



**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН**

- елаборат за рани јавни увид -

Обрађивач :



Јавно предузеће „Урбанизам“Панчево

Одговорни урбаниста:

Ива Стојанов,
дипл.пр.планер, мас.геогр.
зашт.живот.сред., мас.инж.урб.
бр.лиценце 222A00726

Директор:

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381(0)13) 2190300, директор: 2190313, урбанизам: 2190320
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs

Назив планског документа

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН

Елаборат за рани јавни увид

Наручилац



ОПШТИНА КОВИН

Председник општине Ковин

Виолета Оцокољић

Носилац израде плана

**Одељење за урбанизам
и стамбено-комуналне послове**

Обрађивач Плана



ЈП“Урбанизам“ Панчево

Број предмета

Одговорни урбаниста

Ива Стојанов,

*дипл.пр.планер, мас.геоогр.
зашт.живот.сред., мас.инж.урб.
бр.лиценце 222А00726*

Стручни тим

урбанизам

Милош Цекић, инж.арх.

геодезија
архитектура

Марко Марић, дипл.инж.геод.

водовод и канализација

Наташа Митрески, дипл.инж.арх.

саобраћај

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

електроенергетика и
телекомуникације

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

услови и сагласности

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

животна средина

Вера Марковић, дипл.пр.планер

служба за правне послове

**Иван Зафировић, дипл.социолог
(специјалиста еко менаџмента)**

Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

Гордана Пешић, техн.арх.

Руководилац Службе за
урбанистичко планирање,
пројектовање и енергетску
ефикасност

Душица Черницин, дипл.инж.арх.

Руководилац Службе за
планирање и пројектовање
инфраструктуре

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

Руководилац Сектора за
урбанистичко планирање,
пројектовање, енергетску
ефикасност, планирање и
пројектовање инфраструктуре

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за послове
урбанизма и управљање путевима

Ива Стојанов, дипл.пр.планер.
маст.геогр.зашт.жив.сред.,маст.инж.урб.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца фирме
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	14
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	14
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	
3.1. Постојећа претежна намена површина	16
3.1.1. Објекти и површине за јавне потребе.....	16
- Саобраћајна инфраструктура	
- Водопривредна инфраструктура	
- Електроенергетска инфраструктура	
- Термоенергетска инфраструктура	
- Јавно и друго зеленило	
3.1.2. Површине остале намене.....	19
3.2. Заштита културних и природних добара.....	19
3.2.1. Евидентирана и заштићена културна добра	
3.2.2. Евидентирана и заштићена природна добра	
3.3. Животна средина.....	20
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	20
5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	21
5.1. Планирана претежна намена површина са предлогом основних урбанистичких параметара.....	21
5.2. Комунална инфраструктурна мрежа.....	21
- Саобраћајна инфраструктура	
- Водопривредна инфраструктура	
- Електроенергетска инфраструктура	
- Термоенергетска инфраструктура	
- Зеленило на површинама јавне намене	
5.3. Заштита непокретних културних добара	23
5.4. Заштита природних добара	23
5.5. Заштита животне средине	23
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	24

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из плана вишег реда	1:50000
2. Планирана претежна намена површина	1:5000

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана

	 5000243105659	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредно регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски
број

08484015

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

Скраћено пословно име

ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

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

Дана 03.02.2026. године у 09:55:58 часова

Страна 1 од 4

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



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

Дана 03.02.2026. године у 09:55:58 часова

Страна 2 од 4

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

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

Чланови / Сувласници
Подаци о члану Пословно име Град Панчево Регистарски / Матични број 08006911
Подаци о капиталу Новчани

Дана 03.02.2026. године у 09:55:58 часова

Страна 3 од 4

износ		датум	
Уписан: 1,000.00 RSD			
износ		датум	
Уплаћен: 1,000.00 RSD		23.05.2013	
Неновчани			
вредност	датум	опис	
Уписан: 0.10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.	
Удео		износ(%)	
		100.000000000000	

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 1,000.00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.05.2013

Регистратор, Миладин Маглов

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

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





Број: IV-01/1-20/2026-4453
Датум: 23.03.2026. године



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

ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Ива (Ненад) Стојанов, дипл. простор. план., лиценца број

222A00726

Архитекта урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам

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

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



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

На основу члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/2019, 47/25 и 40/2026) саставни део Планског документа је и :

ИЗЈАВА

одговорног урбанисте

Ива Стојанов,

дипл.просторни планер, мас.геогр.

