



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА КОВИН
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИСТИЧКЕ,
ГРАЂЕВИНСКЕ И КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК 66 У КОВИНУ

- НАЦРТ -

Број: 05-15/2019
Датум: септембар, 2026.год.

Обрађивач:



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0884 06

Директор:

Славе Бојаџијевски, дипл.инж.арх.

Панчево, септембар 2026.год.

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, секретар/факс: 319 005
e-mail: urbanizampa@nadlanu.com

Назив планског документа

**ПАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК 66
ОПШТИНЕ КОВИН**

Наручилац



ОПШТИНА КОВИН

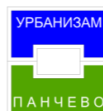
Председница општине

Виолета Оцокољић

Носилац израде плана

**Одељење за урбанистичке,
грађевинске и комуналне послове**

Обрађивач Плана



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Директор

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

Број предмета

05-15/2019

Одговорни урбаниста

**Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0884 06**

Стручни тим

урбанизам, архитектура

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

геодезија

**Марко Марић, дипл.инж. геод.
Горан Ковач, инж.геод,**

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.грађ.инж.

електроенергетика

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

услови и сагласности

Вера Марковић, дипл.пр.планер

животна средина

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

правни основ

Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

Гордана Пешић, техн.геод.

Служба за урбанистичко планирање,
пројектовање и енергетску ефикасност

Душица Черницин, дипл.инж.арх.

Служба 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 Бојациевски, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ:

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

14

А – ОПШТИ ДЕО

14

A1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

14

A2 ОБУХВАТ ПЛАНА

14

A3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

15

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

18

Б0 ПОЈМОВНИК

18

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

18

Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА

19

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина

19

Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објекта по целинама и зонама

20

Б1.1.3. Биланс површина

20

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

20

Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

20

Б1.2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене

21

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене

23

Б1.2.3.1. Јавне саобраћајне површине

23

Б1.2.3.2. Јавне зелене површине

24

Б1.2.3.3. Хидротехничка инфраструктура

24

Б1.2.3.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

28

Б1.2.3.5. Термоенергетска инфраструктура

29

Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта остале намене

30

Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

31

Б1.3.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

31

Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи

31

Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

33

Б1.3.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности

33

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

33

Б2.1. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ

33

Б2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – - СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

40

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

46

Б3.1. ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ

46

Б3.2. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

46

ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1a) | Извод из плана вишег реда - | |
| | - 04: Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине | P 1:2000 |
| 1б) | Извод из плана вишег реда - | |
| | - 12: Начин спровођења плана | P 1:2000 |
| 2) | Граница плана и обухват постојећег грађевинског подручја са детаљном наменом | P 1:2000 |
| 3) | Граница плана граница планираног грађевинског подручја са детаљном наменом и поделом на зоне и/или целине и смерницама за спровођење | P 1:2000 |
| 4) | Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина | P 1:2000 |
| 5) | Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре са синхрон планом | P 1:2000 |
| 6) | План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало | P 1:2000 |
| | - Профили | |
| | - Предлог препарцелације | |

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

- Одлука о изради плана
- Услови надлежних институција, ЈП и ЈКП

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

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 статусу / 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 Бојаџијевиќ 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

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



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО
ПЛАНИРАЊЕ И УРБАНИЗАМ
РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ



ЛИЦЕНЦА

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

"ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО"
Панчево, Карађорђева бр. 4

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 004Б02/25



ЈУН 2025, Београд

ГОДИНА И МЕСТО

[Signature]

мр Ђорђе Милић



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Оливера С. Драгаш

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2305965865066

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0884 06



У Београду,
19. јануара 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

На основу члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.лгласник РС“, бр. 32/2019, 47/25 и 40/26) саставни део Планског документа је и:

ИЗЈАВА

одговорног урбанисте

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх. (лиценца бр. 200 0884 06)

да је **нацрт Плана детаљне регулације за блок 66 у Ковину** ("Службени лист општине Ковин" бр. 10/2018), урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019, 47/25 и 40/26) и прописима донетим на основу Закона.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
(лиценца бр. 200 0884 06)

(МП)

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК 66
У КОВИНУ**

НАЦРТ

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 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), Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“ бр. 6/15) и члана 35. Статута општине Ковин („Службени лист општине“ број 1/2019, 10/2019-исправка, 6/2023 и 18/2023), Скупштина општине Ковин, на седници одржаној дана 12.09.2018.године, донела је Одлуку о изради

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК 66 У КОВИНУ

- НАЦРТ -

УВОД

Планом генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“ бр. 6/15) – у даљем тексту ПГР Ковин, дефинисана је обавеза израде ПДР блока 66.

