) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока 119 у Ковину ("Службени лист Општине Коивин" број 22/09), Скупштина општине Ковин, на седници одржаној дана 25.06. 2010.године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 119 У КОВИНУ**

### **1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

#### **Опште одредбе, уводни текст**

Планирани комплекс радне зоне лоциран је јужно од центра насељеног места Ковин у правцу према реци Дунав и Смедереву.

Са западне стране се граничи са деоницом државног пута првог реда (магистрални пут Ковин - Смедерево) број 24, са северне стране граничи се са деоницом државног пута другог реда (регионални пут) број 123, а са источне стране граничи се са деоницом- трасом општинског (локалног) пута Ковин - Ибрифор.

Државни пут првог реда број 24 (деоница Ковин - Смедерево) граничи комплекс од раскрснице са државним путем другог реда број 123 (деоница Ковин - Делиблато) и надаље према Смедереву у дужини од око 1450м (од стационаже км246+050 до стационаже км247+500).

Државни пут другог реда број 123 граничи комплекс од раскрснице са државним путем првог реда број 24 до раскрснице са локалним путем Ковин - Ибрифор у дужини од око 685м (од стационаже км15+591 до стационаже км16+275, односно стационаже државног пута првог реда број 24 у км246+050).

Деоница општинског пута Ковин - Ибрифор граничи комплекс од раскрснице са државним путем другог реда број 123 (у стационажи км15+591) и иде даље према реци Дунав.

#### **1.1.Повод и разлог за израду Плана**

Основни разлог приступања изради Плана је стварање правног и планског основа за организовани просторни развој, уређење и изградњу, заштиту и уређење блока 119 у Ковину.

#### **1.2.Циљ израде Плана**

Основни задатак смерничког дела Урбанистичког плана блока 119 у Ковину је да на најпогоднији начин изврши територијализацију програмских садржаја блока у наредном двадесетогодишњем периоду.

Основни циљеви уређења, развоја и заштите подручја су:

- формирање стабилне и развојне привредне структуре која ће, дугорочно посматрано, омогућити одрживо коришћење постојећих ресурса и компаративних предности планског подручја;
- ширење и обједињавање индустријских и радних зона, чиме ће се обезбедити просторни услови за изградњу индустријског парка, као и малих и средњих предузећа;
- у области индустрије основни циљ је развијање оних грана индустрије које су усклађу са заштитом животне средине, чија технологија не утиче негативно на животну средину;
- унапређење и изградња потребне инфраструктуре за развој индустрије и малих и средњих предузећа (саобраћајна, енергетска, комунална и друга инфраструктура);
- подстицање развоја капацитета терцијалних делатности да би се достигао ниво који захтевају савремени стандарди живљења.
- рационално коришћење и штедња необновљивих ресурса и штедња произведене енергије и стимулација примене нових технологија производње енергије, нарочито оних које доприносе рационалном коришћењу, штедњи енергије и заштити животне средине;
- даље активности на повећању броја корисника «плавог» горива (гас) и ширење постојеће гасне мреже
- смањење конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништво, земљиште итд.) и предузимање одговарајућих мера за санирање негативних последица (програми рекултивације/ревитализације, отклањање штета итд.).

### Посебни циљеви

Под појмом радне зоне подразумева се онај простор који је првенствено намењен привредним активностима, односно таквим делатностима као што су индустрија, производно занатство, складиштење и обрада разних роба, као и они сервиси који, због своје природе, не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура. У оквиру радне зоне лоцираће се индустрије са великим просторним захтевима и великим обимом транспорта, као и капацитети који са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са становањем и функцијама насељског центра. Радне зоне треба да буду формиране у складу са постојећом и будућом просторно функционалном структуром насеља, са технолошком повезаношћу појединих производних јединица, а истовремено и у складу са основним инфраструктурним системима насеља. У оквиру једне зоне треба да се групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања.

Предвиђа се проширење радне зоне чиме се, поред постојећих садржаја, омогућује смештај и нових индустријских, складишних и трговинско-складишних капацитета, малих и средњих предузећа, капацитета мале привреде, саобраћајних и других капацитета. Радна зона биће намењена постојећим и планираним индустријским и другим капацитетима и складиштима. За ову радну зону се планира највеће проширење, а неизграђени делови биће намењени изградњи индустријских капацитета, као и трговинско-складишним и саобраћајним капацитетима. Пошто је положај ове радне зоне добар у односу на насеље и правац дувања доминантних ветрова, ова радна зона је погодна за лоцирање свих категорија радних капацитета. Планира се да ова зона поред друмског и железничког саобраћаја буде опслужена и водним саобраћајем. У непосредној близини ове зоне биће изграђена лука, а постоји и могућност изградње индустријског парка.

## **2. ПРАВНИ ОСНОВ**

Правни основ за израду Плана детаљне регулације блока 119 у Ковину-Нацрт је:

- Члан 27. и 28. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС"бр.72/2009, 81/2009),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планског документа ("Сл.гласник РС" бр.31/2010),



- Напомена:Обавезе између наручилаца израде Програма и Урбанистичког плана и обрађивача регулисани су Уговор број 05-5301/07-(430) 2007. године.

### **3. ПЛАНСКИ ОСНОВ**

План вишег реда који регулише предметни простор је Генерални план Ковина („Службени лист општина Смедерево и Ковин“,бр.19/2008).

На основу Генералног плана Ковина („Службени лист општина: Смедерево и Ковин“,бр.19/08) блок 119 у Ковину намењује се за радне садржаје, радна – производна зона.

#### **Ограничења**

Проблеми и ограничења у области привреде насеља Ковина, где је и концентрација привредних капацитета целе општине, последица су пре свега транзиционих процеса. Оно што карактерише индустријску производњу Ковина, општине, а и шире целе Војводине, у претходном периоду је технолошко-економско заостајање већине индустријских капацитета, неликвидност и недостатак обртних средстава, незадовољавајући ниво квалитета производа, недостатак страних инвестиција. Због дуготрајног процеса дезинвестирања привреда је постала у техничко-технолошком смислу заостала, а у економском смислу неконкурентна. Ограничења се огледају и у ниском степену коришћења прерађивачких капацитета, смањеном обиму индустријске производње, повећању броја незапослених лица, као и одливу квалитетне радне снаге, престанку рада појединих предузећа, успореном процесу приватизације, као и неразвијеном занатству, угоститељству и туризму. Такође, постоје и ограничења за развој малих и средњих предузећа, а односе се на недовољну стимулативност системског амбијента и подстицајних мера економске политике (недостатак извора и одговарајућих начина обезбеђења финансијских средстава под повољним условима, као и изостанак значајнијих улагања у развој малих и средњих предузећа). Да би се обезбедили услови за превазилажење оваквог стања, потстакao развој и повећала запосленост, потребно је повећати степен искоришћености постојећих капацитета подизањем квалитета производа, модернизацијом и ширењем производних програма, реструктурирањем привреде, прилагођавањем новим условима привређивања усвајањем нових технологија и иновација, чиме би се допринело већој продуктивности и конкурентности укупне привреде. Веома је важна активна улога локалне самоуправе, на основу јасно утврђене развојне стратегије, која треба да допринесе интензивирању привредног развоја, а нарочито динамичнијем развоју малих и средњих предузећа, која су флексибилнија на тржишту. Отварање малих и средњих предузећа има значаја нарочито у функцији отварања нових радних места и оживљавања раста укупне привреде. Стварање јаког приватног сектора кроз оснивање нових и развој постојећих МПС, посебно средњих која ће преузети иницијативу у области развоја и примене иновација и техничко-технолошког напретка, повећања продуктивности и конкурентности привреде, захтева даље унапређење стимулативног пословног амбијента (унапређење финансирања и финансијских мера подршке, подизање нивоа знања и способности у МСП)

#### **Правила грађења (Извод из ГП Ковина)**

|   |                  |
|---|------------------|
| <i>Положај објекта у односу на регулациону линију</i>   | Мин удаљен 5,00м |
| <i>Индекс изграђености</i>                              | 2.1              |
| <i>Индекс заузетости</i>                                | 70%              |
| <i>Највећа дозвољена спратност производних објеката</i> | П+1              |

|  |   |
|--|---|
| Највећа дозвољена спратност пословних објеката | П+2+Пк  |
| Помоћни објекат                                | П   |
| Зелене површине                                | 30%   |
| Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта  | Мин 1/2 висине вишег објекта, а не мање од 4м |

#### 4. ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

##### 4.1. Границе и површине обухваћеног простора

Блок 119 у Ковину налази се јужном делу насеља и омеђен је саобраћајницама магистралног пута М-24, регионалног пута П-123, (са северне стране к.п.бр.10 743 и делом дунавске улице к.п.бр.10 709 са источне стране), са југо-источне стране катастарском парцелом бр.10 103/3 К.О.Ковин. а са југо-источне стране каналом катастарском парцелом бр.. 10 450/9

Предметни блок је шире обухваћен односно контактено подручје у ширини око 100,00 и дефинисано је граничним тачкама од Г1 до Г8 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцијимеридијанских зона у математичком систему.

У границу улазе целе катастарске парцеле број: 9 317/1, 9 317/2, 9 317/3, 9 317/4, 9 317/7, 10450/7, 10453/3, 10710/4,10710/5, К.О. Ковин.

Координате граничних тачака обухвата плана

| КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ОБУХВАТА ПЛАНА |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Бр.тачке                                   | У (м)        | Х (м)        |
| Г1   | 7 497 505.84 | 4 953 367.54 |
| Г2   | 7 498 417.22 | 4 953 501.43 |
| Г3   | 7 498 340.47 | 4 952 784.93 |
| Г4   | 7 497 823.58 | 4 951 253.28 |
| Г5   | 7 496 790.51 | 4 951 419.04 |
| Г6   | 7 497 494.61 | 4 952 350.70 |
| Г7   | 7 497 370.63 | 4 952 393.02 |
| Г8   | 7 497 443.57 | 4 952 576.22 |
|  |              |              |

Координате граничних тачака обухвата комплекса

| КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ОБУХВАТА КОМПЛЕКСА |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Бр.тачке                                       | У (м)        | Х (м)        |
| Г1   | 7 497 624.74 | 4 953 242.07 |
| Г2   | 7 497 649.33 | 4 953 259.24 |
| Г3   | 7 498 269.54 | 4 953 350.32 |
| Г4   | 7 498 219.87 | 4 952 885.41 |
| Г5   | 7 498 187.52 | 4 952 878.79 |
| Г6   | 7 498 178.42 | 4 952 796.11 |
| Г7   | 7 498 170.45 | 4 952 780.71 |
| Г8   | 7 497 896.71 | 4 952 500.11 |
| Г9   | 7 497 883.92 | 4 952 564.21 |

|     |              |              |
|-----|--------------|--------------|
| Г10 | 7 497 554.28 | 4 952 486.88 |
| Г11 | 7 497 564.23 | 4 952 530.99 |
| Г12 | 7 497 576.31 | 4 952 610.80 |

Укупна површина плана обухваћеног граничним тачкама за изградњу у блоку 119 у Ковину износи 44 ха, 35 ари 42м<sup>2</sup>, а површина обухвата блока са ивичним улицама износи 87 ха, 63 ари 52 м<sup>2</sup>.

## **5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ**

### **5.1. Стање подлога**

За потребе израде Програма и урбанистичког плана Блок 119 у Ковину урађен је катастарско - топографски план размере 1 : 1000 и 1 : 2 500 са висинском представом терена, еквидистанције  $e = 0,5$  м са објектима супраструктуре и инфраструктуром (надземном и подземном) и пратећим објектима у аналогном идигиталном облику у Гаус – Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

За израду Програма-Концепта и Нацрта плана и Плана, прибављена је следећа документација од РГЗ – службе за катастар непокретности Ковин: извод из листа непокретности број: 3490, 3851, 6546,6939, 2488, 6938, 6097, 2844, 2441, 6037, 4370, 4703 и 3682 К.О. Ковин сви издати под бројем 952-1/2009-1689, дана 04.06.2009. године.

2. Копију плана под бројем: 952-1/2009-1689 од 05. 06. 2009. године у размери 1:2500.

Геодетска документација приказује легално и нелегално стање, и служи као подлога на којој се приказује планирано стање. Наиме, катастарско – топографски план и остала прибављена документација неопходна је за:

- Парцелацију грађевинског земљишта јавне намене
- За решавање имовинско правних послова и
- Стварање услова за парцелацију грађевинског земљишта остале намене.

План је заснован на потпуним информацијама о постојећем стау на терену а одлуке које се доносе базирају се на анализи постојећег стања и расположивој планској документацији.

### **5.2. Прибављање услова**

**За израду Плана детаљне регулације блока 119 у Ковину**

Таб. 1. – Преглед упућених захтева и прибављених података и услова надлежних институција

|    | НАЗИВ ИНСТИТУЦИЈЕ  | Деловодни број и датум достављених услова |
|----|--|---|
| 1. | Завод за заштиту споменика културе Панчево<br>Панчево, Ж.Зрењанина 17  | 176/3 од 02.04.2008.                      |
| 2. | Предузеће за телекомуникације<br>"Телеком-Србија"<br>АД Београд<br>РЈ Панчево,Панчево                                    | 09/2358/744/1 БС<br>19.05.2008.           |
| 3. | Муп републике Србије<br>секретаријат Панчево<br>Служба противпожарне заштите Панчево<br>Ж.Зрењанина б.б.(Ватрогасни дом) | 02-217/138<br>07.04.2008.                 |
| 4. | ЈП за комунално стамбену делатност   | 02-1554/1-08                              |

**ЈП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПАНЧЕВА" ПАНЧЕВО**  
**СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ**

|            |   |  |
|------------|---|--|
|            | <b>"Ковински комуналац" Ковин</b><br>Соње Маринковић 6 Ковин  | <b>16.05.2008.</b>                                 |
| <b>5.</b>  | <b>ЕПС "Електровојводина"</b><br>Електродистрибуција Панчево, Панчево<br>Паје Маргановића број 6  | <b>ММ/ДЗ 5.30.4-983/08</b><br><b>07.03.2008.</b>   |
| <b>6.</b>  | <b>ЈП "СРБИЈАГАС"</b><br><b>Нови Са</b><br>Народног фронта 12   | <b>00-07/4574</b>                                  |
| <b>7.</b>  | <b>Република Србија</b><br><b>Министарство одбране,</b><br><b>Сектор за материјалне ресурсе</b><br><b>Управа за инфраструктуру</b><br>БЕОГРАД Балканска 53  | <b>906-3</b><br><b>13.03.2008.</b>                 |
| <b>8.</b>  | <b>Република Србија АП Војводина,</b><br><b>Покрајински секретаријат за заштиту</b><br><b>животне средине и одрживи развој</b><br>Булевар Михајла Пупина 16, Нови Сад 21000   | <b>119-501-00293/2008-04</b><br><b>13.03.2008.</b> |
| <b>9.</b>  | <b>ЈВП "Војводина воде"</b><br>Михајла Пупина 25, Нови Сад  | <b>I-321/6</b><br><b>30.06.2008.</b>               |
| <b>10.</b> | <b>ЕПС ЈП за пренос електричне енергије</b><br><b>Електроисток Београд</b><br>Кнеза Милоша 11, Београд  | <b>1935/1</b><br><b>05.03.2008.</b>                |
| <b>11.</b> | <b>ЈП Пuteви Србије</b><br><b>Београд, Булевар краља Александра 282</b><br>Одељење Центар у Новом Саду<br>Милетићева бр 4, Нови Сад 21000   | <b>02-673/2</b><br><b>21.04.2008.</b>              |
| <b>12.</b> | <b>Републички хидрометеоролошки завод</b><br>Кнеза Вишеслава 66, Београд  | <b>92-III-13/2008.</b><br><b>12.03.2008.</b>       |
| <b>13.</b> | <b>Републички Сеизмолошки Завод</b><br>Ташмајдански парк бб.<br>Београд 11000   | <b>021-256/08</b><br><b>20.03.2008.</b>            |
| <b>14.</b> | <b>Дирекција за унутрашње пловне путеве</b><br><b>"Пловпут" Београд</b><br>Француска бр.9, Београд  | <b>11/47-1/2008</b><br><b>31.03.2008.</b>          |
| <b>15.</b> | <b>Република Србија</b><br><b>АПВ</b><br><b>Општина Ковин</b><br><b>Општинска управа Ковин</b>  | <b>350-33-07-IV</b><br><b>15.03.2008.</b>          |
| <b>16.</b> | <b>Република Србија</b><br><b>Аутономна Покрајина Војводина</b><br><b>Покрајински секретаријат за</b><br><b>здравство и социјалну политику</b><br><b>Сектор за санитарни надзор Одељење у Панчеву</b><br>Панчево, Трг краља Петра I 2-4 | <b>107-53-00566/2008-11</b><br><b>07.04.2008.</b>  |
| <b>17.</b> | <b>ЈП "Војводинашуме"</b><br>Петроварадин, ШГ Банат<br>Максима Горког 24, Панчево   | <b>01-363-2</b><br><b>13.03.2008.</b>              |