зашт.живот.сред, мас.инж.урб

лиценца бр. 222A00726

да је да је Елаборат за рани јавни увид **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН** припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 –Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилником о садржаини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („СЛ. Гласник РС“, бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026) и прописима донетим на основу Закона

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

Ива Стојанов,

дипл.пр.планер, мас.геогр.

зашт.живот.сред., мас.инж.урб.

бр.лиценце 222A00726

(МП)

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН**

-елаборат за рани јавни увид-

На основу члана 32. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС број 129/2007, 83/2014-др.закон, 101/2016-др.закон, 47/2018 и 111/2021-др.закон), члана 46 и 51б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 –Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/19, 47/25 и 40/2026), члана 9,39 и 43 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ 94/2024) и члана 39. став 1. тачка 5. Статута општине Ковин („Службени лист општине Ковин“ број 1/19, 10/2019-исправка, 6/2023 и 18/2023) и Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“ бр. 12/2025) приступа се изради:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На основу Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“ бр. 12/2025) а у складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/2019, 47/2025 и 40/2026), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре раног јавног увида у плански документ.

За измену и допуну Плана генералне регулације за насељено место Ковин донето је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана Генералне регулације за насељено место Ковин на животну средину бр. 381-35/2025-IV од 11.06.2025. Године.

Разлог за израду Измена и допуна Плана је измена граница грађевинског подручја, регулационих линија и претежне намене земљишта К.О. Ковин. Кључне измене обухватају усклађивање граница и проширење грађевинског подручја ради регулације статуса постојећих објеката и развоја спортско-рекреативних и туристичких садржаја (зона вештачког језера), пренамену делова блокова, регулације статуса изграђених објеката и кориговање граница катастарских парцела и усаглашавање планског документа са пратећим графичким приказом, преиспитивање правила уређења и грађења и потребе редефинисања планских решења а све у циљу стварања планског основа за издавање дозвола за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Граница обухвата Измена и допуна планског документа обухвата проширење грађевинског реона насеља, као и простор који је у оквиру граница обухвата основног плана Генералне регулације насељеног места Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023) у складу са Одлуком и графичким прилогом.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25)
- Одлука Скупштине општине Ковин о изради Измена и допуна општине Ковин ("Службени лист општине Ковин", бр. 12/2025)

- Решење о не приступању изради СПУ Измена и допуна ПП општине Ковин на животну средину, број 381-35/2025-IV од 11.06.2025.

Плански основ:

- Просторни план општине Ковин ("Службени лист општине Ковин", број 18/12, 1/2019)

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА:

Просторни план општине Ковин ("Службени лист општине Ковин", број 18/12, 1/2019)

„1.4. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

На подручју општине Ковин од 10 насеља, насеље Ковин има Генерални план ("Сл. лист општине Ковин" бр. 19/2008), за шест насеља су урађени планови општег уређења - Баваниште, Гај, Делиблато, Дубовац, Мраморак и Скореновац, док насеља Мало Баваниште, Плочица и Шумарак немају одговарајућу урбанистичку разраду. Насеља Мало Баваниште и Шумарак су разрађени на нивоу шема у предходном Просторном плану општине.

За насеље Ковин ће се радити План генералне регулације, чијим доношењем ће престати да важи Генерални план, а за осталих 9 насеља ће се овим планом дефинисати грађевинска подручја насеља, дати правила грађења и шеме организације и уређења насеља.

1.4.1. Грађевинска подручја насеља Овим планом ће се дати опис границе грађевинског подручја, шема организације и уређења насеља и правила грађења за следећа насеља: Баваниште, Гај, Делиблато, Дубовац, Мало Баваниште, Мраморак, Плочица, Скореновац и Шумарак.

За девет насеља у општини Ковин - Баваниште, Гај, Делиблато, Дубовац, Мало Баваниште, Мраморак, Плочица, Скореновац и Шумарак овим Просторним планом су дефинисане границе грађевинског подручја насеља, дати су шематски прикази уређења насеља, као и правила уређења и правила грађења у тим насељима. Плански документи којима су до сада била дефинисана грађевинска подручја ових насеља, осим за насеље Плочице, су планови општег уређења за насељена места. Доношењем овог Просторног плана престају да важе наведени урбанистички планови.