Разлог за израду ПДР блока 66 је дефинисање намене површина, јавног и осталог земљишта, правила уређења и грађења - све у циљу стварања планских услова за издавање дозвола за изградњу.

Циљ израде плана је подела грађевинског земљишта на јавно и остало и обезбеђивање планског основа за остваривање приступа унутрашњости блока као и дефинисање параметара за градњу, опремање јавних отворених површина, изградњу недостајуће комуналне инфраструктуре и сл.

А – ОПШТИ ДЕО

А1 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-др. закон, 62/23 и 91/25)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/2019, 47/25 и 40/26)
- Одлука Скупштине општине Ковин о изради Плана детаљне регулације за Блок 66 у Ковину ("Службени лист општине Ковин" бр. 10/2018)
- Решење о неприступању изради СПУ Плана детаљне регулације за Блок 66 у Ковину на животну средину, број 501-810/2018-IV

Плански основ:

- План генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“ бр. 6/15 и 15/20)

А2 ОБУХВАТ ПЛАНА

Блок 66 налази се у централној зони Ковина и простор обухвата планског документа је дефинисан ПГР Ковин.

Простор обухвата плана представља стамбени део у централном делу Ковина, са парцелама у претежно приватном власништву. Граница је са северозападне стране дефинисана границом постојеће кп 4055/1 (саобраћајница – ул. Ђуре Петровића) са северне стране границом постојеће кп 2072 (саобраћајница – ул. Михајла Пупина) док је са источне и јужне стране дефинисана границом постојеће кп 4049 (саобраћајница - улица Бранисла Нушића) све К.О. Ковин.

Оквирна површина обухвата плана износи око 3,8 ха.

План обухвата следеће катастарске парцеле: 4055/1, 2072, 4049, 4039, 2079/3, 2079/4, 2079/2, 4055/1, 2118/2, 2116, 2121/2, 2119/3, 2114/1, 2121/1, 2117/1, 2123/2, 2091/3, 2119/4, 2117/2, 2114/4, 2091/1, 2117/3, 2123/3, 2091/2, 2090, 2117/4, 2115/1, 2114/3, 2093/2, 2092/1, 2099/2, 4049, 2094/3, 2092/2, 2115/2, 2094/4, 2115/3, 2094/2, 2099/1, 2094/1, и 2115/4 све у К.О. Ковин.

A3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојећа претежна намена површина

Претежна намена простора у обухвату плана је стамбена намена – мешовито становање.

Блок је у ужем центру самог насеља Ковин, окружен блоковима са вишепоридичним становањем и у непосредном суседству основне школе.

Постојећи простор је претежно изграђен формирајући блок компактног типа састављен од приземних породичних објеката. Унутрашњост блока се користи за баште у оквиру породичног домаћинства. Блок је неправилног облика са парцела великих дубина (од 20м до 75м).

Циљ плана је да се омогући приступ у унутрашњост блока где постоје објекти који тренутно немају прилаз преко јавне површине.

Земљиште у оквиру предметног блока је претежно у власништву физичких лица, док је мањи део у јавној својини.

Јавне површине и објекти

Комунална инфраструктурна мрежа

Саобраћајна инфраструктура

Предметни блок 066 у Ковину омеђен је постојећим улицама Михајла Пупина са северне стране, Бранислава Нушића са источне, јужне и југозападне стране, Ђуре Петровића са западне стране и Војвођанске са северозападне стране. Профили ових саобраћајница су задовољавајући ширина, са изграђеним коловозним застором и пешачким стазама које нису изграђене у континуитету. У југозападном делу Улице Бранислава Нушића постоји паркинг простор за потребе ОШ Ђура Јакшић, која је у суседном блоку. У унутрашњости блока 066 постоје катастарске парцеле које немају излаз на јавну саобраћајну површину, те је истима потребно обезбедити приступ.

Хидротехничка инфраструктура

Снабдевање водом

У планираној зони постоји изграђен улични водовод (насељски водовод) на који су прикључени сви постојећи потрошачи.

- Магистрални цевовод пијаће воде од ПВЦ материјала, пречника Ø300mm, пролази јужном страном к.п. 2072 КО Ковин у улици Михајла Пупина.
- Магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала, пречника Ø110mm, пролази јужном страном к.п. 2072 КО Ковин у улици Михајла Пупина.
- Магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала, пречника Ø300mm, постоји и у улици Бранислава Нушића

- Магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала, пречника Ø110мм, трасиран је преко к.п. 4049 почевши од к.п. 4055/1 до к.п. 2094/1 КО Ковин. На даље, магистрални цевовод пијаће воде наставља преко к.п. 4049 али сада од азбест-цементног материјала пречника Ø80мм све до к.п. 2072 и к.п. 1964 КО Ковин тј. до раскрснице улица Бранислава Нушића и Михајла Пупина.
- Магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала, пречника Ø110мм, трасиран је преко к.п. 4055/1 КО Ковин у улици Ђуре Петровића.