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**БЛОКА 119 У КОВИНУ**

|     |                      |                             |
|-----|----------------------|-----------------------------|
| 18. | ЈП "Ковин-гас" Ковин | 02-119/02-08<br>21.05.2008. |
|-----|----------------------|-----------------------------|

### 5.3. Постојеће стање и намена и начин коришћења земљишта

Земљиште обухваћено Планом детаљне регулације за блок 119 у Ковину - Нацрт дефинисано је граничним тачкама од Г1 до Г8. План вишег реда који регулише предметни простор је Генерални план Ковина („Службени лист општина: Смедерево и Ковин“, бр.19/2008). Статус грађевинског земљишта дат је на основу наведеног плана и закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009, 81/2009), Земљиште оивичено наведеним саобраћајницама је у државној својини, а корисници су:

- Општина Ковин,
- Покрајинска заједница за путеве, Нови Сад.
- Министарство за пољопривреду, шумарство и водопривреду, Београд,
- В.П. „Подунавље“ Ковин у Ковину
- ЈП „Војводина воде“ Нови Сад.
- Шумско газдинство „Банат“ ,
- „Утва силоси“ А.Д. Ковин
- А.Д. „Алпис“ Ковин

### 5.4. Постојеће јавне површине и објекти (анализа и оцена стања)

Грађевинско земљиште јавне намене разграничено је од грађевинског земљишта остале намене. Од целих и делова катастарских парцел у блоку 119 у Ковину образоваће се грађевинске парцеле јавне намене према графичком прилогу бр.6 . Подела грађевинског земљишта у размери 1:2500.

Утврђена је саобраћајна мрежа која обезбеђује приступ до планираних комплекса. Грађевинско земљиште јавне намене чине постојеће (ивичне) и планиране саобраћајнице, постојећа ГМРС и планирана ГМРС).

Грађевинско земљиште остале намене је оно које није одређено за јавно грађевинско земљиште у складу са законом, и може бити у свим облицима својине.

Грађевинско земљиште остале намене, припада радним и пословним садржајима (корисници простора су непознати -). Оно заузима 78,3% од укупне површине грађевинског земљишта (оивичене постојећим саобраћајницама), односно 34х 72а и 29м². Грађевинско земљиште јавне намене, заузима 21,7% од укупне површине грађевинског земљишта, односно 9х, 31а и 03м².

### 5.5 Постојеће стање мреже саобраћајних система са нивелацијим (анализа и оцена стања)

Планирани комплекс радне зоне лоциран је јужно од центра насељеног места Ковин у правцу према реци Дунав и Смедереву.

Са западне стране се граничи са деоницом државног пута првог реда (магистрални пут Ковин - Смедерево) број 24, са северне стране граничи се са деоницом државног пута другог реда (регионални пут) број 123, а са источне стране граничи се са деоницом - трасом општинског (локалног) пута Ковин- Ибрифор.

Државни пут првог реда број 24 (деоница Ковин - Смедерево) граничи комплекс од раскрснице са државним путем другог реда број 123 (деоница Ковин - Делиблато) и надаље

према Смедереву у дужини од око 1450м (од стационаже km 246+050 до стационаже km 247+500).

Државни пут другог реда број 123 граничи комплекс од раскрснице са државним путем првог реда број 24 до раскрснице са локалним путем Ковин- Ибрифор у дужини од око 685м (од стационаже km 15+591 до стационаже km 16+275, односно стационаже државног пута првог реда број 24 у km 246+050).

Деоница општинског пута Ковин - Ибрифор граничи комплекс од раскрснице са државним путем другог реда број 123 (у стационажи km 15+591) и иде даље према реци Дунав у дужини од око 540м.

Све раскрснице које формирају наведени путеви у стационажама km 246+050 тј. km 16+275 и km 15+591 су површинске (у нивоу).

Деонице државних путева првог реда тј. другог реда имају изграђене асфалтне коловозе и то пут број 24 има ширину коловоза 8,3м, а пут број 123 има ширину коловоза од 6,0м.

Деоница општинског пута Ковин - Ибрифор има изграђен коловоз од раскрснице са путем број 123 у стационажи km 15+591 и даље према фабрици шећера у дужини од око 540м са различитим ширинама од 5,0 до 12,5м. Регулационе ширине државних путева првог и другог реда број 24 и број 123 су повољне и износе по 28,0м.

Унутар планираног радно - пословног комплекса нема изграђених саобраћајних површина. Са аспекта саобраћаја може се констатовати да комплекс има веома повољан положај у односу на постојећу мрежу друмских саобраћајница и ППО Ковин планиране саобраћајне капацитете водног и железничког саобраћаја који су предвиђени у непосредном окружењу комплекса. Такав положај комплекса омогућује му остваривање непосредних веза са окружењем и ширим простором, а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије и међународним коридорима друмског, водног и железничког саобраћаја.

## **5.6. Постојеће стање мреже инфраструктурних система (анализа и оцена стања)**

### **Водовод и канализација**

У контактном подручју слободне зоне према урбаном делу насеља Ковин тренутно егзистирају Фабрика алкохола, шећерана и Утва. Ови потрошачи имају релативно малу потрошњу санитарне воде из градског водовода. Већи део технолошке воде добијају из сопствених бунара. Градска дистрибутивна мрежа је доведена из Ковина дуж саобраћајнице Ковин-Ибрифор и задовољава тренутне потребе санитарне воде постојећих потрошача.

### **Фекална канализација**

На овом простору не постоји изграђена градска фекална канализација. У оквиру постојећих радних комплекса изграђен је интерни канализациони систем који прикупља фекалне и отпадне процесне воде. Проблем отпадних фекалних вода се решава септичким јамама, док се процесне отпадне воде тренутно испуштају без адекватног пречишћавања директно у каналску мрежу. Овим је изузетно угрожен квалитет како подземних тако и површинских вода у каналској мрежи и Дунаву као крајњем реципијенту.

### **Атмосферска канализација**

На овом простору не постоји изграђена градска атмосферска канализација. Атмосферске воде се унутар радних зона прихватају интерном мрежом ригола, бетонских каналета и

сливника и евакуишу до отворене каналске мреже и даље до реке Дунав као крајњег реципијента.

Каналска мрежа је довољног капацитета али постоји проблем квалитета зауљених и замашћених вода које се испуштају без адекватног предтретмана директно у каналску мрежу.

#### Хидротехнички објекти

Планирана сервисно радна зона се налази у брањеном простору опасана са једне стране Дунавским насипом, а са друге високим тереном насеља Ковин. Постојећи терен се налази на котама од 68 мнм до 69 мнм. Пошто је простор угрожен високим нивоом подземних вода, изграђен је систем канала, самоизливних дренажних бунара и црпних станица којима се регулише режим подземних вода. Главна црпна станица припадајућег сливног подручја је „Ибрифор“

Тренутно систем успешно функционише.

#### Електроенергетска инфраструктура

##### Електроенергетски систем

На наведеном простору не постоји одговарајућа електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура.

Због великих потреба за електричном енергијом, садашњих и будућих потрошача у радној зони, капацитет главне напојне трафостанице ТС 110/20 kV "Ковин", снаге 31,5 MVA неће бити довољан, те је потребно обезбедити нове капацитете, уградњом још једног трансформатора.

#### Термоенергетика

У обухвату плана егзистира наменски прикључни гасовод којим се снабдева ГМРС КОВИН. Прикључни гасовод се напаја са гасовода Панчево - Смедерево. У ГМРС КОВИН капацитета 24000 м<sup>3</sup>/х постоје резерве од око 10000 м<sup>3</sup>/х. Из ГМРС КОВИН напаја се МРС УТВА. Траса гасовода је делом измештена за потребе изградње објекта на парцели Утва-Ковин. Траса је делом измештена а делом пролази кроз парцеле који нису у власништву Утва-Ковин

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

За потребе израде овог Плана од стране Завода за заштиту споменика културе из Панчева прибављени су подаци о заштићеним и евидентираним непокретним културним добрима и услови чувања, одржавања и коришћење културних добара као и добара који уживају предходну заштиту и мере заштите, под бројем 176/3 од 02.04.2008. године, у којима се наводи да на простору блока 119 у Ковину, нема појединачно утврђених споменика културе, објеката који уживају предходну заштиту и евидентираних објеката, али се у непосредној близини налазе утврђени споменици културе и евидентирани објекти (остаци тврђаве града Ковина).

На основу услова Завода за заштиту природе, који су дефинисани у Програму и Генералном плану Ковина, будући да на простору до сада нису евидентирани никакви

посебно важни делови природе, овим Плана детаљне регулације не предвиђају се неке посебне мере и улови за заштиту посебно вредних делова природе.

#### Анализа и оцена стања животне средине

Анализом постојећег стања животне средине уочава се одређени степен деградације природних ресурса у насељу Ковин, који је последица кумулативног дејства низа природних и антропогених фактора.

На предметном простору нису вршена мерења параметара, који карактеришу квалитет воде, ваздуха и земљишта, али се на основу присутних активности процењује да су природни ресурси делимично угрожени.

Предметно подручје, као и цело приобаље Дунава, налази се под непосредним утицајем успора изазваног изградњом, у садашњим условима радом хидроелектране "Ђердап 1". Приобаље се штити од штетног утицаја реке Дунав путем изграђених дренажних система. У Ковину, у већем делу насеља, постоји изграђена гасоводна инфраструктура, што позивитно утиче на квалитет ваздуха као природног ресурса, с обзиром да је гас еколошки најчистије гориво.

У погледу загађења ваздуха, одређени проблем представљају прометне саобраћајнице (државни путеви I и II реда) које пролазе кроз насеље и представљају извор емисије аерозагађивача, насталих као последица рада мотора саобраћајних возила.

Општина Ковин се убраја у веома ветровите, тако да постојећи заштитни појасеви око града нису у довољној мери у функцији заштите, те их је потребно допунити односно формирати нове, посебно на правцима доминантних ветрова.

Недостатак зелених јавних површина погоршава иначе нарушене саниратно хигијенске услове у насељу.

Земљиште као природни ресурс, на територији обухвата Плана, делимично је угрожено великом фреквентношћу саобраћаја.

Одлагање комуналног отпада се врши на насељској депонији, која не функционише у складу са санитарно-хигијенским условима, прописаним за ову намену.

#### Процена развојних могућности

Процена развојних могућности земљишта за изградњу

У средњерочном периоду приоритети су следећи радови:

- Регулисање – насипање терена
- Изградњу планираних саобраћајница и реконструкцију постојећих,
- Изградња инфраструктуре (водовод, канализација, телефон, гас)

Процена потребних средстава за приоритетне радове утврђено је на основу цене из марта 2010. године (ЕУР-100,00 динара).

Финансирање приоритетних радова на уређењу јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнада за коришћење грађевинског земљишта.
- накнада за уређење грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште и



-других извора у складу са законом.

#### Процена развојних могућности саобраћајних и транспортних система

На основу сагледавања свих релевантних параметара битних за просторну организацију и функционисање саобраћајног система може се изрећи констатација да комплекс радне зоне у Ковину има веома повољан саобраћајно - географски положај у односу на постојећу и планирану магистралну саобраћајну инфраструктуру и међународне саобраћајне коридоре: IV, VII и X.

Постојећи и планирани магистрални и међународни саобраћајни коридори и његови планирани капацитети у непосредном окружењу комплекса пружају могућности његовог саобраћајног повезивања и укључивања у саобраћајни систем Републике Србије и шире. На просторну организацију, развој и функционисање планираног система поред постојећих путних праваца (државни путеви првог и другог реда број 24 и број 123 и општинског пута Ковин - Ибрифор) имаће и планирани магистрални правци друмског и железничког саобраћаја, као и лука на Дунаву у Ковину.

У друмском саобраћају то је експресна саобраћајница „Банатска магистрала“ (деоница Панчево – Ковин - Смедерево), у железничком саобраћају то је магистрална железничка пруга (деоница Панчево – Ковин - Смедерево) и у водном саобраћају је планирана лука на Дунаву у залеђу комплекса (међународни пловни пут).

За комплекс радне зоне планирана је мрежа друмских саобраћајница чија је матрица прилагођена захтевима и природним карактеристикама комплекса. Организација саобраћајне мреже планира се тако да омогући дистрибуцију саобраћаја до свих корисника у комплексу уз минималне трајекторије и време путовања и да саобраћај из комплекса на исти начин укључи у мрежу ободних саобраћајница.

Регулационе ширине унутрашњих саобраћајница (у комплексу) износиће од минималних 15,0м до 22,0м. Планиране површине за динамички саобраћај у саобраћајницама представљаће коловози од 7,0м, односно 14,0м ширине и пешачке стазе ширине до 1,5м. Везе комплекса са ободним саобраћајницама оствариће се површински раскрсницама које ће бити изведене у складу са важећим законима и условима управљача тј. власника пута.

На основу сагледаног стања, посматрано са аспекта саобраћаја за третирани комплекс радне зоне и његову околину може се констатовати да постоје веома повољне развојне и просторне могућности за стварање квалитетног и ефикасног саобраћајног система.

#### Процена развојних могућности инфраструктурних система

##### Водовод и канализација

##### Водовод

Будућа радно пословна зона ће уступати простор инвеститорима чије делатности и капацитети нису у овом тренутку прецизно дефинисане, па самим тим ни будућа потрошња санитарне и технолошке воде. Због овога је неопходан еластичан приступ у димензионисању инфраструктуре.

Богата издашност шљунковитих водоносних слојева пружа изузетне могућности за делимично ширење постојећег и формирање новог изворишта за потребе насеља Ковин са радном зоном. Локација будућег изворишта је југозападни део локације Жарковац. Активирањем будућег новог изворишта створиће се услови за двострано снабдевање радне зоне у њеној крајњој фази изграђености.