За општински центар Ковин донешен је Генерални план Ковина 2008. године, а обавезна је израда плана генералне регулације, у складу са Законом о планирању и изградњи. До доношења плана генералне регулације примењиваће се Генерални план, у делу у ком није у супротности са овим Просторним планом. У овом Плану граница грађевинског подручја насеља Ковин је преузета из Генералног плана Ковина.

4. МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

4.1. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

План ће се разрађивати израдом одговарајућих урбанистичких планова, пројеката парцелације/препарцелације и урбанистичких пројеката.

Израда плана генералне регулације обавезна је за грађевинско подручје насеља Ковин. Приликом израде наведеног плана потребно је водити рачуна о:

- прилагођавању просторне организације насеља специфичним природним одликама, потребама развоја насеља Ковин и месним приликама;
- усклађивању просторног развоја насеља са кретањем броја становника и планираним активностима у функцији побољшања услова живота и заштите животне средине;
- обезбеђењу услова за очување и развој естетских и амбијенталних вредности насеља;
- планирању флексибилних просторних решења;
- очувању природног, културног и историјског наслеђа, као и стварању властитог просторног идентитета, у складу са природним окружењем.

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

3.1.1. Постојећа претежна намена површина

Општина Ковин припада функционалном урбаном подручју националног значаја са центром у Панчеву, које чине још и општине Ковачица, Опово и Алибунар. Смештен на Коридору VII (Дунав) и уз државни пут ДП Iб реда број 14, Ковин се у планском периоду развија дуж осовине Панчево–Ковин–Бела Црква–Вршац са перспективом да постане привредни центар IV ранга кроз формирање индустријских зона и развој ловног, спортско-риболовног, наутичког и еко-туризма у оквиру дестинације Доње Подунавље. Простор у обухвату Плана подељен је на градско грађевинско подручје Ковина, пољопривредне површине и ванградско грађевинско подручје које обухвата издвојене радне комплексе, аеродром, рекреативне зоне и постројење за пречишћавање отпадних вода, при чему се у свим зонама примењује принцип претежне намене која дозвољава и друге компатибилне садржаје. Као директан одговор на развојне потребе, приступа се изради Измена и допуна Плана ради промене граница и обухвата грађевинског подручја, поделе простора на посебне целине, утврђивања претежне намене земљишта по зонама и целинама, као и измене регулационих и грађевинских линија.

У оквиру овог просторног обухвата, предмет измена је сагледавање могућности за исправку северозападне границе парцеле број 10597 К.О. Ковин ради озакоњења нових стамбених објеката, као и за проширење грађевинског подручја за парцеле број 7416, 7426 и 7424/1 К.О. Ковин. Такође се разматра проширење грађевинског подручја ван градске зоне „Г“ на пошумљени простор рекреативних зона са вештачким језером насталим вађењем шљунка на парцелама број 8794, 8795, 8796/1, 8797, 9374/4, 9379/5, 9381/2, 9381/3, 9384, 9385, 9386, 9387, 9388, 9389, 9390, 9391, 10443/1, 10443/4 и 10691/3 К.О. Ковин. Надаље, изменама је обухваћено формирање новог стамбено-пословног блока 3А од дела постојећег блока 3, затим промена намене из јавних површина у остало грађевинско земљиште у блоку 27 на парцелама број 1501/1 и 1501/3 ради регулисања статуса законито изграђених објеката, исправка границе парцеле број 10587 на међи са парцелом број 6170/2 К.О. Ковин, укидање обавезе за објекте органа власти у блоковима 66 и 75, као и увођење нових култура у блоку 78. Значајан сегмент измена представља и пренамена делова блока 118, где се некадашње заштитно зеленило на парцелама 3937, 9325/2, 9327, 9328, 9329/1 и 10081 К.О. Ковин преводи у парцеле остале намене у функцији утовара, претовара расутих терета и комуналне робе, уз изградњу пратећег саобраћајног система. Све ове просторне корекције пратиће комплетно сравњивање граница катастарских парцела и нових граница планског документа кроз текстуални попис и графички приказ.