Притисак у магистралној водоводној мрежи у улици Михајла Пупина у Ковину износи приближно 3 бара. Просечна дубина полагања водоводне мреже износи приближно 1,2м.

Одвођење отпадних вода

У планираној градској зони постоји изграђена улична канализација на коју су прикључени скоро сви постојећи објекти. Систем евакуације употребљених и атмосферских вода у насељу је сепаратни.

- Магистрални канализациони цевовод пречника Ø200мм, од ПВЦ материјала, пролази северном страном к.п. 2072 КО Ковин у улици Михајла Пупина.
- Магистрални канализациони цевовод пречника Ø200мм, од ПВЦ материјала, трасиран је преко к.п. 4049 од к.п. 4055/1 до к.п. 2072 и к.п. 1964 КО Ковин тј. до раскрснице улица Бранислава Нушића и Михајла Пупина. Пролази северном страном к.п. 2072 КО Ковин у улици Михајла Пупина.
- Магистрални канализациони цевовод пречника Ø200мм, од ПВЦ материјала, трасиран је преко к.п. 4055/1 КО Ковин у улици Ђуре Петровића.

Просечна дубина полагања канализационе мреже износи приближно 1,5м.

Одвођење атмосферских вода

У планираној зони постоји делимично изграђена улична цевна канализација. Систем евакуације употребљених и атмосферских вода у насељу је сепаратни.

Атмосферска канализација затвореног типа постоји у улици Бранислава Нушића (од улице Ђуре Петровића до улице Иве Лоле Рибара) и то од к.п. 4055/1 до к.п. 1946 КО Ковин.

Електроенергетска инфраструктура

Насељено место Ковин снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20 кВ/кВ "Ковин". Напајање се врши преко постојеће 20кВ средњенапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4 кВ/кВ.

Електронска комуникациона инфраструктура

У оквиру обухвата Плана налазе се постојећи подземни тк каблови, постојећи разводни ваздушни тк каблови и постојећи подземни оптички каблови, као и четири РР линка.

Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеном овим планом, поједини потрошачи за потребе грејања простора, припрему хране и потрошне топле воде се снабдевају енергентом - природним гасом из изграђеног дистрибутивног гасоводног система у ободним улицама блока 066. У обухвату плана нема изграђених централизованих топлотних извора, нити је на подручје доведена топлификациона мрежа из суседних блокова.

Потрошачи који нису прикључени на гасификациони систем, греју се индивидуално - локално, путем индивидуалних ложишта, оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.

Јавне зелене површине

Јавне зелене површине се налазе у профилу постојећих саобраћајница по ободу блока. Чине из затрављене површине и појединачна стабла дрвећа.

Површине остале намене

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.

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.

На углу Војвођанске и ул. Ђуре Петровића постоји активни комплекс отворене аутоперионице, самоуслужног типа.

Природна и културна добра

Природна добра

На простору обухваћеном Планом детаљне регулације не налази се ниједно заштићено подручје за које је урађен или започет поступак заштите, утврђено еколошки значајно подручје, ниједан еколошки коридор од међународног, регионалног или локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Културна добра

На предметном обухвату нису евидентирана заштићена културна добра и не постоје прописани услови заштите.

Животна средина

Општина Ковин још увек нема развијен систем праћења квалитета животне средине. Завод за јавно здравље Панчево систематски прати сваке године квалитет ваздуха само на једном мерном месту у општини (Дом здравља у Ковину).

Подаци из прве половине прошле 2025. године показују, као и у другим местима наше земље, повећано присуство суспендованих честица. У 24-часовним узорцима амбијенталног ваздуха свакодневно су мерене концентрације сумпор-диоксида и азот-диоксида, док је 24-часовно присуство амонијака и суспендованих честица (PM10) праћено током 8 седмица које су равномерно распоређене за време једне године. Такође је вршен мониторинг укупних таложних материја.

Резултати мерења су упоређивани са нормативима Уредбе о условима мониторинга и захтевима квалитета ваздуха (Службени Гласник РС бр.11/2010, 75/2010 и 63/2013). Штетност утицаја загађујућих материја из ваздуха на здравље и животну средину процењивана је према SAQI_11 Индексу квалитета ваздуха (Кнежевић Ј. и сарадници, Квалитет ваздуха у Републици Србији 2019. године, Министарство заштите животне средине, Агенција за заштиту животне средине, Београд, 2020. година).