Искуствено за овакав тип развијености општине и величину радне зоне неопходно је предвидети у крајњој фази просечну потрошњу од око 100 л/сек. Ово је потрошња која

покрива санитарне, технолошке и потребе за гашење пожара у радној зони. Ова количина воде покрива просечне технолошке потребе. За евентуалне кориснике са повећаним технолошким потребама неопходно је у оквиру радног комплекса обезбедити сопствене бунаре и потребан степен припреме сирове воде. Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници примарне мреже.

#### Фекална канализација

Систем евакуације употребљених и атмосферских вода ће се радити као сепаратни. Систем отпадних употребљених вода подразумева фекалне и процесне отпадне воде. У зависности од квалитета отпадних технолошких вода оне се могу испуштати у градски систем заједно са фекалним водама без предтретмана или засебно са неопходним степеном пречишћавања. Канализациони систем радне зоне ће бити саставни део градског канализационог система и отпадне воде са ове локације ће се водити на будуће заједничко градско постројење за пречишћавање отпадних вода. Очекиване количине отпадних вода из радне зоне у коначној фази ће се кретати у распону од 80л/сек до 120л/сек.

#### Атмосферска канализација

Постојећа каналска мрежа пружа могућност за изградњу додатних канала као и цевне атмосферске канализације унутар радне зоне. Неопходно је задржати постојећи отворени канал који пресеца већи део радне зоне и изградити централни колектор потребног капацитета кроз део радне зоне у коме нема отворених канала, а који ће прихватити комплетну будућу цевну канализацију унутар овог дела радне зоне. За посматрани простор усвојена је рачунска киша у трајању од петнаест минута интензитета 150 л/сек/хектару. Према тренутној конфигурацији терена и котама каналске мреже, будући систем канала ће после насипања и формирања нове нивелације моћи да функционише гравитационо без изградње нових црпних станица.

#### Хидротехнички објекти

Пошто је систем за контролу режима површинских и подземних вода базично формиран он као такав веома лако омогућава даљи сопствени равој у складу са будућим осцилацијама у режиму површинских и подземних вода. Тренутно се преко црпне станице „Ибрифор“ одржава кота воде 66,70 мнм у каналаској мрежи, чиме се делимично контролише ниво подземних вода. У оквиру целокупне радне зоне је неопходно изградити линије дренажних бунара који ће се изливати како у отворену каналску мрежу тако и у главни колектор. Радом ових бунара ће се додатно контролисати ниво подземних вода унутар радне зоне на коти 67,50 мнм.

Овим се омогућава фондирање објеката и полагање техничке инфраструктуре изнад нивоа подземних вода.

#### Електроенергетска инфраструктура Енергетика

Изграђеност преносне и дистрибутивне мреже у простору планираном за изградњу није задовољавајућа, ни у погледу покривености простора, ни у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница

#### ТТ инсталације

Изграђена је само у зоно 1 и 2, а није изграђена у зони 3.

## Термоенергетика

Постојеће резерве могу се искористити за потребе снабдевања будућих потрошача радне зоне. Капацитет доводног гасовода може се повећати повећањем притиска у истом.

## Процена развојних могућности заштите природне и животне средине

С обзиром да је прерађивачка индустрија носиоц привредног развоја, регистрован је већи број индустријских објеката који својим радом делимично угрожавају квалитет животне средине, посебно негативно утичући на квалитет ваздуха као природног ресурса: фабрика алкохола (отпадне воде-лагуна),

### 5.7. Постојеће стање зелених површина (анализа и оцена стања)

Подручје блока 119 у Ковину се налази на површини која је делимично под површинама на којима је пољопривредна производња, а делимично су површине неуређене и превладава травна вегетација.

## Процена развојних могућности система зелених површина

Развојне могућности у области озелењавања у многоме ће зависити од будућих делатности на подручју обухваћеном планом. То значи да ће зависити од намене будућих објеката и делатностима које ће се на њима обављати. Могуће је да се унесе и врсте које нису из изворне фитоценозе на околним просторима, али поднесе климатске, педолошке и друге услове средине. То се посебно односи на површине у непосредном окружењу објеката управе или рачуноводства око којих је потребно формирати репрезентативне зелене површине тј. површине са изразитим естетским вредностима. Четиначарска вегетација треба да доминира у озелењавању тих површина. Зеленило у оквиру производних објеката или објеката складиштења производа треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао.

Дуж саобраћајних површина неких врста саобраћаја формираће се линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања.

## **6. ПЛАН**

### **6.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **6.1.1. Подела грађевинског земљишта**

Земљиште обухваћено Планом детаљне регулације блока 119 у Ковину – Нацрт, има статус грађевинског земљишта и налази се у свим облицима својине (државној, друштвеној, приватној и др.).

Грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти и површине и земљиште које служи редовној употреби тих објеката, као и земљиште које је у складу са Законом и одговарајућим планом планирано за изградњу и редовно коришћење објеката.

У оквиру границе грађевинског земљишта а у складу са Законом о планирању и изградњи, грађевинско земљиште може бити:

1. Грађевинско земљиште јавне намене и
2. Грађевинско земљиште остале намене

Законом је регулисано да "земљиште јавне намене" јесте простор за уређење и изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом (улице, инфраструктурни објекти).

Постојеће грађевинско земљиште јавне намене:

- постојеће саобраћајнице
- постојећи канали.
- постојећа ГМРС-Ковин

Планирано грађевинско земљиште јавне намене.

- блоковске саобраћајнице
- планирана ГМРС-Ковин

#### **Грађевинско земљиште остале намене**

Грађевинско земљиште остале намене јесте изграђено грађевинско земљиште као и земљиште планирано за изградњу објеката и површина, а није одређено за грађевинско земљиште јавне намене.

Грађевинско земљиште остале намене може бити у свим облицима својине.

#### **6.1.2. Целине и зоне одређене планом**

Простор блока 119 у Ковину је намењен радној зони, односно пословно-производној зони.

| Ред.број | Назив зоне  | Површина м <sup>2</sup><br>постојеће | Површина м <sup>2</sup><br>планирано | Површина<br>Ха, а, м <sup>2</sup><br>укупно |
|----------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|---|
| 1.       | Зона изградње металске индустрије   | 69465                                | 69465                                | 6 ха 94а 65 м <sup>2</sup>                  |
| 2.       | Зона изградње прехранбене индустрије  | 21050                                | 1677                                 | 2ха27а27 м <sup>2</sup>                     |
| 3.       | Слободна зона Варијанта I   |                                      | 323790                               | 32ха37а90 м <sup>2</sup>                    |
| 3.       | Привредно–производна зона Варијанта II (ако не буде слободне зоне)              |                                      | исто као под редним бројем 3.        |   |
| 4.       | Зона изградње саобраћајница   |                                      | 24880                                | 2ха48а80 м <sup>2</sup>                     |
|          |   |                                      |                                      |   |
| 5.       | Зона заштитног појаса, планираног магистралног гасовода и планиране ГМРС“Ковин“ |                                      | 6627                                 | 0ха 66а 27 м <sup>2</sup>                   |
|          |   |                                      |                                      |   |
| 6.       | Зона забране градње постојећег гасовода за ГМРС „Ковин“                         |                                      |                                      |   |
| 7.       | Зона забране градње планираног гасовода средњег притиска                        |                                      | 602                                  | 6а 02 м <sup>2</sup>                        |
| 8.       | Зона постојећег канала  |                                      |                                      |   |
| 9        | Зона изградњеГМРС „Ковин“   |                                      | 624                                  | 0 ха 6а 54 м <sup>2</sup>                   |

### 6.1.3. Намена површина

Простор блока 119 у Ковину је намењен радној зони, односно изградњи пословно-производних садржаја.

Производна делатност:

**Текстилна индустрија:** развој текстилне индустрије може допринети опоравку и даљем развоју ове традиционалне и високо интензивне индустрије, где Ковин може имати одређену конкурентску предност захваљујући близини великог тржишта и индустријској традицији. Могући садржаји: конфекција, трикотажа, текстил, производи од коже, производња обуће и одеће од коже, производи од вуне итд.

**Металоперађивачка индустрија:** ова индустријска структура може се успешно «лоцирати» у правцу динамизирања сектора услуга (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.)

Изградња објеката за **складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа** - опремање погона високих степена прераде прехранбених и непрехранбених пољопривредних производа за масовну производњу квалитетне и

здравствено безбедне хране од производа домаће примарне пољопривредне производње, (силоси, сокаре, мини пиваре, тестенине, хладњаче)

**Машиноградња** - Ову привредну грану треба развијати јер нове технологије и компјутеризација процеса производње отварају велике могућности за произвођача и будућег корисника. Могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника, производи за домаћинство, бела техника, метална галантерија, делови за производњу аутомобила, аутобуса и камиона, силоса

**Електронска индустрија:** могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената.

**Производњи уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије** - Могући садржаји : опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл.

**Производњи хемијских производа:** предлаже се више фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстаници (биље, лековите траве, цвеће).

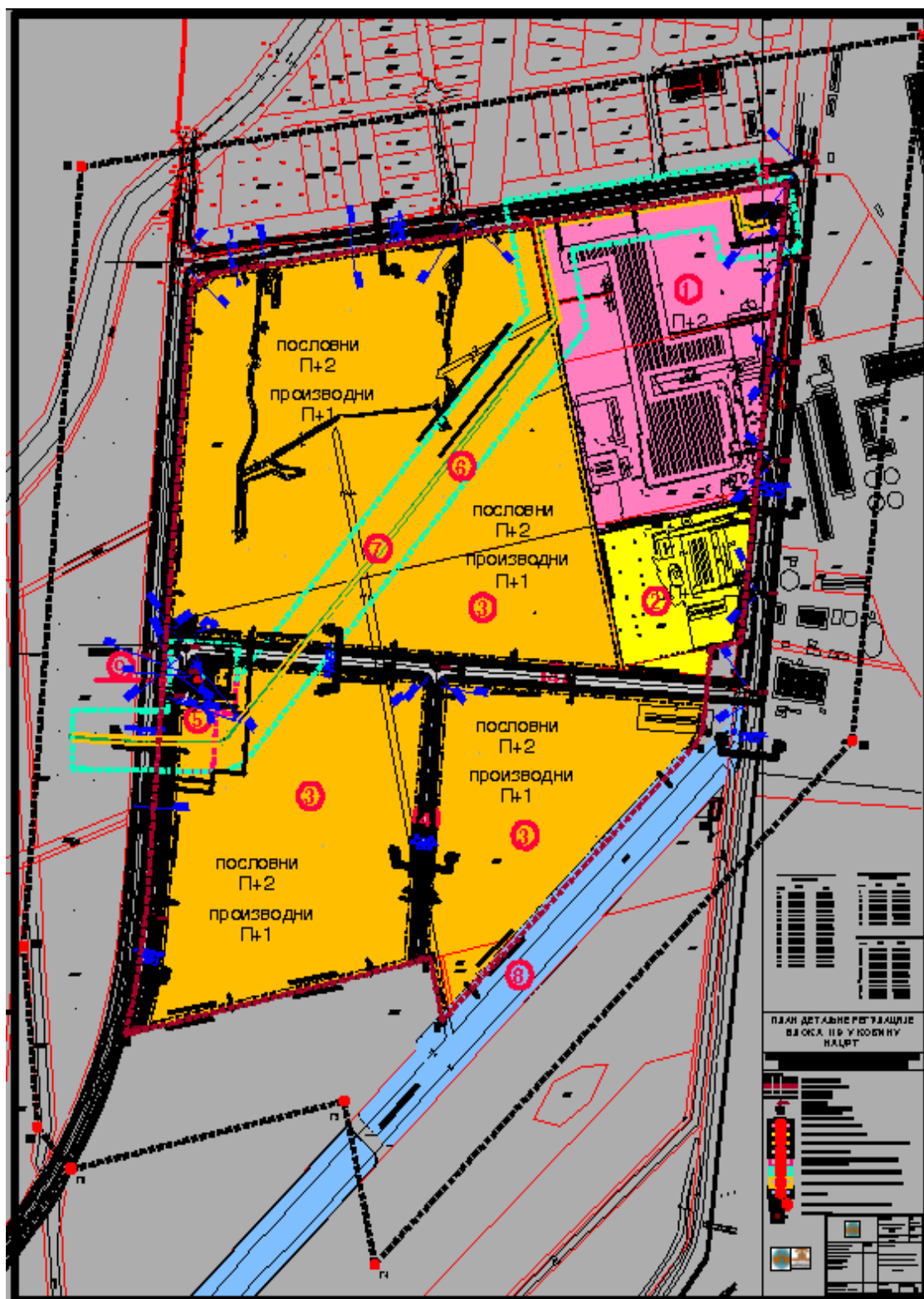
**Мала привреде и производно занатство** : у овој зони осим осталих се препоручују делатности везане за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса а за производњу намештаја, скупогеног накита, савременог посуђа, уметничких предмета од стакла и керамике, графичке делатности и сл.

**Дистрибутивни центар** : савремени конципиран простор са основном наменом за сладиштење и продају индустријских производа и роба који се првенствено производе у окружењу. На овом подручју планирани објекти би требали задовољити међународну класу „А“ „International Logistics Buildings“ критеријума.

**Сервиси:** (технички преглед возила, ауто сервис, вулканизерска радња, пераонице)

**Друге пословно-производне делатности:** асфалтна база, грађевинарство, дрвна индустрија, трговина, саобраћај и везе, погони индустрије метала и неметала, производње боја и лакова, средстава за прање, затим резане грађе и комплекси из области грађевинарства, трговине, и саобраћаја и веза.

**Закључак:** простор је намењен за градњу оних пословно-производних објеката, који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине. Не дозвољава се изградња оних погона који загађују животну средину (базична хемијска индустрија, топионице, скробаре и друга индустрија која ствара више ризика и конфликта према нивоу еколошког оптерећења).



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА 119 У КОВИНУ

### **6.1.3.1. Општа правила уређења**

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

Под доминантном функцијом се подразумева намена која заузима најмање 50% укупне површине посматраног простора. Међутим, иако доминантна функција може бити и једина, то не искључује могућност постојања и других намена које се могу појавити у мањем проценту. Услов за комбиновање намена је њихова међусобна компатибилност, тј. различите намене треба да допринесу богатству садржаја а никако да се међусобно угрожавају (у било ком смислу).

### **6.1.3.2. Уређење посебних просторних целина-зона са истим правилима градње**

#### **ЗОНА 1.**

##### **(Зона изградње металске индустрије)**

Ова зона се граничи се са деоницом државног пута другог реда (регионални пут) број 123, и има површину од 69465м<sup>2</sup>. Осим постојећих објеката производно-металских погона и административних објеката, планира се изградња нових објеката исте функције, ради формирања већег металског комплекса. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана. Могућа је промена постојеће намене у неку другу пословно-производну делатност.

#### **ЗОНА 2**

##### **(Зона изградње прехранбене индустрије)**

Ова зона се налази на северозападном делу блока 119 уз локални пут Ковин – Ибрифор и има површину од 22727м<sup>2</sup>. Осим постојећих објеката за производњу алкохола и административних објеката, планира се изградња нових објеката исте функције, ради формирања већег комплекса. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана. Могућа је промена постојеће намене у неку другу пословно-производну делатност.

#### **ЗОНА 3.**

##### **(Комплекс слободне зоне или привредно –производни комплекси-радне зоне)**

Ова зона се налази између државног пута првог реда (магистрални пут Ковин- Смедерево) број 24 и локалног пута Ковин – Ибрифор и има површину 323790м<sup>2</sup>. Под појмом радне зоне подразумева се онај простор који је првенствено намењен привредним активностима, односно таквим делатностима као што су индустрија, производно занатство, складиштење и обрада разних роба, као и они сервиси који, због своје природе, не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура.