3.1.2. Објекти и површине за јавне потребе

Површине јавне намене су јавне површине и јавни објекти, чије је коришћење, односно изградња, од општег интереса. Ове површине, односно земљиште, одређује се за јавно грађевинско земљиште, ако је у државној својини, односно после његовог прибављања у државну својину, у складу са Законом и прописима о експропријацији.

Површине јавне намене су намењене следећим садржајима:

- јавним службама;
- спорту и рекреацији;
- зеленим површинама;
- комуналним површинама;
- саобраћајним површинама.

Саобраћајна инфраструктура

Највиши ранг саобраћајница кроз насељено место Ковин имају: траса државног пута IБ реда бр.14 Панчево – Ковин – Раља – веза са државним путем 33 и траса државног пута IIA реда бр.134 Ковин – Врачев Гај – Бела Црква, као и привремена деоница везе путева 14 и 134 која иде Улицом Железничком у дужини од 380м. Ови путеви на проласку кроз грађевински рејон представљају трасе главних насељских саобраћајница. Остале саобраћајнице (сабирне и приступне насељске) су дефинисане на основу просторних могућности и намене површина - зона и блокова које опслужују.

У експлоатационом смислу, већем делу саобраћајница је неопходна рехабилитација,

реконструкција и одговарајуће опремање у оквиру утврђених уличних коридора уз поштовање одводњавања са коловозних и осталих саобраћајних површина.

Такође, изградњом, модернизацијом постојећих капацитета (пешачке стазе и паркинзи) као и изградњом нових (пешачке стазе, бицикличке стазе / траке, паркинг простори), безбедност динамичког саобраћаја би се подигла на одговарајући ниво. Потребе стационарног саобраћаја су решене само у централним деловима око појединих значајних насељских садржаја, док у осталим попречним профилима саобраћајница нису изведени.



Мрежа државних путева кроз грађевински рејон Ковина

Водопривредна инфраструктура

1. Водовод

Општина Ковин представља кључно чвориште Јужнобанатског регионалног система водоснабдевања који се ослања на извориште и алувион Ковин–Дубовац, обезбеђујући стабилно снабдевање како за сопствене потребе, тако и за Панчево, Опово, Вршац, Пландиште, Алибунар, Белу Цркву и Житиште. Иако је целокупно градско насеље Ковин покривено примарном водоводном мрежом, поједине деонице унутар старијих урбаних матрица и новопланираних зона имају недовољан профил цеви у новим условима експлоатације. Због тога је у наредном периоду неопходна системска реконструкција и замена цеви на тим правцима како би се спречио пад притиска, повећао капацитет и елиминисала уска грла у периодима максималне потрошње.

2. Одвођење и пречишћавање отпадних вода

Повећање капацитета водоснабдевања, ширење грађевинског подручја и јачање индустријских зона директно условљавају потребу за ефикаснијим одвођењем отпадних вода. Пошто досадашњи начин сакупљања и евакуације не задовољава у потпуности савремене техничке и еколошке прописе, неопходно је приступити реконструкцији постојећег система и доградњи нових делова мреже. Постојећа канализациона мрежа задржаваће се искључиво на деоницама где профили и материјали цеви задовољавају прописане стандарде, док је за комплетно прикупљање и третман отпадних вода планирана изградња нових колектора и централног постројења за пречишћавање отпадних вода на издвојеној локацији ван градског грађевинског подручја.

3. Атмосферска канализација

Када је реч о одводњавању површинских вода, конфигурација терена и урбана структура Ковина налажу јасно дефинисање сливова градског и ванградског подручја ради гравитационог отицања воде према природним реципијентима, пре свега водотоку Поњавица и систему ободних канала. С обзиром на то да ови реципијенти у садашњем стању, због својих димензија и замуљености, немају капацитет да безбедно прихвате све воде са третираног слива, постоји ризик од плављења нижих зона и новопланираних пешачких стаза у приобаљу.

Да би се систем оспособио за ову намену, неопходно је извести комплетно чишћење, измуљење и проширење канала, чиме ће се осигурати стабилност и функционалност атмосферске канализације у обухвату плана.