Анализом узетих узорка утврђено је да просечне полугодишње концентрације сумпор-диоксида, азот-диоксида и амонијака нису прелазиле граничне вредности тј. максимално дозвољене концентрације. Ни месечне вредности таложних материја нису прелазиле максимално допуштене концентрације.

Откривено је значајно присуство суспендованих честица PM10 у ваздуху Ковина. Када се упореди број узетих узорка и број дана са концентрацијама PM10 које угрожавају здравље може се закључити да је здравље становништва угрожено високим концентрацијама овог полутанта у 5 праћених дана (7,1%) у полугодишњем периоду. Завод за јавно здравље Панчево због тога сматра да су суспендоване честице најзначајнији полутант кога треба и даље систематски пратити.

Ова установа систематски прати сваке године и ниво буке у општини Ковин. Од значаја за предметни План, односно опис квалитета животне средине су резултати мерења нивоа буке са два мерна места у 2024. години: MM 4 (Ђуре Петровића број 1) (зона 3, чисто стамбена подручја) и MM 10 (Цара Лазара 85) (зона 5, градски центар, занатска, трговачка,

административно-управна зона са становима, зоне дуж аутопутева, магистралних и градских саобраћајница). Завод је мерења обављао континуално двадестечетворочасовно и ту у сва три референтна временска доба (дан, вече и ноћ). Мерени су основни показатељи буке. Такође је на сваком мерном месту које је било окренуто ка саобраћајницама мерена густина саобраћаја ручним бројањем проласка лаких и тешких возила.

Тако је најмање пролазака лаких возила и тешких возила током викенда избројано на ММ 10 (Цара Лазара 85).

На ММ 4 (зона 3, чисто стамбена подручја) није утврђено прекорачење ГВ за све референтне временске периоде. На другом месту, ММ 10 (зона 5, градски центар, занатска, трговачка, административно-управна зона са становима, зоне дуж аутопутева, магистралних и градских саобраћајница), такође, није забележен повећан ниво буке, тј. вредности изнад ГВ за дан, вече или ноћ. Штавише је на овом месту измерена најмања вредност нивоа буке за референтно временско доба дан (44 dB).

Упореде ли се подаци о квалитету ваздуха у околини овог блока од пре деценије и данас уочљиво је да је ваздух постао загађен суспендованим честицама (PM10). Са друге стране је добро што ниво буке у делу града који ПДР обухвата и његовом окружењу није после толико година повишен.

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б0 ПОЈМОВНИК

Поједини појмови/изрази употребљени у овом плану имају следеће значење:

УКОПАНА ЕТАЖА

- **Подрум (По)** - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације) 19/02
- **Сутерен (Су)** - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- **Приземље (П)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- **Високо приземље (Вп)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

- **Мезанин** - спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)
- **Спрат (1, 2,...)** - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

- **Дуплекс** је стамбени/пословни простор, јединствена функционална целина организована кроз две етаже (два спрата или спрат и галерију). Етаже су међусобно повезане само интерном комуникацијом, а приступ се остварује само преко једног улаза (са једне од етажа)

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном

комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назитка према важећем правилнику

- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана
Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м
Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- **Венац** (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине
- **Слеме** – највиша тачка крова, место прелома кровних равни

ОСТАЛО

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до његове највише тачке
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено
- **Габарит** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...)

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина

Површине јавне намене

Као површине јавне намене у простору се налазе:

- постојеће саобраћајнице/улице, по ободу блока са припадајућом инфраструктуром,
- планирани саобраћајни приступ у унутрашњост блока са припадајућом инфраструктуром.

Површине остале намене

Као површине остале намене у простору се налазе:

- површине намењене мешовитом становању,
- површине намењене породичном становању.

Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објекта по целинама и зонама

Овим планом се дефинишу јавне површине за којима постоји потреба, тј. јавни приступ у унутрашњост блока.

Претежна намена осталог земљишта остаје мешовито становање – како је дефинисано планом вишег реда.

Саобраћајна и комунална инфраструктура

Поред постојећих јавних саобраћајних површина које тангирају простор блока, планирана је унутарблоковска саобраћајница којом се омогућава приступ парцелама у унутрашњости блока из постојеће саобраћајнице/улице Бранислава Нушића, са потребном инфраструктуром.

Саобраћајнице које дефинишу границу блока 066 је могуће реконструисати у смислу проширења коловозног застора и изградње пешачких, по потреби бициклистичких стаза. Парцелама у унутрашњости блока 066 ће се приступити планираном јавном површином чији је продор предвиђен са источне стране, из Улице Бранислава Нушића. Планирана јавна површина је постављена као „Т“ раскрсница, како би обезбедила приступ већем броју парцела у унутрашњости блока.