У оквиру радне зоне лоцираће се индустрије са великим просторним захтевима и великим обимом транспорта, као и капацитети који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са становањем и функцијама насељског центра.

Преовлађујућа намена је зона секундарних и терцијарних делатности, односно знатан део површина је намењен пословним садржајима из области индустрије, асфалтна база, производног занатства, грађевинарства, трговине, саобраћаја и веза. Могу се лоцирати: погони индустрије метала и неметала, производње боја и лакова, средстава за прање, затим резане грађе електроиндустрије, производње текстила, коже и папира и комплекси из области грађевинарства, трговине, и саобраћаја и веза. Такође се предлажу различити облици производног занатства који су везани за прераду дрвета, метала, текстила, коже и



пластичних маса. За одређене делатности неопходна је израда процене утицаја на животну средину, а обавеза и начин израде утврђени су законском регулативом. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана.

Ова зона или део ове зоне, може се користити за потребе слободне зоне, односно што се тиче избора делатности, оне могу да буду из спектра секундарних и терцијарних делатности. Уређење и изградња нових објеката за потребе слободне зоне на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана Конкурским решењем или изградом Урбанистичког пројекта.

#### **ЗОНА 4.**

##### **( Зона изградње саобраћајница)**

За комплекс радне зоне планирана је мрежа друмских саобраћајница чија је матрица прилагођена захтевима и природним карактеристикама комплекса. Организација саобраћајне мреже планира се тако да омогући дистрибуцију саобраћаја до свих корисника у комплексу уз минималне трајекторије и време путовања и да саобраћај из комплекса на исти начин укључи у мрежу ободних саобраћајница. Ова зона има површину од 24880м<sup>2</sup>.

#### **ЗОНА 5.**

##### **( Зона заштитног појаса планираног магистралног гасовода)**

Зона заштитног појаса планираног магистралног гасовода. У овој зони је забрањена изградња, осим радова на пејсажном уређењу на којима је само травнати застор.

#### **ЗОНА 6.**

##### **( Зона заштитног појаса планираног гасовода средњег притиска)**

Зона заштитног појаса планираног гасовода средњег притиска. У овој зони је забрањена изградња, осим радова на пејсажном уређењу на којима је само травнати застор.

##### **( Изградње МРС И ГМРС)**

Због уређења комплетног простора на дужи временски рок а у случају да Ивеститор на делу заштитног појаса гасовода има потребе за изградњом објеката може се предвидети укидање трасе гасовода високог притиска и изградња нове ГМРС Ковин на локацији која се налази непосредно уз пут Ковин-Смедерево према условима дистрибутера. Планирана ГМРС мора задовољити све захтеве заштите које је поставио дистрибутер ЈП СРБИЈАГАС НОВИ САД. У зависности од захтева и потреба дистрибутера ЈП Ковин гас изградиће се мрежа гасовода ниског и средњег притиска кроз радну зону блок 119.

#### **6.1.4. Општи услови уређења јавних површина и објеката**

Површине јавне намене и јавни објекти су опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике. Они су мерило нивоа опремљености привредно-пословне зоне јер својим положајем, садржајем, функционалношћу, изгледом, дефинишу степен атрактивности и повољности вредновања саме локације.

У том смислу, цело подручје које је предмет овог Плана, треба посматрати као јединствену зону и тако га треба третирати и обликовати, тј. формирати као складну функционалну и радно-пословну целину.

## 6.1.5. Општи услови уређења комуналне инфраструктуре

### 6.1.5.1. Мрежа саобраћајног система са нивелацијом терена

За планирани комплекс радне зоне мрежа саобраћајница конципирана је и организована тако да омогућава ефикасну и непосредну везу са свим садржајима са минималним трајекторијама и временима путовања. Матрица планиране саобраћајне мреже комплекса прилагођена је и усклађена са потребама зоне, облику и природним условима терена. Преко планираних зонских саобраћајница остварују се саобраћајне везе са ободним саобраћајницама вишег реда (путем површинских раскрсница), а самим тим и са макро и микро простором и саобраћајним системом Републике Србије.

Унутар комплекса, примарни значај и улогу за саобраћај комплекса има саобраћајница преко које се остварује непосредна веза са ободним саобраћајницама тзв. уводно- изводна саобраћајница, која има ширину од 22,0м, коловоз ширине 14,0м (2 x 7,0м), и пешачке стазе по 1,5м, и непосредно преко комплекса остварује саобраћајну везу државног пута првог реда број 24 са општинским путем Ковин- Ибрифор (наспрам фабрике шећера).

Остале саобраћајнице (лонгитудиналне), имају правце пружања у смеру север-југ и условно су (приближно) паралелне са трасом општинског (локалног) пута Ковин - Ибрифор, деоницом државног пута првог реда (магистрални пут) број 24 деоница Ковин – Смедерево, чије регулационе ширине износе 15,0м односно 18,0м. За планирану мрежу одређени су следећи саобраћајни капацитети: коловози ширине 7,0м и пешачке стазе по 1,5м.

Да би се извршило прикључење и повезивање комплекса на мрежу деоница ободних саобраћајница и обезбедило уредно и безбедно функционисање саобраћаја потребно је:

- За формирање новог прикључка комплекса на државни пут првог реда (магистрални пут) број 24 деоница Ковин - Смедерево у стационажи km246+441 и да би се задржао постојећи прикључак државног пута другог реда (регионални пут) број 123 у стационажи km 246+050 потребно је извршити доградњу саобраћајних трака за десна и лева скретања. Проширење коловоза извршиће се на дужини од око 620м рачунајући левкаста проширења. Основна ширина постојећег коловоза од око 8,3м повећала би се на 14,7м (4X3,5 + 2X3,5м).

- За прикључење комплекса „Утва“ на коловоз државног пута другог реда број 123 у стационажи km 15+966, власник комплекса је прибавио услове и сагласност ЈП „Путеви Србије“ ОЦ „Север“ Нови Сад. Деоница предметног пута од стационаже km 15+591 до стационаже km 16+275 предвиђена је за реконструкцију тј. проширење коловоза са постојећих 6,0м на 7,1м.

- Деоница општинског пута Ковин - Ибрифор са којом комплекс остварује две раскрснице тј. прикључка такође је планирана за реконструкцију и изградњу. Делимична реконструкција постојећег коловоза ове саобраћајнице извршиће се од раскрснице са државним путем другог реда број 123 и надаље у правцу пораста стационаже општинског пута у дужини од око 540м. На наведеној деоници планирана је изградња пешачке стазе ширине 1,5м (према радној зони).

Предметним саобраћајним решењем комплекс радне зоне имаће коловозе укупне дужине око 1.295,00м. Укупна површина под коловозима износиће око 13.615,00м<sup>2</sup>. Дужина пешачких стаза у комплексу износиће око 2.155,00м, а површина под тротоарима око 3.233,00м<sup>2</sup>.

Дужина коловоза ободних саобраћајница које тангирају комплекс износи око 1.930,00м а површина под коловозима је 22.645,00м<sup>2</sup>, док је површина под тротоарима око 1.920,00м<sup>2</sup>, а дужина тротоара је 1.340,00м.

На основу напред изнетог, за потребе радне зоне потребно је укупно изградити око 36.260,00м<sup>2</sup> коловоза за тешко саобраћајно оптерећење и око 5.153,00м<sup>2</sup> тротоара са савременим коловозним засторима.

За дато ситуационо решење трасе саобраћајница дефинисаће се осовински, координатама осовинских тачака. Нивелационо решење комплекса извршиће се уз

поштовање постојеће конфигурације терена, постојећих и планираних објеката, максималне коте подземних вода и решења кишне канализације, водећи рачуна о архитектонском обликовању терена. Постојећи терен ће се рефулисати - насути у просеку за максимално 0,7м, а коте планираног терена кретаће се од 68,5 до 69,5м/nv.

#### **6.1.5.2. Мрежа инфраструктурних система**

##### **ВОДОВОД**

Будућа радно пословна зона ће уступати простор инвеститорима чије делатности и капацитети нису у овом тренутку прецизно дефинисане, па самим тим ни будућа потрошња санитарне и технолошке воде. Због овога је неопходан еластичан приступ у димензионисању инфраструктуре.

Богата издашност шљунковитих водоносних слојева пружа изузетне могућности за делимично ширење постојећег и формирање новог изворишта за потребе насеља Ковин са радном зоном. Локација будућег изворишта је југозападни део локације Жарковац. Активирањем будућег новог изворишта створиће се услови за двострано снабдевање радне зоне у њеној крајњој фази изграђености.

Искусствено за овакав тип развијености општине и величину радне зоне неопходно је предвидети у крајњој фази просечну потрошњу од око 100 л/сек. Ово је потрошња која покрива санитарне, технолошке и потребе за гашење пожара у радној зони. Ова количина воде покрива просечне технолошке потребе. За евентуалне кориснике са повећаним технолошким потребама неопходно је у оквиру радног комплекса обезбедити сопствене бунаре и потребан степен припреме сирове воде. Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници примарне мреже.

Радна зона ће се снабдевати санитарном водом из градског водовода и из сопствених бунара где то буде условљено потребама. У првој фази ће се довести примарни цевовод потребног капацитета из правца Ковина (постојеће градско извориште 80л/сек). Повећање потрошње у мрежи ће се покрити бушењем нових бунара на постојећем изворишту док се достигну капацитети постојеће фабрике воде који су око 150л/сек. У другој фази када потребе прерасту могућности постојећег изворишта, активираће се нова локација „Жарковац“. Тада ће се довести примарни вод и са новог изворишта до радне зоне који ће формирати прстен са градским примаром.

Унутар радне зоне изградити дистрибутивну водоводну мрежу према пројектно техничкој документацији. Улични водоводи морају се повезати прстенасто и обезбедити минимално потребан хидраулички режим (притисак и протицај) у мрежи.

Будући радно пословни комплекси се могу снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари са примарним третманом) који не смеју бити спојени са системом градске водоводне мреже ни на који начин.

##### **ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА**

Систем евакуације употребљених и атмосферских вода ће се радити као сепаратни. Систем отпадних употребљених вода подразумева фекалне и процесне отпадне воде у одвојеним системима. У зависности од квалитета отпадних технолошких вода оне се могу испуштати у градски систем заједно са фекалним водама без предtretмана или засебно са неопходним степеном пречишћавања. Канализациони систем радне зоне ће бити саставни део градског канализационог система и отпадне воде са ове локације ће се водити на будуће заједничко

градско постројење за пречишћавање отпадних вода. Очекиване количине отпадних вода из радне зоне у коначној фази ће се кретати у распону од 80л/сек до 120л/сек.

Изградња насељске фекалне канализације је императив у циљу очувања квалитета како површинских тако и подземних вода. Као приоритет је изградња будућег градског постројења за пречишћавање отпадних вода. Унутар радне зоне неопходно је изградити пумпну станицу као и колектор (потисни вод) до градског постројења. У првој фази до изградње наведених објеката, неопходно је потрошачима условити потребан предтретман у оквиру сопствених радних комплекса.

У оквиру радне зоне изградити фекалну канализацију која ће прихватати фекалне и технолошке отпадне воде. Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже фекалне канализације. Све отпадне воде насеља се морају покупити и довести на заједничко постројење за пречишћавање без дивљих испуста директно у каналску межу. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске канализације, како се не би угрозио рад постројења за пречишћавање отпадних вода (биолошки третман).

## АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Постојећа каналска мрежа пружа могућност за изградњу додатних канала као и цевне атмосферске канализације унутар радне зоне. Неопходно је зацевити или изместити мање постојеће отворене канале који пресецају већи део радне зоне и изградити централни колектор потребног капацитета кроз део радне зоне у коме нема отворених канала, а који ће прихватити комплетну будућу цевну канализацију унутар овог дела радне зоне. За посматрани простор усвојена је рачунска киша у трајању од петнаест минута интензитета 150 л/сек/хектару. Према тренутној конфигурацији терена и kotaма каналске мреже, будући систем канала ће после насипања и формирања нове нивелације моћи да функционише гравитационо без изградње нових црпних станица.

Унутар радне зоне ће се изградити главни колектор. Овај колектор се улива у постојећи отворени канал који тангира радну зону. У непосредној зони колектора и канала целом њиховом дужином изградити дренажне бунаре који ће бити једна од компоненти система за регулisaње нивоа подземних вода.

Планира се изградња цевне атмосферске канализације унутар стамбених и радно пословних зона. У свим уличним профилима планом ће се предвидети трасе за мрежу атмосферске канализације која ће се у појединим деловима радне зоне комбиновати са отвореном каналском мрежом. Планом се измешта постојећа отворена каналска мрежа из унутрашњости зоне по ободу радне зоне која ће прихватати атмосферске воде из појединих сегмената зоне. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске атмосферске канализације, како се не би угрозио квалитет површинских и подземних вода.

## ХИДРОТЕХНИЧКИ ОБЈЕКТИ

Пошто је систем за контролу режима површинских и подземних вода базично формиран он као такав веома лако омогућава даљи сопствени равој у складу са будућим осцилацијама у режиму површинских и подземних вода. Тренутно се преко црпне станице „Ибрифор“ одржава kota воде 66,70 мнм у каналској мрежи, чиме се делимично контролише ниво подземних вода. У оквиру целокупне радне зоне је неопходно изградити линије дренажних бунара који ће се изливати како у отворену каналску мрежу тако и у главни колектор. Радом ових бунара ће се додатно контролисати ниво подземних вода унутар радне зоне на коти 67,50 мнм.

Овим се омогућава фондирање објеката и полагање техничке инфраструктуре изнад нивоа подземних вода.

## **Електроенергетика**

### **Услови за постојећу електроенергетску мрежу**

На наведеном простору не постоји одговарајућа електроенергетска инфраструктура.

### **Услови за новопланирану електроенергетску мрежу**

Напајање Слободне радне зоне Ковин је из Ковина, из ТС "Ковин", трансформације 110/35/20 KV, водом од 20 KV( реконструисаним далеководом од 35 KV), чија је траса паралелна са трасом далековода 20 KV који напаја шећерану, до дистрибутивних ТС.

Планира се да главни кабл иде од ваздушног вода 20 KV (реконструисани од 35 KV) који ће напајати трафостанице у зони и резервног напајања који ће се положити од Зоне до трафостанице 35/20 KV у Ковину, чиме ће се омогућити двострано напајање Слободне радне зоне у Ковину.

Електричну мрежу чини кабловска мрежа 20 и 0,4 KV и трансформаторске станице 20/0,4 KV, 1X630 KVA.

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

Мрежа 0,4 KV састоји се од подземних водова и уличних разводних слободностојећих ормана са изводима.

Кабловски водови извешће се дуж појединих саобраћајница и слободних површина.

За кабловску мрежу коридоре предвидети са обе стране улице.

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

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

Дистрибутивне трафо станице радиће се као слободно стојеће МБТС (монтажно бетонске), зидане, у склопу грађевинског дела објекта и као СТС (стубне трафо станице).

На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4 KV/KVB са одговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV у складу са растом потрошње.

Напајање трафостаница за захтевану максималну снагу од 3MW предвидети кабловски или ваздушно са најповољнијег места прикључења, а за максималну снагу преко 3 MW предвидети изградњу новог извода из ТС Ковин 110/20KV/KV.