Атмосферске воде са уређених и неуређених насељских површина се одводе отвореним уличним каналима који су само делимично у функцији, и то више као ретензије за атмосферске воде, јер су у већини случајева запуштени, произвољних димензија или затрпани, што значи да мрежа канала практично не функционална.

Електроенергетска инфраструктура

Општина Ковин се снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20 kV/ kV „ Ковин“. Напајање се врши преко постојеће 20kV средњенапонске мреже и одговарајуће трансформаторске станице 20/0,4 kV / kV.

Електронска комуникациона инфраструктура

Електронска комуникациона инфраструктура обухвата спојне путеве фиксних и мобилних комуникација, комутационе центре фиксних и мобилних комуникација, и приступну и разводну електронску комуникациону мрежу, која ће се у наредном периоду градити и проширивати у складу са потребама и развојем насеља

Термоенергетска инфраструктура

Приликом планирања, пројектовања и изградње објеката термоенергетске инфраструктуре потребно је посебно водити рачуна о заштићеним природним добрима на територији општине Ковин, као и о смањењу конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништва, земљишта, итд.) као и о предузимању одговарајућих мера за санирање евентуалних негативних последица (програм рекултивације, ревитализације, отклањања штета итд.).

Нови потрошачи природног гаса ће се прикључити на постојећу гасоводну мрежу изградњом дистрибутивне гасне мреже и гасног прикључка у уличним коридорима, а према условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гаса.

Јавно и друго зеленило

Паркови

Паркови, од свих зелених површина, имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. То су зелене површине које композиционо чине целину у којима мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: пољане, платое са местима за одмор, игру деце, забаву и рекреацију.

Скверови

Ове зелене површине су намењене краткотрајном одмору становника или декоративном оформљењу градских тргова, улица, јавних и административних објеката.

Улично зеленило

Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете насељског пејсажа. Поред бициклистичких стаза, такође, треба формирати линијско зеленило где год то просторне могућности дозволе.

Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

При решавању слободног простора школских комплекса и предшколских установа, треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и фискултурно-рекреативну. Најчешћи облик у решавању уређења дворишта је комбинација геометријског и пејсажног стила.

Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења и неповољног дејстава саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

3.1.3. Површине остале намене

У граници обухвата Плана као површине остале намене дефинисане су:

- становање (породично и мешовито);
- становање са радом;
- радне површине
- туристички садржаји
- специјализовани центри (комплекс верских објеката).

Претежна намена је становање у породичним објектима приземне спратности. Бонитет објеката је различит и креће се од напуштених и рушевних старих објеката грађених пре другог Светског рата до спратних објеката новије градње, претежно слободно стојећих. Тенденција последњих година је изградња вишепородичних стамбених објеката на појединачним парцелама.

Осим становања, на овом простору постоји и више различитих пословних намена које су углавном у посебним објектима на парцели, мада постоје и облици пословних функција у склопу стамбених објеката. Намене пословних објеката су разних врста трговинских и услужних делатности који су углавном неактивни.

3.2. Заштита културних и природних добара

3.2.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра

Са становишта заштите, очување урбано историјске целине, дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђене урбане структуре амбијенталних и архитектонских вредности. У зависности од карактера наслеђене изградње, очуваности и вредности објеката и њиховог урбаног склопа, издвојени су простори са одређеним третманима заштите:

- Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације,
- Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције,
- Простор са посебним амбијенталним својствима,
- Простор предвиђен за нову изградњу.

Прва зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације Обухвата централну зону насеља са централним платоом који је оријентисан на улицу Цара Лазара и који има форму нетипичног трга. Ту су лоциране две цркве – споменици културе:

- Румунска православна црква Св Пророка Илије
- Римокатоличка црква Св. Терезе Авилске.

У оквиру трга се налази и комплекс вишеспратних стамбених зграда и културни центар.

Друга зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције Окосница развоја насеља је Средњовековни град Ковин, који је подигнут на десној обали Дунава, на узвишењу које доминира ширим простором и уједно представља природну заштиту и мостобран преко реке. Насеље се развија северно од тврђаве (данашња Улица цара Лазара), где се налазе објекти који су у поступку утврђивања за непокретно културно добро.