Мешовито становање

Планом вишег реда је за овај блок дефинисана намена – мешовито становање, које подразумева постојање објекта породичног, вишепородичног становања и пословања у истом блоку.

Овим планом се у оквиру самог блока дефинише зона мешовитог становања и пословања и зона породичног становања.

Мешовито становање и пословање се налази у зони по ободу блока, док се породично становање налази у зони унутрашње површине блока (како је приказано на графичком прилогу).

Б1.1.3. Биланс површина

Биланс површина јавне намене у оквиру овог плана детаљне регулације је дат у следећој табели:

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена		
1	Саобраћајнице	1 37 17	35,9%
II	Остала намена		
1	Становање са компитабилним наменама	2 44 47	64,1%
	Укупна површина грађевинског земљишта	3 81 64	100.00%

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

У складу са Планом намене површина и планираном новом саобраћајницом, од делова и целих катастарских парцела наведених у наредној табели, образоваће се делови грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима, формирати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви:

- од 1 до 8 саобраћајнице, пешачке површине и паркинзи

Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

Саобраћајнице

Овим планом ће се на деловима катастарских парцела бр.: 2092/1, 2092/2, 2093/2, 2099/2, 2099/1, 2115/1, 2115/2, 2117/4, 2117/3, 2123/3, 2123/2 и 2121/1 К.О. Ковин, формирати нова саобраћајна површина. На катастарским парцелама или деловима катастарских парцела бр.: 4039, 2072, 4049 и 4055/1 К.О. Ковин су постојеће саобраћајнице.

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
1.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2092/1	0 00 83	Ковин
2.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2092/2	0 00 08	Ковин
3.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2093/2	0 01 66	Ковин
4.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2094/1	0 00 01	Ковин
5.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2099/2	0 00 05	Ковин
6.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2099/1	0 00 05	Ковин
7.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2115/1	0 00 11	Ковин
8.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2115/2	0 00 36	Ковин
9.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2117/4	0 00 36	Ковин
10.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2117/3	0 00 01	Ковин
11.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2123/3	0 00 03	Ковин
12.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2123/2	0 00 15	Ковин
13.	Новоформирана саобраћајница успореног саобраћаја	2121/1	0 00 01	Ковин
14.	Ул. Војвођанска	4039	0 15 26	Ковин
15.	Ул. Михајла Пупина	2072	0 21 43	Ковин
16.	Ул. Бранислава Нушића	4049	0 65 95	Ковин
17.	Ул. Ђуре Петровића	4055/1	0 30 82	Ковин
		Укупна површина	1 37 17	

Б1.2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

Тренутно, на простору обухваћеног планом, нема других објеката и површина јавне намене осим јавних саобраћајница – улица које уоквиравају блок 066 и јавне саобраћајне површина из улице Бранислава Нушића ка унутрашњости блока, која се овим планским документом дефинише.

Уколико се у наредном периоду укаже потреба за јавним објектима и/или површинама (осим наведене саобраћајнице која се остварује овима планом), постоји могућност њиховог остваривања јер су ове намене компатибилне намени мешовитог становања. Ове намене се могу остварити уз поштовање законске регулативе која дефинише одговарајућу делатност.

Заједничка/општа правила за јавне намене

Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: "Заједничка/општа правила за све намене".

<u>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ</u> Објекти из ове групације могу се налазити у оквиру свих зона/намена. Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други слични објекти).	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	Коришћење јавних простора и објекта, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објекта и сл.). Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине друге јавне или остале намене. Није дозвољена изградња сталних објекта остале намене на парцелама за површине јавне намене. Постојећи објекти или делови објекта остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објекта, морају се уклонити. Дозвољена је пренамена објекта и простора једне јавне намене у другу јавну намену.
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	На парцелама које су планиране за изградњу објекта јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објекта, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација/парцелација се врши урбанистичким документима у складу са Законом. Препарцелација/парцелација није дозвољена на парцелама на којима се налазе објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.
Услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 300m² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 10,0m За објекте јавне намене, цела парцела може представљати зону градње.
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	У складу са параметрима претежне намене у оквиру зоне у којој се налази предметни објект, као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.
Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене висине објекта.
Ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја, потреба саме установе/простора и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико је неопходно из безбедносних разлога поставити ограду, важе правила дефинисана у табели: <i>Б2.1 Заједничка/општа правила за све намене</i>, а такође се примењују и прописи и правила која важе за предметну делатност.

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене

Б1.2.3.1. Јавне саобраћајне површине

За део стамбене зоне у оквиру граница обухвата планског документа урађено је саобраћајно решење, приказано на приложеном графичком прилогу.