Тачна локација трафостаница и расплет НН мреже дефинисали би се пројектним задатком; Приликом пројектовања придржавати се свих важећих тех. прописа, који регулишу ову област.

### **Услови за јавно осветљење**

Планира се изградња јавног осветљења на целој територији радне зоне. Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

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

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

Приликом пројектовања придржавати се свих важећих тех. прописа, који регулишу ову област.

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

Осветљење саобраћајница, пешачких стаза осветлити одговарајућим светиљкама и светлосним извором .

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

Приликом пројектовања придржавати се свих важећих тех. прописа, који регулишу ову област.

### **Телекомуникациона мрежа и објекти**

#### **Услови за постојећу телекомуникациону мрежу**

Телекомуникациона инфраструктура у простору који обухвата Слободну радну зону у Ковину не постоји.

#### **Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу**

Потребно је у Зони изградити телефонску централу, као крајњу –дигиталну, DKTS 22, за планирани број корисника, и повезати је на оптички кабл Ковин-Смедерево. За квалитетно одвијање ТТ саобраћаја, потребно је обезбедити довољан број прикључака за све привредне кориснике.

Потребно је изградити примарну и секундарну кабловску мрежу.

Кабловско подручје Слободне радне зоне Ковин треба да се састоји од главног мрежног кабла постављеног у канализацији и повезаног са планираном ТТ централом, и дистрибутивних каблова, који се постављају у сабирне улице, преко којих се напајају корисници у Зони.

Подземни карактер мреже захтева полагање каблова са обе стране саобраћајница .

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

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

У оквиру овог плана потребно је обезбедити једну локацију за монтажу мултисевисног приступног чвора(МСАН).

За капацитете до 1600x2 може се предвидети МСАН за спољну монтажу, као оутдоор кабинет који се монтира на бетонско постоље.

Планирати повезивање МСАН-а са постојећом АТЦ Ковин коришћењем оптичког кабла капацитета 24 влакна или више у зависности од будућих потреба евентуалних мањих или средњих бизнис корисника на предметном подручју.

Локација треба да задовољи услове да је осветљена, уочљива и није изложена саобраћајним и другим ризицима.

### **КДС мрежа и објекти**

#### **Услови за постојећу КДС мрежу**

У насељу не постоји КДС мрежа.

#### **Услови за новопланирану КДС мрежу**

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

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

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;

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

#### **Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката**

Пун смисао КДС насеља добија решавањем на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки систем Србије.

Препоручује се да се уради једна студија, како би се решили сви проблеми у вези кабловског дистрибутивног система. Трасе водова водити кабловски и утврђивати их детаљном разрадом кроз планове нижег реда.

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

### **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА**

Према условима надлежне Електродистрибуције Панчево :

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски или ваздушно. Каблирање извести 20 КВ каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150мм<sup>2</sup>); Ваздушну мрежу извести 20 КВ голим проводницима типа АЧ 3х50мм или 20 КВ самонесећим кабловским снопом, СКС-ом 3х(1х50) +50мм<sup>2</sup> на бетонским стубовима.

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу, двострано, НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150мм<sup>2</sup>. Ваздушну нисконапонску мрежу изградити на бетонским стубовима, самонесећим кабловским снопом 3х70+61,5+2х16мм<sup>2</sup>.

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз, опремљени према условима надлежне ЕД.

Сучељавање струјних кругова и изводе на стубове НН мреже у суседним улицама извести преко посебног осигурача у КПО.

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

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

На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4 КВ/КВ са одговарајућим коридором 20 КВ и 0,4 КВ у складу са растом потрошње. Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.

Тачна локација трафостаница и расплет НН мреже дефинисали би се пројектним задатком; Напајање ЈО извести кабловима РРОО А 4Х35мм<sup>2</sup> са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО;

### Телекомуникациона инфраструктура

Према условима TELEKOM -а СРБИЈА- Панчево.

Планирати повезивање нове МСАН-а са постојећом АТЦ Ковин коришћењем оптичког кабла капацитета 24 влакна или више у зависности од будућих потреба евентуалних мањих или средњих бизнис корисника на предметном подручју.

### КДС мрежа и објекти

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

### Термоенергетика

### Термоенергетска инфраструктура

У обухвату плана егзистира наменски прикључни гасовод којим се снабдева ГМРС КОВИН. Прикључни гасовод се напаја са гасовода Панчево - Смедерево. У ГМРС КОВИН капацитета 24000 м<sup>3</sup>/ х постоје резерве од око 10000 м<sup>3</sup>/ х. Разводни гасовод за АД Алпис је пречника 63,1 мм. Траса гасовода ка ГМРС КОВИН је делом измештана за потребе изградње објекта на парцели УТВЕ.

Потрошња је израчуната на основу датих норматива и топлотног конзума.

Табела: Нормативи потрошње

|           | Просечна пословна<br>површина бруто | Привредне зоне       |
|-----------|-------------------------------------|----------------------|
| Површина  | 60 м <sup>2</sup>                   | 1 ha                 |
| Нормативи | 1.5 м <sup>3</sup> /h               | 40 м <sup>3</sup> /h |

Табела:Топлотни конзум

| опис                      | површина ha | потрошња гаса<br>m <sup>3</sup> /h |
|---------------------------|-------------|------------------------------------|
| радне,привредне, еко зоне | 117         | 4680                               |

### Топловодна мрежа и постројења

У обухвату плана у објектима су изграђене гасне котларнице које снабдевају топлотном енергијом објекте због којих су и изграђене.



Топловоди и објекти топловодне инфраструктуре могу се изградити и у радним комплексима тако да чине јединствену термоенергетску целину. Комплекси у непосредном окружењу топлотног извора могу се такође снабдевати развојем топловодне инфраструктуре.

Планом детаљне регулације предвиђена је даља гасификација комплекса радне зоне.

Планом детаљне регулације су дефинисани коридори, заштитни појасеви и заштитне зоне за постојеће и планиране мреже и објекте термоенергетске инфраструктуре и то :

| Термоенергетска мрежа и објекти          |                       |  |
|--|-----------------------|--|
| Мрежа / објекат                          | Заштитна зона / појас | Правила / могућност изградње   |
| Топлане,<br>Котларнице,<br>Топловоди ... |                       | За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата <b>важећим</b> Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). <b>Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима као и Интерне стандарде дистрибутера.</b> |

- Код **реконструкције** постојећих топлотних извора - котларница, са припадајућим разводним системима, тежити **потпуном искоришћењу** постојећих инсталисаних капацитета
- У **објектима** где се планира увођење централизованог снабдевања топлотном енергијом, предвидети **посебну просторију за подстаницу**, а исту опремити и извести према захтеваним техничким условима.
- У комплексу радне зоне због инвестиционих и експлоатационих трошкова и рационализације потрошње топлотне енергије, тежити изградњи **што већих, заједничких топлотних извора** под условом да привредни субјекти имају сличне захтеве о режиму потрошње топлотне енергије, и то како у временском погледу, врсти преносног медија тако и о појединачном мерењу и обрачуна утrophка топлотне енергије.

## Гасоводна мрежа и постројења

Постојећа траса доводног гасовода (од преласка магистралног пута Ковин-Смедерево) до ГМРС Ковин прелази преко парцеле на коме се планира изградња радно – пословне зоне. Због његових карактеристика и посебних услова заштите истог, у свом допису који је Скупштини општине КОВИН достављен од стране СРБИЈАГАС – Нови Сад захтева се поштовање прописа и обезбеђење зоне заштите гасовода и то по 30м лево и десно од осе гасовода. Под тим се подразумева забрана градње објеката где се задржавају људи. Овај гасовод има и посебне услове градње ван зона 30 метара лево и десно од осе гасовода и Инвеститор ће за градњу објеката у зони заштите гасовода морати добити сагласнос пд власника гасовода..

Из разлога уређења комплетног простора на дужи временски рок а у случају да Ивеститор на делу заштитног појаса гасовода има потребе за изградњом објеката може се предвидети укидање трасе гасовода високог притиска (или промена категорије гасовода - високи притисак у средњи притисак) и изградња нове ГМРС Ковин на локацији која се налази непосредно уз магистрални пут Ковин-Смедерево према условима дистрибутера. Планирана ГМРС мора задовољити све захтеве заштите које је поставио дистрибутер ЈП СРБИЈАГАС НОВИ САД.

Постојеће стање гасоводне инфраструктуре може се задржати док се не укаже потреба за њеном изменом. У случају измештања ГМРС „Ковин“ на нову локацију (пored

магистралног пута) притисак у делу гасовода после ГМРС ће бити смањен те ће гасовод прећи у категорију средњег притиска и његова зона заштите биће 3 м лево и десно од осе гасовода. У том делу биће забрањена градња објеката где се задржавају људи.

У случају да Инвеститор не жели да се гасовод средњег и високог притиска налази у његовој парцели а из разлога да се не угрози снабдевање потрошача гасом он ће о свом трошку а према условима власника гасовода изградити нову трасу гасовода средњег притиска. Траса гасовода средњег притиска дата је у графичком прилогу.

У зависности од захтева и потреба дистрибутера ЈП Ковин гас изградиће се мрежа гасовода ниског и средњег притиска кроз радну зону блок 119. У графичком прилогу дата је траса гасних инсталација и није дефинисан број као ни притисак у мрежи јер ће се то решити у зависности од потреба Инвеститора у радној зони.

Из разлога различитих потреба за различите облике потрошње гаса планиране су трасе и средњег (након редукције у ГМРС) и високог притиска. Локације локалних МРС дефинисаће инвеститор у зависности од својих потреба.

Постојећа гасна мрежа може се проширити по датим трасама уз сагласност локалног дистрибутера (ЈКП КОВИН-ГАС). У деловима где се планирају нови потрошачи (пословни објекти, радне зоне) потребно је изградити гасну мрежу која ће својим капацитетима задовољивати све планиране потрошаче. Начин и услове прикључења дефинисаће дистрибутер.

Податке о дистрибуцији гаса у блоку 119 дао је дистрибутер Ковин-Гас у свом допису (допис од 21.02.2008 бр. 02-119/02-08) као и ЈП СРБИЈАГАС НОВИ САД РЈ Транспорт Панчево (допис од 17.03.2008 бр. 02-04/1-329)

Даје се могућност прикључења потрошача директно на доводни гасовод уз сагласност дистрибутера

Планом детаљне регулације су дефинисани коридори, заштитни појасеви и заштитне зоне за постојеће и планиране мреже и објекте термоенергетске инфраструктуре и то :

| Гасоводи и припадајући објекти                         |  |   |
|--|--|---|
| Мрежа / објекат  | Заштитна зона / појас                                    | Правила / могућност изградње  |
| Градски гасовод<br>( $p=6$ до $12$ бар)                | Минимум 3 м,<br>обострано од<br>ивице гасоводне<br>цеви. | <b>Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).</b><br>За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати стандарде <b>надлежног дистрибутера.</b><br><b>нпр.ЈП Ковин гас:</b> Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године. |
| Дистрибутивни и градски гасовод<br>( $p$ до $4/6$ бар) | Минимум 1 м,<br>обострано од<br>ивице гасоводне<br>цеви. | <b>Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“</b>  |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | <p>бр 20/92), Правилником о техничким нормативима за кућни дасни прикључак за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).</p> <p>За добијање сагласности за градњу објекта у близини гасоводних мрежа и објекта потребно је испоштовати стандарде <b>надлежног дистрибутера</b>.<br/><b>нпр. ЈП Ковин гас:</b> Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године.</p>             |
| Мернорегулациона станица (МРС)<br>( <b>п= до 12 бар</b> ) |  | <p><b>Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објекта, у заштитној зони. Изградња у близини МРС условљена је <b>важећим</b> Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).</b></p> <p>За добијање сагласности за градњу објекта у близини ових мрежа и објекта потребно је испоштовати стандарде <b>надлежног дистрибутера</b>.<br/><b>нпр. ЈП Ковин гас:</b> Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године.</p> |

### Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објекта

У случају да се планира гасификација парцеле, новопланиране објекте грађевински и архитектонски прилагодити потрошњи гаса. Гасне **Мерно регулационе станице (МРС)** по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопаним, на приступачном месту и да не ометају пролаз. Код постојећих објекта када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење **енергетске санација фасаде или крова**, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

### Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (гасни и топловодни системи)

- За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса **обезбедити довољне количине гаса** у постојећој и планираној гасификационој мрежи
- Постојеће, новопланиране и реконструисане пословне, производне и друге **објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом**, путем као и вентилацију:
  - Изградње дистрибутивне **гасне мреже**
  - гасификације објекта изградњом МРС
    1. изградње гасних котларница
    2. уградње **гасних комби бојлера, локалних гасних пећи**
    3. гасних калорифера у зависности од потреба инвеститора

а за потребе загревања

- вентилације просторија према намени, припреме топле потрошне воде као и за технолошке потребе.
- **До реализације изградње** гасне мреже на подручјима које нису гасифицирана и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима **нису заинтересовани** потенцијални корисници за те услуге загревање простора на тим подручјима/објектима **ће се вршити индивидуално**, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти **не допринесе већем загађењу ваздуха** од садашњег, уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.
- Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити посебне услове који су дефинисани важећим законским прописима ( гасне котларнице, гасни димњаци, вентилација ...).
- Сваки потрошачи гаса без обзира да ли се прикључује на средњи или високи притисак, мора имати гасну **мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС** (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- **Термомашинске инсталације** пројектовати и извести према максимално планираној и очекиваној потрошњи и за максималне радне притиске, све у складу са параметрима рада истих и посебним условима власника односно надлежних дистрибутера.
- **Капацитете термомашинских инсталација** - нових гасовода и евентуалних топловода, димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.
- Гасне инсталације, **МРС** и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- На погодним локацијама грађевинској зони блока могу се изградити **пунионице природног гаса и ТНГ**, како би се омогућило снабдевање транзитног и локалног саобраћаја.

#### 6.1.6. Посебни услови уређења

На простору обухваћеном овим Планом нису планирани објекти и површине за које је неопходно дефинисати посебне услове уређења.

Посебни услови уређења биће евентуално накнадно дефинисани уколико се за то укаже потреба и у случајевима када се појаве захтеви за градњом објекта, постројења или инсталација које својим функционисањем могу на било који начин угрозити животну средину.

#### 6.1.7. Културно-историјско наслеђе

На предметном простору нису евидентирани објекти културно-историјског наслеђа.

#### 6.1.8. Локације за даљу планску раураду

За потребе спровођења овог Плана предвиђа се израда пројеката парцелације и препарцелације у складу са овим Планом.

Даља разрада изработом УП за блок 3. али само за комплекс слободне зоне због специфичног режима улаза и излаза робе, затвореног саобраћајног система и услова на основу Закона о слободним зонама.

#### 6.1.9 Општа правила заштите животне средине

Анализом постојећег стања животне средине уочава се одређени степен деградације природних ресурса у насељу Ковин, који је последица кумулативног дејства низа природних и антропогених фактора.

На предметном простору нису вршена мерења параметара, који карактеришу квалитет воде, ваздуха и земљишта, али се на основу присутних активности процењује да су природни ресурси делимично угрожени.

Предметно подручје, као и цело приобаље Дунава, налази се под непосредним утицајем успора изазваног изградњом, у садашњим условима радом хидроелектране "Ђердап 1". Приобаље се штити од штетног утицаја реке Дунав путем изграђених дренажних система. У Ковину, у већем делу насеља, постоји изграђена гасоводна инфраструктура, што позитивно утиче на квалитет ваздуха као природног ресурса, с обзиром да је гас еколошки најчистије гориво.