Трећа зона – Простор са посебним амбијенталним својствима - Простор са посебним амбијенталним својствима представља Средњовековни град Ковин, који је био окосница развоја града. Потребно је предвидети свеобухватне истраживачке радове.

На простору непокретног културног добра – споменика културе од великог значаја :

ОСТАЦИ ТВРЂАВЕ ГРАДА КОВИНА важе следеће мере заштите:

- Забрањена је изградња стамбених и помоћних објеката;
- Забрањено је сађење високе вегетације и пошумљавање простора;
- Забрањено је неовлашћено прикупљање покретних површинских археолошких налаза;
- Забрањено је просипање, одлагање и привремено или трајно депоновање отпадних и штетних материја;
- Изградња инфраструктуре, индустријских објеката и постројења дозвољени су само уз дозволу и услове надлежног Завода за заштиту споменика културе;
- Извођење грађевинских радова и промена облика терена дозвољени су само уз дозволу и услове надлежног Завода за заштиту споменика културе;

- Мере техничке заштите споменика културе могу се спроводити само уз претходна заштитна археолошка ископавања.

3.2.2. Евидентирана и заштићена природна добра

У обухвату Плана генералне регулације насеља Ковин налази се река Дунав са приобалном зоном која је, утврђено Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10), природни еколошки коридор од међународног значаја. Приликом израде Нацрта планског документа биће прибављени услови Завода за заштиту природе.

3.2. ЖИВОТНА СРЕДИНА

Због деградације природних ресурса услед природних и људских фактора, План предвиђа мере санације на принципима одрживог развоја. Кључна мера за заштиту воде, ваздуха и земљишта је израда регистра извора загађивања на територији насеља.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Разлог за израду Измена и допуна Плана је промена граница и обухвата грађевинског подручја, подела простора на посебне целине, утврђивање претежне намене земљишта по зонама и целинама и измена регулационих и грађевинских линија.

Услови и смернице за израду Измена и допуна Плана садржани су у Просторном плану општине Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 18/2012 и 1/2019), Плану генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023), као и техничкој и другој документацији од значаја за израду предметног плана. Водило се рачуна о прилагођавању просторне организације специфичним природним одликама и потребама развоја насеља Ковин и мањих корисника; усклађивању просторног развоја насеља са кретањем броја становника и планираним активностима у функцији побољшања услова живота и заштите животне средине; обезбеђивању услова за очување и развој естетских и амбијенталних вредности насеља; планирању флексибилних просторних решења, очувању природног, културног и историјског наслеђа, као и стварању квалитетног просторног идентитета, у складу са природним окружењем.

Приликом израде измена и допуна плана потребно је проверити степен реализације важећих планова у предметном простору као урбаних услова.

Циљ израде Измена и допуна Плана је задржавање ПГР-а као стратешког развојног плана који је основ за израду планова детаљне регулације за уоквиреној територији коју обухвата ПГР, уз поштовање општих урбанистичких захтева и дугорочне концепције организације и уређења простора. Такође, циљ је да се изврши комплетна ревизија важећег документа, дефинишу позиције јавне намене и њихово дугорочно коришћење, провере потребе за изменама намене земљишта у погледу нових стандарда становања, пословања и привреде, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите и сл.

У складу са напред наведеним, Измене и допуне Плана односе се на промену граница и обухвата грађевинског подручја, услова простора на посебан начин, утврђивање промена намене земљишта по зонама и целинама у измени регулационих и грађевинских линија са циљем да се остваре планске основе за становање, објекте намењене становању, спортско рекреативним и туристичким садржајима. Затим, промену намене утврђених целина заштитног зеленила у радне зоне намењене привредним активностима.

Израдом Измена и допуна Плана ће се углавном задржати већ формиран и планиран просторни оквир Плана генералне регулације насеља Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023).

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

5.1.2. Комунална инфраструктурна мрежа **Саобраћајна инфраструктура**

На основу Одлуке о изради Измена и допуна ПГР-а насеља Ковин и предвиђених проширења или пренамене одређених површина, утврдиће се нове регулационе ширине и/или корекција постојећих. Приликом формирања - пробијања нових саобраћајних коридора, односно њиховог укидања, потребно је прилагођавање постојећој мрежи саобраћајница, узимајући у обзир ранг саобраћајница, њихов положај у мрежи (континуирано повезивање) као и конфигурацију терена. Овим интервенцијама и уклапањима се не сме нарушити досадашње функционисање саобраћаја у насељу, већ се свеукупно требају побољшати сви саобраћајни елементи, водећи рачуна о безбедности саобраћаја свих учесника. Изградња коловозних површина у неопходним ширинама (у зависности од ранга улица), пешачких и бициклистичких стаза, паркинг површина, аутобуских ниша и сл. уз адекватно одводњавање свих саобраћајних површина обезбедиће се виши ниво саобраћајне услуге у насељу Ковин.