Предложеним саобраћајним решењем јавна површина има карактер јавног земљишта.

У оквиру планиране регулационе ширине саобраћајнице предвиђена је обједињена колско-пешачка површина и припадајућа инфраструктура. Ободне саобраћајнице блока 066 остају у постојећим регулационим ширинама и са коловозима и тротоарима које је могуће реконструисати.

Простор – улазак у стамбени блок 066, налази се на коти од 79,42 до 79,55 метара надморске висине, тј. просечна кота коловозне површине је око 79,5 мнв. Планиране коте дате су на преломним тачкама саобраћајнице, док су коте у грађевинском блоку нешто више (за око 0,20м).

Улична мрежа/ранг саобраћајница

Планирана саобраћајница – улазак у блок, обезбеђује остварење веза до насеља и везу са околним простором.

Упореди ли се подаци о квалитету ваздуха у околини овог блока од пре деценије и данас уочљиво је да је ваздух постао загађен суспендованим честицама (PM10). Са друге стране је добро што ниво буке у делу града који ПДР обухвата и његовом окружењу није после толико година повишен. - Насељске саобраћајнице – сабирна насељска са северне стране (Михајла Пупина) и приступне насељске са осталих страна блока 066 и

- планиране интегрисане саобраћајнице, за улазак у блок 066.

Насељске саобраћајнице ће обезбедити дистрибуцију саобраћаја у насеље, док ће интегрисана саобраћајница обезбедити безбедно, функционално и прихватљиво кретање различитих учесника у саобраћају – путничких возила и пешака.

Јавни градски саобраћај

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен. Основни правци путовања ће се интензивирати ако се за истима искаже потреба, све у складу са важећим Одлукама и Правилницима.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Услови за постојеће саобраћајне површине,

Приоритетан значај у наредном планском периоду за предметно подручје имаће изградња интегрисане саобраћајнице за улазак у блок и иста ће обезбедити приступ "заробљеним" парцелама у блоку. За саобраћајнице које окружују блок 066 је могућа реконструкција свих саобраћајних површина у ширинама које су дефинисане у зависности од ранга саобраћајнице, планом вишег реда.

Услови за планиране саобраћајне површине

Једина планирана саобраћајница у предметном ПДР-у је интегрисана улица која је представљена коловозном површином од 3,5м ширине којом ће се одвијати динамички и пешачки саобраћај. Ова приступна саобраћајница је планирана као "Т" раскрсница-окретница. Ширина коловоза у дубини блока је 4,0м и дужине укупно 25,0м. Овим је омогућен прилаз и окретање возила. Од возила је дозвољен приступ само путничким аутомобилима.

Услови за прикључење саобраћајних површина

При реконструкцији јавних и изградњи нових саобраћајних површина прикључење извести у ширинама за конкретну врсту објекта и од коловозног застора који је истоветни или приближан као и површина на коју се прикључује.

Услови за изградњу/реконструкцију саобраћајних површина и објеката

Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама.

Реконструкција постојећег коловоза у Улици Бранислава Нушића је предвиђена само у зони прикључења планиране интегрисане саобраћајнице (дефинисано осовинским тачкама K1 и K2).

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за интегрисану саобраћајницу за лако саобраћајно оптерећење.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и новопланираних саобраћајних површина врши се по претходно утврђеним трасама.

Трасе планираних саобраћајних површина дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода.

Б1.2.3.2. Јавне зелене површине

Јавне зелене површине се налазе у оквиру саобраћајних површина. Постојеће зеленило се задржава уз одржавање и обнављање у складу са потребама.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Древе садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже.

При формирању зеленила у оквиру саобраћајнице, руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр.46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр.46/91).

Користити саднице I класе минимум 4-5 година старости. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.

Слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима.

Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр.11/2001).

Б1.2.3.3. Хидротехничка инфраструктура

Водовод

Услови за изградњу/реконструкцију водоводних мрежа, објеката и постројења

У складу са развојем овог дела насеља у наредном периоду, примарна и дистрибутивна мрежа ће се изградити до крајњих корисника то јест планираних нових садржаја у складу са правилима за полагање нове водоводне мреже. За цевну мрежу користити пластику (ПЕ-10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Примарна и дистрибутивна мрежа ће се изградити на минимални пречник Ø160. Новоизграђене водоводе повезати у прстен у складу са техничким могућностима. Трасе будућег водовода ако је могуће водити ван коловоза. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних инсталација. Хоризонтална осна растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. Ако просторне могућности не дозвољавају наведена хоризонтална растојања, постављање инсталација у уличном профилу извести каскадно (на различитим дубинама) са минимално

расположивим хоризонталним растојањима. У случају мањих међусобних растојања инсталација или проласка испод саобраћајнице, неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 0,8 и 1,20 метара. 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. Слепе краке у насељу завршавати хидрантима ради испирања мреже. Хидранте распоређивати у складу са Законом о противпожарној заштити.