У погледу загађења ваздуха, одређени проблем представљају прометне саобраћајнице (државни путеви I и II реда) које пролазе кроз насеље и представљају извор емисије аерозагађивача, насталих као последица рада мотора саобраћајних возила.

Општина Ковин се убраја у веома ветровите, тако да постојећи заштитни појасеви око града нису у довољној мери у функцији заштите, те их је потребно допунити односно формирати нове, посебно на правцима доминантних ветрова.

Недостатак зелених јавних површина погоршава иначе нарушене саниратно хигијенске услове у насељу.

Земљиште као природни ресурс, на територији обухвата Плана, делимично је угрожено великом фреквентношћу саобраћаја.

Одлагање комуналног отпада се врши на насељској депонији, која не функционише у складу са санитарно-хигијенским условима, прописаним за ову намену.

Концепт заштите животне средине у Плану дефинише реализацију читавог низа мера које ће имати превентивни, а у извесној мери и санациони карактер:

- обезбедити довољне количине воде за пиће одговарајућег квалитета,
- све отпадне воде пречишћавати на уређају за пречишћавање, ради постизања потребног квалитета отпадне воде, пре упуштања у реципијент;
- обезбедити одвођење атмосферских вода
- очувати квалитет ваздуха насеља применом заштитних мера у индустријској производњи са успостављањем контролног мониторинга за праћење емисије код појединих објеката, повећањем и повезивањем свих зелених површина у систем зеленила и преусмеравањем транзитног и теретног саобраћаја из ужег градског језгра на обилазнице;
- санитарно одлагати комунални отпад у складу са важећим Правилником и
- формирање јединственог катастра загађивача са мониторингом воде, ваздуха и земљишта;
- због потребе изградње луке, адекватно дислоцирати таложна поља фабрике алкохола, уз обезбеђење заштитних мера;

#### 6.1.10. Планска ограничења

На овом простору није могуће градити садржаје који својим постојањем и функционисањем могу на било који начин могу произвести штетан утицај на непосредно окружење или ширу зону животне средине.

На слободним и јавним површинама није дозвољено постављање киоска, тезги, монтажних објеката, зиданих (тј. од било ког чврстог материјала) или затворених тераса угоститељских (или других) објеката, произвољно одабраног урбаног мобилијара или расвете и сл., без претходно добијене сагласности и одобрења надлежних служби.

**6.1.11. Процена пројекције потребних средстава за средњорочно уређење јавног грађевинског земљишта**

#### 4. ЕКОНОМСКО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОПРЕМАЊА ЗЕМЉИШТА

| Уређење грађевинског земљишта јавне намене-предмер и вредност радова (орјентационо) |                        |                |                               |                     |                       |                     |
|---|------------------------|----------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Радови на уређењу грађевинског земљишта јавне намене                                | врста                  | јединица мере  | инвестиција                   |                     | УКУПНО (орјентационо) | ВРЕДНОСТ ДИН.       |
|   |                        |                | Реконструкција (орјентационо) | Ново (орјентационо) |                       |                     |
| ЕКСПРОПИЈАЦИЈА  |                        |                |                               |                     |                       |                     |
| ЗЕМЉИШТА  |                        |                |                               |                     |                       |                     |
| земљиште за експропријацију   |                        | m <sup>2</sup> | 74936                         |                     |                       | 15.736.560,00 Din.  |
| ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ   |                        |                |                               |                     |                       | 15.736.560,00 Din.  |
| ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА  |                        |                |                               |                     |                       |                     |
| Водовод примарни Ø300   |                        | m              | 500                           |                     | 500                   | 10.500.000,00 Din.  |
| Водовод дистрибутивни Ø150  |                        | m              | 800                           |                     | 800                   | 12.600.000,00 Din.  |
| Водовод   |                        |                |                               |                     |                       | 23.100.000,00 Din.  |
| Фекална канализација колектори  |                        | m              | 500                           |                     | 500                   | 15.750.000,00 Din.  |
| Црпна станица   |                        | kom            | 1                             |                     | 1                     | 2.625.000,00 Din.   |
| секундарна мрежа  | Ø 250mm                | m              | 800                           |                     | 800                   | 16.800.000,00 Din.  |
| Фекална канализација  |                        |                |                               |                     |                       | 35.175.000,00 Din.  |
| Атмосферска канализација колектори  |                        | m              | 500                           |                     | 500                   | 18.375.000,00 Din.  |
| секундарна мрежа  | Ø 300mm                | m              | 800                           |                     | 800                   | 21.000.000,00 Din.  |
| Атмосферска канализација  |                        |                |                               |                     |                       | 39.375.000,00 Din.  |
| УКУПНО ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА   |                        |                |                               |                     |                       | 97.650.000,00 Din.  |
| ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ  |                        |                |                               |                     |                       |                     |
| каблови   | 20 KV подземни         | km             | 1                             |                     | 1                     | 5.565.000,00 Din.   |
| каблови   | 0,4 KV подземни        | km             | 2,7                           |                     | 2,7                   | 5.670.000,00 Din.   |
| Јавно осветлење   |                        | km             | 3                             |                     | 3                     | 11.025.000,00 Din.  |
| TS нове, реконстрикција   | 20/04 kVA              | kom            | 1,5                           |                     |                       | 15.750.000,00 Din.  |
| ТТ инсталације  | развод                 | km             | 3                             |                     | 3                     | 14.175.000,00 Din.  |
| атенски систем, базе станице  |                        |                | 1                             |                     | 1                     | 5.250.000,00 Din.   |
| ТТ прикључак  |                        | kom            | 40                            |                     | 40                    | 4.200.000,00 Din.   |
| УКУПНО ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ   |                        |                |                               |                     |                       | 61.635.000,00 Din.  |
| ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ СА ГРАЂЕВИНСКИМ РАДОВИМА                                  |                        |                |                               |                     |                       |                     |
| гасовод   | измештање              | km             |                               | 1,3                 | 1,3                   | 12.285.000,00 Din.  |
| Гасовод   | високи притисак        | km             |                               | 0,2                 | 0,2                   | 735.000,00 Din.     |
| GMRS нова   |                        | kom            |                               |                     | 1                     | 5.250.000,00 Din.   |
| Гасовод   | ниски- средњи притисак | km             |                               | 1,3                 | 1,3                   | 6.825.000,00 Din.   |
| УКУПНА ТЕРМОТЕХНИКА   |                        |                |                               |                     |                       | 25.095.000,00 Din.  |
| САОБРАЋАЈ   |                        |                |                               |                     |                       |                     |
| Тротоари  |                        | m <sup>2</sup> | реконструкција и ново 5150    |                     | 5150                  | 18.926.250,00 Din.  |
| Коловози тежак саобр.   |                        |                | 36260                         |                     | 36260                 | 209.401.500,00 Din. |
| УКУПНО САОБРАЋАЈ  |                        |                |                               |                     |                       | 228.327.750,00 Din. |
| ЗЕЛЕНИЛО  |                        |                |                               |                     |                       |                     |
| Дрвореди  |                        | m              |                               | 1960                | 1960                  | 2.058.000,00 Din.   |
| УКУПНО ЗЕЛЕНИЛО   |                        |                |                               |                     |                       | 2.058.000,00 Din.   |
| УКУПНО  |                        |                |                               |                     |                       | 430.502.310,00 Din. |

## 6.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом су утврђени општи услови грађења за садржаје унутар грађевинског рејона обухваћеног планом

Објекти у приземном делу треба да буду на минималној удаљености 5 м од регулационе линије или дубље унутар комплекса.

Дозвољена спратност пословног објеката је максимално П+2 а дозвољена спратност производног објеката је максимално П+1 За административне објекте и за карактеристичне објекте се не условљава спратност.

Максималан степен заузетости је 70%, а индекс изграђености треба да се креће мах до 2.1

Минимална величина парцеле је 600 м<sup>2</sup>, а максимална се не условљава.

Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити **функцији** конкретном локалитету.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу треба да се креће у распону до 30%.

Комплекси треба да су ограђени а ограда да је транспарентна (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања

### 6.2.1. Правила изградње јавних површина и објеката

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом (улице, инфраструктурни објекти (постојећа и планирана ГМРС)

### 6.2.2. Правила изградње објеката

#### Зона постојеће металске индустрије

|  |  |
|--|--|
| <i>Положај објекта у односу на регулациону линију</i>                    | Мин удаљен 10,00м  |
| <i>Индекс изграђености</i>   | 2.1  |
| <i>Индекс заузетости</i>   | 65%  |
| <i>Највећа дозвољена спратност индустријских-производних објеката</i>    | Високо П са чистом висином у зависности од технолошког процеса производње<br>Мах П+1   |
| <i>Највећа дозвољена спратност административних и пословних објеката</i> | П+2  |
| <i>Највећа дозвољена спратност помоћних објеката</i>                     | П  |
| <i>Зелене површине</i>   | До 30%   |
| <i>Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта</i>                     | Изградња објеката у низу може се дозволити уколико то захтева технолошки процес производње и ако су задовољени услови ПП заштите. Међусобни размак објеката се формира у зависности од технолошког процеса производње и услова ПП заштите. За слободностојеће објекте Мин 1/2 висине вишег објекта, а не мање од 4 |

#### Зона постојеће прехранбене индустрије



|   |   |
|---|---|
| Положај објекта у односу на регулациону линију                    | Мин удаљен 15,00м                             |
| Индекс изграђености   | 2.1   |
| Индекс заузетости   | 60%   |
| Највећа дозвољена спратност индустријских-производних објеката    | П+1   |
| Највећа дозвољена спратност административних и пословних објеката | П+2   |
| Највећа дозвољена спратност помоћних објеката                     | П   |
| Зелене површине   | Од 10-40%                                     |
| Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта                     | Мин 1/2 висине вишег објекта, а не мање од 4м |

### Комплекс планиране Радне зоне (пословно –производни и складишни објекти) или комплекс слободне зоне

|   |   |
|---|---|
| Положај објекта у односу на регулациону линију                    | Мин удаљен 5,00м                              |
| Индекс изграђености   | 2.1   |
| Индекс заузетости   | 70%   |
| Највећа дозвољена спратност индустријских-производних објеката    | П+1   |
| Највећа дозвољена спратност административних и пословних објеката | П+2   |
| Највећа дозвољена спратност помоћних објеката                     | П   |
| Зелене површине   | Мин 20%                                       |
| Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта                     | Мин 1/2 висине вишег објекта, а не мање од 4м |

**Приликом градње радних објеката морају се поштовати услови предвиђени важећим Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС"бр.135/2004,) и Уредбом о оутврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС"бр.114/2008,)**

### 6.2.3. Правила за образовање грађевинске парцеле

Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова из овог Плана, тј. на основу услова из плана детаљне регулације, односно услова из урбанистичког пројекта за оне делове где је то планом прописано. За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија радато буду захтевали, такође је неопходна израда урбанистичког пројекта који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката. При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите. Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограде, бунара, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење) и сл.

#### **Услови за образовање грађевинске парцеле**

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз поштовање дозвољеног индекса изграђености и индекса искоришћености земљишта.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 5000,00 m<sup>2</sup> са ширином уличног фронта минимално 20,0 m.

#### **Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно може у односу на њу да буде одмакнута до 5,0 m. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од 4,0 m, односно већи од половине вишег објекта. Уколико је власник суседних парцела исти, дозвољава се размак у зависности од технолошког процеса производње и услова противпожарне заштите. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на 10,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 6,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

#### **Индекс изграђености и индекс заузетости грађевинске парцеле**

Максималан дозвољен индекс изграђености на грађевинској парцели у радној зони (са платоима и саобраћајницама) је 2,1.

Максималан дозвољен индекс заузетости грађевинске парцеле је 70 %.

#### **Највећа дозвољена спратност објеката**

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Дозвољена спратност објеката је:

– □ пословни: max. П+2 (приземље+два спрата). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност кад пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса;

– □ производни: max. П+1 (приземље+један спрат), евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње;

– □ складишни: max. П+1

– помоћни: max П

Обавезно је да се планирани објекти увек налазе у границама једне парцеле. Није дозвољена изградња на више парцела. Постојећи објекти који се налазе на више парцела, могу се задржати уз обавезу израде пројекта препарцелације.

Сва планирана изградња мора се реализовати унутар граница дефинисаних регулационим и грађевинским линијама.

Парцела је најмања површина земљишта на којој се може градити а дефинисана је приступом на улицу или другу јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је и она парцела која се не граничи са улицом или јавном површином, под условом да има трајно обезбеђен приступ на улицу или јавну површину преко

образованог приступног пута или успостављања трајног права службености пролаза, уз регулисање имовинско-правних односа у јавним књигама (катастру и земљишној књизи) у ширини од 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.

Промена постојећих катастарских парцела врши се ради усклађивања постојећих планираних парцела са новопланираним основним наменама земљишта у Плану.

Услови парцелације и препарцелације садрже елементе који су од интереса за регулисање имовинско - правних односа и припрему грађевинског земљишта, односно за уређење простора, изградњу објеката и проглашавање јавног грађевинског земљишта у складу са Планом.

Постојеће катастарске парцеле ће бити основ за образовање грађевинских парцела.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта ће се радити на основу пројеката а у складу са планом намена површина.

Пројектом за парцелацију и препарцелацију грађевинског земљишта, утврђују се: величина, положај и облик грађевинске парцеле, приступни пут, регулациона и нивелациона линија и други елементи неопходни за обележавање грађевинске парцеле.

Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских парцела за изградњу објеката на јавном грађевинском земљишту и осталом грађевинском земљишту, односно на изграђеном и неизграђеном земљишту. За све грађевинске парцеле, без обзира на намену важе иста правила парцелације и препарцелације:

Свака грађевинска парцела мора да има прилаз са јавне саобраћајнице или јавне површине;

Грађевинском парцелом ће се сматрати и парцела у следећим случајевима:

када се на парцели која се не граничи са саобраћајницом или јавном површином формира приступни пут у ширини од 4,00 м (колски приступ) и изузетно 1.2 м (пешачки пролаз), који ће омогућити комуникацију грађевинске парцеле са саобраћајницом или јавном површином;

када се на парцели која се граничи са саобраћајницом или јавном површином успостави трајно право службености колског и пешачког пролаза у ширини од 3,0 м, изузетно 2,5 м, уз решавање имовинско и стварно правних односа уписом терета у јавним књигама, којим ће се такође омогућити комуникација грађевинске парцеле са саобраћајницом или јавном површином;

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на површине јавне намене (саобраћајнице) и границама парцеле према суседним парцелама исте или друге намене;

Величина и облик парцеле одређује се тако да се на њима могу изградити објекти у складу са наменом:

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се могу градити објекти у складу са правилима из овог Плана и овим Планом постају грађевинске парцеле;

Дозвољава се препарцелација (образовање) једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарске парцеле под условима утврђеним Урбанистичким планом;

Дозвољава се парцелација (деоба) катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела на начин и под условима утврђеним Урбанистичким планом, под условом да се може градити на новоформираним грађевинским парцелама;

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана;

Конфор парцеле је у функцији индекса заузетости и индекса изграђености земљишта.

Циљ израде плана је његово спровођење које ће се одвијати кроз образовање улица (грађевинско земљиште јавне намене) а затим грађевинског земљишта остале намене на коме ће се градити нови објекти и спровођење поступка накнадног прибављања одобрења за изградњу објеката саграђених без грађевинске дозволе(легализација).