Такође, планским решењем ће бити дефинисано директно спровођење новопланираних улица у оквиру обухвата Плана.

Интервенције на државним путевима IB14 и IIA134 кроз насеље Ковин нису предвиђене.

Водопривредна инфраструктура

У области водоснабдевања, обезбедиће се довољна количина исправне воде са потребним бројем бунара, уз рационалну употребу. Приступиће се ревитализацији уличне водоводне мреже, како би се смањили губици воде и обезбедио виши квалитет снабдевања водом са што мање застоја. Радити на даљем развоју канализационог система у насељу и спровођењу контролисаног прихватања и пречишћавања отпадних вода од свих потрошача, у циљу заштите квалитета површинских и подземних вода и земљишта. Одвођење атмосферских вода са површине грађевинског подручја насеља биће решено преко постојеће каналске мреже за прихват ових вода.

Водовод

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и водом за заштиту од пожара. С обзиром да постојећа мрежа на појединим местима, ни пречником ни положајем, не задовољава садашње потребе, Планом је предвиђено полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкција и замена цевовода тамо где је то неопходно. Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. избегло стварање уских грла у потрошњи. Због проблема са квалитетом питке воде, извршиће се замена постојећих азбест-цементних цевовода са новим нешкодљивим од полиетилена.

Исказане потребне количине воде обезбедиће се из постојећег изворишта, уз изградњу неопходног броја бунара, као и објеката за изравнавање потрошње (резервоари).

Канализација

Одвођење и пречишћавање отпадних вода

Канализационим системом треба омогућити одвођење санитарних отпадних вода из насеља до постројења за пречишћавање отпадних вода. Мрежа ће се положити до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, дуж постојећих саобраћајница, користећи расположиве просторе и падове терена.

Канализациони систем је потребно планирати и развијати као сепаратни (као и до сада), тако да се посебно одводе отпадне, а посебно сувишне атмосферске воде. Индустијске отпадне воде решаваће се посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предtretман, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном и атмосферском отпадном водом.

Пре упуштања отпадних вода у реципијент предвиђа се изградња централног уређаја за

пречишћавање отпадних вода. Карактер реципијента предвиђа, односно захтева висок степен пречишћавања.

Техничко решење канализационог система засниваће се на гравитационом одводу отпадних вода до уређаја за пречишћавање. Канализациону мрежу пројектовати тако да је могуће вршити етапну реализацију, а у последњој фази би се изградило постројење за пречишћавање отпадних вода. Водопријемник пречишћених отпадних вода је канал Алибунарског рита.

Вода за технолошке потребе се захвата из водотока, уз обавезу пречишћавања и рецикулације.

Речне системе чине објекти за уређење водних режима, акумулације, хидроелектране, ретензије за ублажавање великих вода, каналски системи са уставама, постројења за пречишћавање отпадних вода, захвати воде за разне технолошке потребе и наводњавање.

Електроенергетска инфраструктура

На простору обухваћеном планом постоји изграђена преносна и дистрибутивна мрежа, коју је, у циљу квалитетног и сигурног снабдевања електричном енергијом потрошача, потребно ревитализовати и обезбедити довољно капацитета у постојећим трафостаницама. Напајање потрошача ће се вршити у потпуности са 20 kV напонског нивоа, преко дистрибутивних трафостаница 20/0,4 kV и 20 kV дистрибутивне мреже.

Електроенергетска мрежа ће бити подземна. У деловима насеља са вишепородичним становањем, радним зонама, централним садржајима и спортско-рекреативним површинама, мрежа ће се у потпуности каблирати. Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажне бетонске, зидане и стубне трафостанице. Највећи број трафостаница градиће се у радним зонама и подручјима где је планирано становање.