За све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима препорука је да се смештају у шахтове. Димензије шахтова морају бити добро одређене како би се вршило неометано манипулисање код одржавања. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни или подземни објекат за смештај већег постројења (хлоринаторско-пумпне станице, резервоарског простора и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

Услови за прикључење водоводних мрежа

Прикључење водоводне мреже извести према посебним условима надлежног јавно комуналног предузећа то јест дистрибутера воде.

- Сваки објекат односно унутрашња водоводна инсталација објекта који се налази у улици или граничи са улицом у којој је изграђена улична водоводна и канализациона мрежа, може се прикључити на градску водоводну мрежу у складу са техничким условима које одређује и даје Комунално предузеће.
- Свака изграђена грађевинска парцела по правилу има посебан водоводни прикључак.
- Ако је на грађевинској парцели изграђено више независних објеката или објекат који има више ламела, улаза и сл. који чине самосталну техничку и функционалну целину, прикључење на уличну водоводну мрежу врши се преко једног водоводног прикључка, с тим да се у водомерном склоништу за сваки од објеката који чине самосталну техничку и функционалну целину поставља посебан водомер.
- Објекат са више пословних јединица прикључује се на уличну водоводну мрежу преко једног водоводног прикључка, с тим да свака пословна јединица мора имати свој подводомер.
- Изузетно, надлежни дистрибутер може дозволити више водоводних прикључака на једној грађевинској парцели под условом да то не угрожава исправно функционисање уличне водоводне мреже и под условом да су ти прикључци неопходни ради несметаног снабдевања водом корисника или уредног мерења потрошње воде.
- Водоводни прикључак поставља се тако што се унутрашња водоводна инсталација објекта корисника комуналне услуге прикључује на уличну водоводну мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен.
- Изузетно, унутрашња водоводна инсталација објекта корисника воде може се прикључити на уличну водоводну мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји техничка могућност да се објекат на уличну водоводну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен, и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.
- Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености приближно 1,5м од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује надлежни дистрибутер.
- Изузетно када је објекат који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према улици или на тротоару испред објекта, према условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објекат нема подрум уместо водомерног

склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објектат према условима које утврђује Комунално предузеће. Водомерно склониште мора бити увек приступачно за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера и није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, изнад водомерног склоништа. Корисник комуналне услуге је дужан да у случају изградње новог објекта, реконструкције, адаптације, доградње, надградње и сл. постојећег објекта постојеће водомерно склониште измести а све према условима које утврђује Комунално предузеће.

- Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је водомерне шахтове смештати на заједничкој парцели блока. Улични водовод радити од ПЕХД цеви НР=10 (СДР-17) Обавезна је уградња надземних хидраната са ломивом прирубницом, телом од ИНОКСА и прикључцима типа 2хС+1хВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом.

Фекална канализација

Систем евакуације употребљених и атмосферских вода ће се радити као сепаратни. Систем отпадних употребљених вода подразумева атмосферске и фекалне воде у одвојеним системима.

У складу са развојем овог дела насеља, планом се предвиђа ширење мреже уличне канализације, то јест изградња нових недостајућих примарних и секундарних колектора. Трасе водити испод коловоза. План такође оставља могућност реконструкције постојеће канализације у смислу измештања постојеће трасе, замене цевног материјала или повећања пречника и дубине.

Атмосферска канализација

Постојећа каналска мрежа пружа могућност за изградњу нове цевне атмосферске канализације. 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. Појединачни системи затворене канализације у оквиру парцела остале намене, подразумевају систем ригола, каналета и сливничких решетки са прикључком на уличну канализацију дуж јавне саобраћајнице.

Услови за изградњу/реконструкцију канализационих мрежа, објеката и постројења

Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Зацењену атмосферску канализацију спојити са примарним каналима према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 л/сек/хектару. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани пројектно техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

- Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже.
- Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви пречника не мањег за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.
- Спајање канала са различитим пречницима предвидети "врх у врх" цеви са минималним конструктивним каскадама. Ако постоје услови, каскаде могу бити веће, с тим да такозване унутрашње каскаде у шахтовима могу да иду и до 30цм, а преко те висине предвидети спољне каскаде изван шахтова.
- Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160 Ø) али не веће од 80 метара.

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

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације.

Услови за прикључење канализационих мрежа

Прикључење мреже атмосферске и фекалне канализације извести према условима надлежног јавно комуналног предузећа.