## **ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ**

## ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Од постојећих катастарских парцела у обухвату блока 119 у Ковину деобом се образују парцеле које парцелацијом образују грађевинске парцеле број од 1 до 4 грађевинског земљишта јавне намене, приказано на графичком прилогу 6 – Грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене у размери 1:2500.

Од парцела насталих деобом постојећих грађевинских парцела и целих катастарских парцела образују се нове грађевинске парцеле.

Предметне катастарске парцеле које се налазе у планираној граници грађевинског блока бр. 119 у Ковину у складу са Планом намене површина радне зоне чине сервисне саобраћајнице које су испресецале наведени блок и образовале грађевинске комплексе (зоне) 1,2 и 3.

| Грађ. парц. бр. | Катастарске парцеле                  |      |                        | Пвршина (с са у ха)<br>ха а м² |
|-----------------|--------------------------------------|------|------------------------|--------------------------------|
|                 | намена                               | целе | Делови катаст. парцела |                                |
| 1.              | с.саобраћајница (попречна)           |      | 9 317/1                |                                |
| 2.              | с.саобраћајница (подужна)            |      | 9 317/1                |                                |
| 3.              | с.саобраћајница (уз магистрални пут) |      | 9 317/1                |                                |
| 4.              | ГМРС и МРС Ковин (постојећа)         |      | 9 317/3,               |                                |
| 5.              | ГМРС – Ковин (планирана)             |      | 9 317/1,               |                                |
|                 | укупно                               |      |                        | 2 ха 80а 54м²                  |

Грађевинске парцеле од броја 1-5 чине грађевинско земљиште јавне намене у блоку 119 у Ковину.

**НАПОМЕНА:** У случају неслагања побројаних бројева катастарских парцела важе бројеви који се налазе на графичком прилогу бр. 6 - Плану препарцелације Р=1:2 500.

Паниране грађевинске парцеле од 1 до 3 чине планиране сервисне саобраћајнице и просторно су дефинисане координатама осовинских тачака, планираним границама парцела које чине планиране регулационе линије, профилем саобраћајнице, полупречницима кривина и координатама граничних тачака.

Грађевинска парцела бр 4 по намени је мерно регулациона станица (МРС - Ковин) постојећа, налази се у северном десном углу у комплексу 1.

Грађевинска парцела бр 5 по намени је главна мерно регулациона станица (ГМРС - Ковин) планирана, налази се у горњем левом углу у комплексу 3 и дефинисана је габаритом 24,00м x 26,00м и полупречником кривине Р= 8,0 м.

## УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА (грађевинског земљишта остале намене)

### ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ

Предметне катастарске парцеле које се налазе у планираној граници грађевинског блока бр.119 у Ковину у складу са Планом намене површина (радне зоне) чине планирани канали и планиране сервисне саобраћајнице које су испресецале наведени блок и образовале грађевинске комплексе (зоне): 1,2 и 3

#### Услови за образовање грађевинских парцела у комплексима радних зона 1,2 и 3 су:

- Више објеката који чине функционалну целину у складу са технологијом производње могу бити на једној грађевинској парцели,
- Грађевинска парцела (планирана) треба да има површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из Плана, правилима грађења и техничким прописима, тј. минимална површина парцеле да буде 5000м<sup>2</sup> и минималне ширине 20,00 м, а могу бити и веће површине парцела 1 ха, и више модула од неколико ха
- Парцелацију и препарцелацију грађевинских парцела на грађевинском земљишту остале намене урадити пројектима парцелације и препарцелације и пројектима геодетског обележавања грађевинских парцела у складу са планом намене површина.

#### 6.2.4. Правила регулације

За дато ситуационо решење трасе саобраћајница дефинисаће се осовински, координатама осовинских тачака. Нивелационо решење комплекса извршиће се уз поштовање постојеће конфигурације терена, постојећих и планираних објеката, максималне коте подземних вода и решења кишне канализације, водећи рачуна о архитектонском обликовању терена. Постојећи терен ће се рефулисати- насути у просеку за максимално 0,7м, а коте планираног терена кретаће се од 68,5 до 69,5м/нв.

#### 6.2.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцела

| ЗОНА  | Степен изграђености | Степен искоришћености |
|---|---------------------|-----------------------|
| Зона изградње металског комплекса "                       | 65 %                | 2.1                   |
| Зона изградње прехранбене индустрије                      | 60 %                | 2.1                   |
| Комплекс слободне зоне или Привредно–производни комплекси | 70 %                | 2.1                   |
| Радне зоне  |                     |                       |
|   |                     |                       |

#### **6.2.6. Највећа дозвољена спратност и висина објекта**

Висина објекта представља растојање од подножја објекта (на коти терена) до коте слемена (за објекте са косим кровом), тј. до коте венца или оgrade крова (за објекте са равним кровом).

Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објекта у блоку и објекта у наспрамном блоку, а нарочито и висином непосредних суседа (тј. постојећих објекта између којих се гради).

Спратност сваког појединог објекта дефинисана је на графичком прилогу бр.4 (план регулације) а мах висина објекта дата је предходним табелама.

#### **6.2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта**

За слободно стојеће објекте најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта износи Минимално 1/2 висине вишег, али не мање од 4,00м ради проходности саобраћајница после рушења објекта, а уједно и да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду. Изградња објекта у низу може се дозволити уколико то захтева технолошки процес производње и ако су задовољени услови ПП заштите. Међусобни размак објекта се формира у зависности од технолошког процеса производње и услова ПП заштите.

#### **6.2.8. Правила за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели**

На истој грађевинској парцели могуће је градити више објекта а њихова градња је условљена дозвољеним урбанистичким параметрима, односно капацитетима парцеле.

На грађевинској парцели радног комплекса, поред главних и помоћних објекта, дозвољена је изградња пословно-производног објекта.

Висина оgrade којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,2 m. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне оgrade. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део оgrade не може бити виши од 0,9 m. Бочни и задњи део оgrade може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне оgrade и зиданом оградом максималне висине до 2,2 m.

Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

#### **6.2.9. Правила заштите суседних објекта**

Изградњом објекта на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 m;

- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Изградњом објекта уз источну (односно јужну) страну парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз западну (односно северну) границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени

тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањео би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Слободне, манипулативне, саобраћајне и зелене површине заузимају 30% од укупне површине грађевинске парцеле.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Нивелацијом саобраћајних површина одвођење атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

#### **6.2.10. Правила за приступ парцели и паркирање возила**

##### **Приступ грађевинској парцели**

За све грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски прилази изводе се у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница, у ширини до 6,0м. и морају бити обрађени коловозним засторима.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

У оквиру грађевинске парцеле, саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова;

- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило min. 2,5 m x 5,0 m, за теретно возило min. 3,0 m x 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила).

##### **Паркирање возила**

Унутар комплекса радне зоне, нису обезбеђена паркинг места за путничка и теретна возила, већ ће се потребе стационарног саобраћаја решавати у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле.

Потребе стационарног саобраћаја одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - управно- административни објекти | 1п.м./ 60 м <sup>2</sup> нето површине     |
| - трговине                         | 1п.м./ 50м <sup>2</sup> продајног простора |
| - индустријски објекти             | 1п.м./ 3 запослена                         |
| - складишта и магацини             | 1п.м./ 4 запослена                         |
| - управне зграде                   | 1п.м./ 50м <sup>2</sup> нето површине      |

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

#### **6.2.11. Правила изградње саобраћајница са нивелацијом**

Планирану мрежу друмских саобраћајница извести по датим трасама и у датим габаритима. Трасе саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака датих на ситуационом решењу.

Планиране саобраћајне површине (коловози, стазе, паркинзи и сл.) изводе се у датим ширине. Носивости коловозних конструкција димензионишу се према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.

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

Према датом решењу и потребама извршиће се изградња новопланираних саобраћајница са свим планираним садржајима.

Коловозни застори ових саобраћајница су асфалтни. Носивост коловозних конструкција одређује се према врсти тј. намени и планираним саобраћајним оптерећењима односно за тешко саобраћајно оптерећење.

Пешачке стазе обрадити са асфалтним или бетонским (одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.) засторима.

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

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

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

Да би саобраћајни систем комплекса радне зоне одговорио планираним потребама за ефикасно функционисање и безбедан саобраћај, уличну мрежу и пратеће саобраћајне капацитете потребно је опремити адекватном – оптималном саобраћајном сигнализацијом.

#### **6.2.12. Правила изградње и прикључења инфраструктурних система**

##### **Водовод**

Услови за постојећу водоводну мрежу

У наредном периоду у складу са развојем будуће радне зоне, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати на минимални пречник Ø150 са постављањем уличних хидраната. Реконструисати делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПВЦ и полиетилен) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде.

Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину. Колске пропусте водовода испод коловоза обезбедити челичном заштитном колоном.

Услови за новопланирану водоводну мрежу

Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. Све затвараче на цевоводима обавезно смештати у шахт. Слепе краке у радној зони завршавати хидрантима ради испирања мреже. У радно-пословној зони ће се формирати дистрибутивна мрежа минималног пречника Ø150.

Будући радно пословни комплекси ће се снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система. Из насељског водовода ће се снабдевати водом искључиво за санитарне потребе. Локални системи водоснабдевања (бунари) унутар радних зона се не смеју спајати са насељским водоводом.



За постојеће и планиране ширине улица у насељу предвиђена је једна водоводна траса у уличном профилу. Водовод се као инсталација под притиском поставља у зеленој површини. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза са супротне стране од путне јавне расвете. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. Оптимална хоризонтална растојања од суседних инсталација су од 0,8м до 1,0м. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м.

Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном.

## **Фекална канализација**

Проблем отпадних употребљених вода се у радној зони решава септичким јамама са упојним бунарима лоцираним на сопственим парцелама или директним испуштањем (без предtretмана) у каналску мрежу. Неопходно је до изградње канализационог система септичке јаме превести у водонепропусне са гашењем упојних бунара као са директним испуштањем у каналску мрежу, чиме би се спречило угрожавање квалитета подземних вода. Септичке јаме удаљити од најближег објекта као и од регулационе линије то јест ивице суседне парцеле на минимум 5,0м до 10,0 метара у зависности од густине изграђености.

Будућу мрежу канализације ширити сукцесивно са изградњом главног колектора од најнизовније тачке, а то је будуће постројење за пречишћавање отпадних вода то јест главна пумпна станица. Колектор трасирати по могућству по најнижем терену како би се избегле потребе за изградњом секундарних пумпних станица.

Зацевљену атмосферску канализацију спојити са отвореном каналом преко заштитне решетке. Рачунска киша је 150 л/сек/хектару. Систем ће се прилагодити конфигурацији терена и разбити на више сливова који гравитирају ободној каналској мрежи.

Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви минималног пречника за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.

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

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

Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160× Ø).

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.

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

Неопходно је локацију будућег постројења за пречишћавање отпадних вода поставити ван зоне, а да буде и даље на каналској мрежи која ће прихватати пречишћене воде. Тачан простор за ППОВ (постројење за пречишћавање отпадних вода) ће се дефинисати у зависности од усвојене технологије и самог постројења. Предвидети простор за његово фазно ширење по принципу «блок система».

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације. У случају да се појави потреба за већим објектом (надземним), локација и услови ће бити дефинисани накнадно Актом о урбанистичким условима.

## **Атмосферска канализација**

Мрежа отворених кишних канала дуж уличних саобраћајница (1м од ивице коловоза) се у првој фази задржава као једино решење. Канали су земљани и првенствено служе као упојни канали. Каналску мрежу је неопходно функционално ревитализовати. Обновити и заштитити цевне пропусте. Извршити неопходна спајања на ободну каналску мрежу.

Атмосферску канализацију у радној зони постепено превести из система отворених канала у цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Отворене канале поставити уз саобраћајницу али на минимално безбедном растојању од ивице коловоза (1м). Профиле канала прилагодити ширини уличних профила и специфичном отицају. Ако је неопходно смањити профил канала, тада се канали могу обложити (природним или вештачким материјалима), чиме би се повећала брзина отицања, а тиме и њихова пропусна моћ.

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

### **ВОДОВОД**

Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар иза регулационе линије.

За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.

Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.

Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом насељског водовода.

Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

### **ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА**

Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар иза регулационе линије.

За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.

Препоручује се пластика (ПВЦ) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити спољна каскада да би се цев спустила до кинете.

### **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА**

У првој фази ће се евакуација атмосферских вода са парцеле (комплекса) вршити преко упојних бунара лоцираних на сопственим парцелама или упуштањем у каналску мрежу са неопходним предтретманом вода.

У другој фази када буде изграђена цевна улична канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор него на најближи улични шахт или сливник.

## **Електроенергетика**

Оријентациона површина објекта дистрибутивне трафо станице 3x5м, а површина комплекса износи око 7x9м.

За све трафо станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

### **Телекомуникациона инфраструктура**

Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (МСАН) дата је према условима надлежног предузећа:

- Потребно је да инвеститор обезбеди простор на слободно јавној површини
- јавну површину простор је 5x5м

КДС мрежа и објекти

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

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

#### **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА**

Електроенергетска инфраструктуру реализовати према следећим условима:

- Целокупну електро енергетску мрежу и објекте градити на основу идејних и главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- Дистрибутивне трафо станице градити као стубне, зидане, монтажне бетонске или у оквиру објеката, за рад на 20КВ напонском нивоу;
- Трафо станице напонског нивоа 110/20КВ, радити тако што ће се разводна постројења градити на отвореном простору а манипулација и електроника у затвореном простору;
- Свим трафостаницама обезбедити адекватан колски приступ за изградњу и монтажу трансформатора;
- За све постојеће трафо станице 20/0,4 КВ предвиђена је могућност њиховог проширења, у смислу повећања капацитета, заменом трансформатора или доградњом још једне трафо јединице;
- Нове трафо станице се могу градити снаге 630КВА, или 2x630 КВА, али и других снага;
- Електроенергетску мрежу у центру насеља, у радним зонама каблirati;
- На периферним деловима насеља електричну мрежу градити као ваздушну на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима;
- Око далековода 110КВ, 220КВ и 400КВ обезбедити коридор у коме неће бити дозвољена градња и то:
  - 110 КВ        50м
  - 220 КВ        60м
  - 400 КВ        80м
- јавно осветлење плански допуњавати, осавременити, према потреби и карактеру простора, на основу стандарда и норматива;
- Применом нових технологија и режима постићи ефикасност и рационалност јавног осветлења;
- Саобраћајнице осветљавати светилкама на металним једнолучним или дволучним стубовима, постављеним на 1м од ивице коловоза;
- Електроенергетске каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа;

По правилу енергетске каблове од других инсталација полагати на растојању од 1м. Ово растојање може да се смањи ако се каблови поставе у заштитне цеви. Електроенергетске каблове полагати најмање 0.5 м од темеља објекта и 1м од саобраћајница.

При укрштању енергетског кабла са саобраћајницом, стазом, кабл поставити у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око  $90^{\circ}$ . За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви  $\varnothing 110$ (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

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

Није дозвољено полагање енергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације. Каблове високог, ниског напона и јавне расвете поставити у исти канал, тамо где је то потребно.

Све инсталације постављати према важећим техничким прописима.

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Целокупну ТТмрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно;

ТТ каблове полагати на 0.8м од коте терена;

ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница на растојању најмање 1м од саобраћајница или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове полагати испод пешачких стаза;

При укрштању ТТ каблова са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око  $90^{\circ}$ .