У деловима насеља где су планиране радне, стамбене, спортско -рекреативне зоне и где постоји надземна средњенапонска и нисконапонска мрежа, мрежу је потребно каблирати у уличним коридорима.

Тачан број и локације трафостаница 20/0,4 kV на простору где су планиране радне зоне биће одређени плановима нижег реда, који буду прописани за те просторе

Електронска комуникациона инфраструктура

Развој електронске комуникационе инфраструктуре засниваће се на успостављању ефикасног система веза и пружању савремених и мултимедијалних сервиса. У наредном периоду, у области комутационих система, планирано је увођење дигиталне технологије, како за нове објекте, тако и за замену постојећих аналогних комутационих система, тј. аналогних комутационих чворишта довољног капацитета, којим ће се омогућити неопходно укидање двојничких и инсталација дигиталних телефонских прикључака.

Оптичке кабловске везе се планирају дуж свих планираних саобраћајних коридора свих нивоа, као и у коридорима постојећих саобраћајница у трасама постојеће електронске комуникационе мреже, у сврху реконструкције постојећих кабловских веза и повећања капацитета.

Систем преноса ће се одвијати преко дигиталних комуникационих чворишта, чији ће се капацитети у наредном периоду повећавати у складу са потребама.

Проширење комутационих система реализоваће се, осим проширењем главних комутационих система, и путем инсталирања истурених претплатничких степена, где концентрација корисника то захтева.

Термоенергетска инфраструктура

Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу.

Гасификација:

- Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...

- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни

гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.

- Гасне инсталације, MPC и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.

- MPC по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. MPC поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.

- За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима. Општи услови за изградњу гасног прикључка: Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.

Правила грађења гасних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. Гасне станице могу бити зидане или монтажне. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта.

5.1.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Археолошки услови и мере заштите

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

За потребе израде Плана прибавиће се услови Завода за заштиту споменика културе у Панчеву. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете Извођач је дужан да без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају на коме је откривен.

5.1.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Приликом израде Нацрта плана биће прибављени услови Покрајинског завода за заштиту природе.

5.1.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Концепт заштите животне средине предвиђа читав низ мера и услова заштите животне средине које имају како превентивни, тако и санациони карактер. Предвиђеним мерама морају се испоштовати следећи услови:

- обезбедити мере заштите изворишта којима би се заштитили водоносни слојеви ускладу са законским прописима;
- све отпадне воде пречишћавати на уређајуза пречишћавање, ради постизања потребног квалитета отпадне воде, пре упуштањау реципијент;
- обезбедити одвођење атмосферских водапосебном цевастом уличном мрежом;
- очувати квалитет ваздуха насеља формирањем јединственог регистра изворазагађивања у насељу, заменом застарелихтехнологија у индустријској производњисавременим, повећањем и повезивањемсвих зелених површина у систем зеленилаи преусмеравањем транзитног и теретногсаобраћаја из ужег градског језгра на

обилазницу државни пут;

- одлагати комунални отпад у складу са Стратегијом управљања отпадом. За постројења и активности која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра, врсте активности постројења, надзор и друга питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, уређују се услови и поступак издавања интегрисане дозволе, која је дефинисана Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Циљ израде Измена и допуна Плана је задржавање ПГР-а као стратешког развојног плана који је основ за израду планова детаљне регулације на целој територији коју обухвата ПГР, уз поштовање општих урбанситичких циљева и дугорочне концепције организације и уређења простора. Такође је потребно проверити и дефинисати све параметре који се односе на остваривање садржаја основних и компатибилних намена, капацитета изградње, решавање саобраћајних и инфраструктурних потреба, заштите животне средине итд.

У складу са општим циљевима израде плана овај плански документ афирмише обезбеђење одговарајућих просторно-планских предуслова за пројектовање и изградњу простора јавне и остале намене.

Очекивани ефекти у погледу унапређења и начина коришћења земљишта јесу уређење имовинско правних односа, уређење и опремање јавних простора, дефинисање саобраћајних токова, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите, подизање нивоа квалитета становања и побољшање нивоа инфраструктурне опремљености.

ГРАФИЧКИ ДЕО

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН**

-елаборат за рани јавни увид-

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН
-елаборат за рани јавни увид-**