КДС мрежа и објекти

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

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;

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

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

## Термоенергетика

### Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

- Уколико се Мерно-регулационе станице (МРС) граде, као самостојећи објекти димензија  $A \cdot B \text{ м}^2$ , оријентациона површина комплекса за постављање МРС износи  $A+6 \text{ м}$  са  $B+6 \text{ м}$ . За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице.
- За потребе изградње и функционисања ГМРС КОВИН обезбедити парцелу  $25 \text{ м} \times 25 \text{ м}$

### Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

- Прикључење објеката** изводи најкраћим путем, нормално на постојећу или планирану инсталацију - дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- На **прикључцима** појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање, регулацију, одводњавање и мерење потрошње.

- **Цевоводе термомашинских инсталација** (гасоводи, топловоди и др.) водити углавном подземно у јавним површинама у зеленим појасевима или испод тротоара тј. По могућству ван коловозних површина, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима паралелног вођења гасовода обезбедити растојање не мање од 30 цм између оса гасовода. 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**.
- Унутар комплекса радне зоне цевоводи машинских инсталација се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.
- За **исправно и безбедно функционисање система и одржавање ових инсталација** предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби опремити затварачима, испустима за одводњавање и свим осталим неопходним елементима.
- Минималне пречнике цевне мреже, материјал цеви и др. прописује интерни стандард надлежног дистрибутера тј. предузећа које газдује са тим инсталацијама.
- Постојећа мрежа која се не предвиђа за реконструкцију, се задржава до момента када се у редовном одржавању мреже укаже потреба за реконструкцијом појединих делова мреже. Реконструкцију је потребно извршити по траси постојеће мреже, или непосредно уз постојећу мрежу.
- Водити рачуна о **уклапању и повезивању** новопланираних инсталација са постојећим припадајућим инсталацијама, тако да чине јединствене системе.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, **неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије.**
- Сви објекти који имају **повећан ризик од експлозије** морају бити изграђен са **лаганом кровном** конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.
- Сва опрема и елементи предметних **инсталација**, који се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити од **одговарајућег квалитета**, морају бити **атестирани** у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из **области заштите животне средине**.
- **Придржавати** се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност **фазне реализације комплетне термоенергетске** инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја града.
- Техничку документацију као и извођење предметне инфраструктуре радити у складу са позитивним законским прописима, нормативима и интерним стандардима и условима (сагласностима) надлежних дистрибутера - предузећа које газдује са том инсталацијом. Осим ових наведених правила уређења и грађења, придржавати се и посебних датих услова/сагласности од стране надлежних дистрибутера наведених у тексту.

#### 6.2.13. Правила изградње и уређења зелених површина

##### Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена

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

#### **Заштићене природне целине**

На подручју обухваћеном овим планом нема заштићених целина са вегетативним прекривачем.

#### **Попис заштићених објеката природе**

На подручју обухваћеном овим планом нема заштићених објеката природе.

### **Зелене површине**

#### **Јавно зеленило у регулацији улица**

У оквиру слободних простора у регулацији улица формираће се тракасто зеленило од високе дрвенасте вегетације чије заштитно и естетско деловање се може употпунити деловањем жбунасте вегетације. Формирањем тракастог зеленила не сме се реметити прегледност саобраћајних површина, посебно на местима укрштања двеју саобраћајница.

На паркинг просторима се формирају дрвореди и распоред садница у дрворедима ће бити у зависности од врсте паркинга (управно или косо паркирање).

#### **Јавне парковске површине**

Обзиром да се ради о блоковима у којима ће првенствена намена бити производња и пословање нема потреба за формирање парковских површина.

#### **Друге јавне зелене површине**

Од јавних зелених површина у блоку 119 могло би да се формира партерно зеленило у оквиру евентуалних скверова или кружних токова у раскрсницама, а што ће зависити од конкретних извођачких пројеката.

#### **Јавни шумски појасеви**

На подручју обухваћеном овим планом нема јавних шумских појасева.

#### **Уређење слободних површина парцеле**

Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са 10%. На површинама у непосредном окружењу административних објеката површине имају и естетских вредности, где могу бити постављане скулптуре, фонтане и сл. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. Овде би требало да превладавају листопадне врсте.

По ободу парцеле зеленило би требало да се формира густим насадима у комбинацији високе и жбунасте вегетације ради постизања што већег заштитног ефекта. На осталим површинама зеленило се формира у пејсажном стилу са мањим осунчаним површинама на којима је само травнати застор. Овде би требало да превладавају зимзелне врсте, да би ефекат био потпунији и у периоду мировања вегетације.

#### **Урбанистичке мере за заштиту животне средине**

Заштита биодиверзитета урбаних површина се заснива на стварању и одржавању зелених површина. Велике поплочане и/или бетониране површине као и сами објекти унутар насеља јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.) Очување биолошке разноврсности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право за здраву средину обезбеђено је Уставом РС.

Једна од мера за заштиту околине је формирање заштитних зелених појасева. Они се формирају густим насадима у комбинацији високе и жбунасте вегетације уз употребу

четинара у односу 60% четинара:40% лишћара ради постизања што већег заштитног ефекта. У оквиру блока 119 све селене површине које ће се формирати су у оквиру парцела.

### **Правила обликовања карактеристичних целина и објеката**

Обликовање, избор материјала спољне обраде и лоцирање пословних садржаја ускладити са потребама комплекса и утицајима путног правца.

Привлачан изглед остварити једноставном архитектуром објеката, уређење и распоредом објеката, који омогућавају несметане комуникације. Од негативног дејства фреквентног саобраћаја озелењавањем око објеката.

Кота готовог пода приземља одређује се на мах +0,20 м у односу на коту тротоара испред објекта која је ±0,00.

Приликом изградње објеката не сме се угрозити стабилност суседних објеката.

Уграђени материјали морају одговарати техничким стандардима, прописима и нормативима за ову врсту радова.

Потребно је унутрашње и спољашње хидрантске мреже и противпожарних апарата, као и уређењем интерних саобраћајница које ће омогућавати интервентни пролазак ватрогасног возила. При том је потребно придржавати се важећих прописа из ове области.

У близини места на којима је могућност просипања запаљивих течности станици највећа, постављају се сандуци са песком запремине најмање 30м .

Електричне, громобранске и друге инсталације у објектима пројектовати и изградити у складу са важећим техничким

Опрем за заштиту од пожара мора се свакодневно визуелно контролисати.

#### **6.2.14. Правила архитектонског обликовања**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савремени начин.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Фасаде објеката могу бити малтерисане у боји по жељи инвеститора, од фасадне опеке или другог материјала који одговара намени објекта.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле тј. радног комплекса.

#### **6.2.15. Услови за обнову и реконструкцију објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;

### **Правила за интервенције на постојећим објектима**

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор. Такође, приликом интервенција, објекти се морају третирати

интегрално и сви радови изводити јединствено за цео објекат, тј. није дозвољено да се поједини делови објекта обрађују на различит начин.

- надградња нових етажа

- енергетска санација зграде

Енергетска санација постојећих објеката подразумева све интервенције које се предузимају ради побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање изолације, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

- доградња новог дела зграде

Под доградњом се подразумева проширење основе постојећег објекта.

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објекта на суседним парцелама, а нарочито водити рачуна о статичким могућностима предметног и суседних објекта и тла. Такође, не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама.

За дограђене објекте важе сва правила као и за изградњу нових објекта.

- доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтова)

Дозвољена је доградња елемената комуникација (лифтова, степеништа), под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објекта на суседним парцелама.

Могу се изводити само на дворишном делу објекта и под условом да нису у супротности са осталим правилима овог Плана - нарочито ако се ради о објектима који су под одређеним степеном заштите.

Морају бити изведени тако да су заштићени од спољних утицаја и у складу са противпожарним прописима, прописима за изградњу лифтова и осталим одговарајућим условима, правилима и прописима која регулишу ову област.

ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

#### **Услови заштите животне средине, заштите од пожара, технички, хигијенски, безбедоносни и други услови**

Изградња објекта, извођење радова, односно обављање производне/складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонизованог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 m од објекта и границе парцеле.

Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објекта и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на



објектима примењивати материјале имајући у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове, лак кровни покривач.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

При пројектовању и изградњи објеката радног комплекса неопходно је обезбедити и изградњу склоништа, у складу са условима које поставља надлежни орган одбране у општини Ковин.

## **6.2.16. Очување природних и културних вредности**

### **Очување природних вредности**

Од природних добара на територији обухвата плана нема значајнијих природних вредности које су заведене у Црвену књигу заштићених врста за територију Републике Србије.

### **Заштита непокретних културних добара**

Дефинисани су у Програму за израду Генералног плана Ковина под бројем 495/3 издати од стране Завода за заштиту споменика у Панчеву

## **4.2.17. Заштита и унапређење животне средине и заштита од елементарних непогода и ратних разарања**

Стратегија заштите животне средине у овом Плану заснива се на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора приобалног појаса намени и изградње нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и кроз укључивање јавности у доношење одлука по питањима заштите животне средине.

Пројектант-инвеститор је дужан да се придржава свих позитивних Закона, Прописа, Правилника, норматива и стандарда који регулишу пројектовање и изградњу објеката, као и

Правилника о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцију података.

### **Заштита вода и земљишта**

Кроз посебан програм утврдити проблеме угрожавања квалитета животне средине са предлозима мера заштите животне средине од загађивача и успостављања система мониторинга квалитета земљишта и подземних вода.

У оквиру организованог прикупљања комуналног отпада неопходно је уредити посебна места за постављање судова и контејнера за отпатке. По могућству увести примарну сепарацију отпадака на месту настајања, увођењем сета од најмање пет судова.

- површинско уређење терена и његово одржавање;
- редовну контролу наменског коришћења земљишта;
- контролу одвода отпадних вода из објеката, као одвода површинских вода са платоа и паркинг површина, за које је потребно одрадити предтретман по важећим прописима. Тако делимично третиране отпадне воде требало би усмерити према планираном постројењу за третман отпадних вода како би се избегло уливање тих вода у канале и Дунав..

### **Заштита ваздуха**

Потенцијални загађивачи треба да емисије загађујућих материја сведу у прописане оквири одговарајућим техничко-технолошким и другим мерама. Имајући у виду постојеће стање нарочиту пажњу треба посветити смањењу емитовања прашине, јер се суспендоване честице у ваздуху сматрају најпогубнијим по људско здравље, а негативно утичу и на климу. Ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Кроз посебан пројекат обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима. На основу локалних потенцијала за коришћење обновљивих облика енергије (сунчева енергија, геотермална енергија, ветар) одговарајућим програмима треба стимулисати употребу ових извора енергије као битну компоненту одрживог развоја града.

### **Заштита од буке**

Присуство буке се мора одговарајућим изолационим, апсорбционим, техничким и организационим мерама, укључујући и мере регулације саобраћаја свести у оквири дозвољене законом и одговарајућим важећим правилницима.

Потребно је читаво подручје обухваћено Планом обогатити зеленилом како је то приказано на плану озелењавања (травњацима, дрворедом, групацијама зеленила) које ће смањити ниво буке, естетски, визуелно и еколошки оплеменити простор, унапредити укупан амбијент, побољшати микроклиму и општи визуелни утисак простора.

Обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система праћења нивоа буке у складу са европском праксом и стандардима.

### **Мере заштите од елементарних непогода**

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеним планом потребно је при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.) све у складу са позитивним законским прописима.

### **Заштита од пожара**

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидранском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а све у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС" бр. 37/88 и "Сл. гласник РС" бр. 53/93, 67/93 и 48/94) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидранску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 30/91),

### **Заштита од удара грома**

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној Планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити-заменити, обзиром да они представљају потенцијалну опасност по здравље грађана.

### **Заштита од земљотреса**

Територија Ковина спада у ред средње зоне сеизмичке угрожености. Лежи на умереном трасном подручју на коме катастрофалних потреса није било, али се, исто тако, не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7,0 МСК и малом вероватноћом 8,0 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 планском решењу.

С обзиром да се ради о подручју 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.

### **Заштита 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. Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђење ефикасне одбране и заштите.

Одбрамбени систем обухвата и цивилну и војну компоненту на подручју Плана и директно утиче на просторно уређење територије. Мере заштите, од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у свим просторним решењима (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.

#### **6.2.18. Посебни услови за изградњу објеката**

Посебни услови за изградњу објеката на овом простору издаваће се само у случајевима када се буду захтевале интервенције на појединачним објектима у оквиру амбијенталних целина, који су под заштитом, односно у поступку заштите као културно-историјско наслеђе, као и у случајевима када се захтева изградња објеката који нису описани у претходним

поглављима овог Плана, а за које се утврди да они својим постојањем немају никакав негативан утицај по било ком основу на своје непосредно и шире окружење.

#### **6.2.19. Услови и мере за спровођење плана**

Након усвајања Плана детаљне регулације од стране Скупштине општине Ковин и његовог објављивања у Службеном листу општине Ковин, стварају се услови да се на начин и по поступку предвиђеним Законом изврши спровођење Плана:

- Изврши разграничење планираног грађевинског земљишта јавне намене од грађевинског земљишта остале намене - извршити на основу ПДР, пројекта геодетског обележавања и потребних података преузетих из РГЗ – Службе за катастар непокретности у Ковину,
- Издавање Информације о локацији на основу овог плана
- Израда пројекта парцелације и препарцелације и пројекта геодетског обележавања за изградњу грађевинског земљишта остале намене.
- израде пројекта за локације предвиђене овим Планом, тачније, за све јавне површине и јавне објекте од општег интереса.
- Израда пројектно – техничке документације за објекте инфраструктуре и остале објекте.
- израда пројекта парцелације и препарцелације и пројекта геодетског обележавања, као и за исправку граница парцела у зависности од потреба;
- спровођење поступака експропријације и утрђивање општег интереса за експропијацију;
- формирају парцеле на терену;
- издавање информације о локацији
- издавање локацијске дозволе
- израда идејних пројеката;
- прибављање грађевинских дозвола ;
- израда пројекта припремних радова;
- израда главног пројекта, извођачког пројекта;
- прибављање употребне дозволе;
- изврши уређење и комунално опремање простора који је обухваћен Планом, што подразумева:

изградњу саобраћајница

изградњу коловоза, тротоара и паркинга

изградњу водовода

изградњу канализације

изградњу електроенергетске мреже

изградња ТТ мреже

изградња термоенергетске мреже

озелењавање

## **7. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

У складу са Правиликом о садржини, начину и поступку израде планских докумената начину (Сл.гласник бр.31/2010) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција" као и овлашћено лице скупштине општине Ковин, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција", као и овлашћено лице скупштине општине Ковин.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају се архиви скупштине општине Ковин.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове урбанизма.

ЈП "Дирекција" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, изградити, оверити и потписати и два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

Након усвајања од стране Скупштине општине Ковин, План се објављује у Службеном листу општине Ковин

Скупштина општине  
Ковин

Председник  
Скупштине општине:

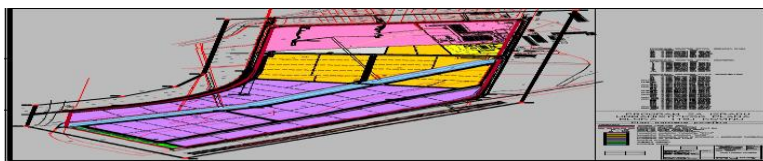
број : .....

.....

# ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

*ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 119 У КОВИНУ*

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА 119 У КОВИНУ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА 119 У КОВИНУ

# ДОКУМЕНТАЦИЈА

## *ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 119 У КОВИНУ*

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА 119 У КОВИНУ