У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара и ретензија лоцираних на самој парцели или испуштањем у канале уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима.

У оквиру радно пословних комплекса неопходно је изградити системе примарног пречишћавања отпадних вода пре прикључења на канализациону мрежу. Квалитет вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

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

- Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак.
- Минимална дубина укопавања је 150цм.
- Ревизионе шахтове или цевне ревизије постављати на растојању 1,5 метара од регулационе линије. Код улица ширих од 20м обавезно предвидети полагање фекалне канализације са обе стране улице, како би се избегла велика дужина прикључка.
- Напомиње се да прикључење подрумских и сутеренских просторија директно на фекалну канализацију није дозвољено. Могуће је искључиво преко црпне станице чије одржавање пада на терет Инвеститора.
- Прикључење на канализацију није могуће уколико објектат није прикључен на водоводну мрежу.
- Фекални прикључак поставља се тако што се унутрашња инсталација објекта корисника прикључује на уличну канализациону мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објектат изграђен.
- Изузетно, када је објектат који се прикључује на уличну канализациону мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, ревизиони шахт/цевна ревизија се поставља на тротоару испред објекта према условима које утврђује Комунално предузеће.
- Унутрашња канализациона инсталација објекта може се прикључити на уличну канализациону мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји техничка могућност да се објектат на уличну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објектат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.
- Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је ревизионе шахтове смештати на заједничкој парцели блока.
- Прикључење објекта на уличну мрежу канализације извести преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) који се налази на око 1,5 м од регулационе линије.
- Прикључак извести директно на цев, под правим углом (управно на цев). Изузетак је прикључење на шахт градске канализације.
- У фекалну канализацију дозвољено је испуштање искључиво санитарних отпадних вода.
- ИЗРИЧИТО је забрањено да се у атмосферску и фекалну канализацију испуштају воде из других система, као на пример из система за загревање објекта путем топлотних пумпи, технолошких вода из процеса производње и сл.

- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не смеју се прикључивати на градску канализацију.
- На постојећи и будући фекални прикључак строго је забрањено прикључивање атмосферских вода са објекта и платоа.
- Уличну канализацију (мин. пречника Ø250) и прикључке (мин. пречника Ø150) радити од ПВЦ цеви које морају задовољавати стандард ЕН 1401-1, прстенасте крутости према условима надлежног ЈКП-а.

Б1.2.3.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

Предвидети коридоре за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа ће се извести кабловски. Кабловска мрежа је планирана са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.

Предвидети коридоре за нисконапонску мрежу. Нисконапонска мрежа ће се извести кабловски.

Кабловска мрежа планирана је дужином целе улице и то са обе стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4 kV/kV са одговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV коридором. Трансформаторске станице планиране су у близини нових пословних и стамбених објекта (за мање потрошаче и за јавну потрошњу, јавно осветљење и слично). Напајање трансформаторских станице изводиће се двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.

Напајање будућих потрошача предвиђено је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

Кабловско напајање јавног осветљења остварити кабловима PP00 A 4x35tt2 са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

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

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.

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

У колико приликом изградње објекта буде потребно измештање или каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.

Уколико настану промене које се односе на ситуацију трасе-локације предметног објекта, инвеститор је у обавези да промене пријави и затражи издавање нових услова.

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:

- Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом,
- Кабловска нисконапонска мрежа изводи се каблом,
- За трансформаторске станице типа 2x630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране,

- За трансформаторске станице типа 1х630кVА предвидети простор минималне површине 2 m², правоугаоног облика минималних димензија 4mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

Електронска комуникациона инфраструктура

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката. Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката на предметној локацији.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

При изради техничке документације морају се поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упутства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.

Б1.2.3.5. Термоенергетска инфраструктура

Блок 66 се налази у централној зони и око њега постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви ПЕ д40мм, притиска гаса до 4bar са обе стране улица Бранислава Нушића, Михахла Пупина и Ђуре Петровића, у близини тротоара.

Дубина полагања гасовода износи цца 0,8м.

Максимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ цеви гасовода МОП ≤ 4bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Минималан хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електромереже и стубова далеководу су:

Назив напона	Минимална растојања (m)	
	При укрштању (m)	При паралелном вођењу (m)
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$	2	2
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	5	10
$35 \text{ kV} < U$	10	15

Растојања се могу изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2м уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2м при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима је:

	Минимална дубина укопавања (cm)
	Λ
до дна одводних канала путева и пруга	100
до дна регулисаних корита водених токова	100
до горње коте коловозне конструкције пута	135

На местима где се траса гасовода поклапа са и/или пресеца трасу других инсталација, обавезан је ручни ископ за све радове.

Све штете настале на дистрибутивном систему при извођењу грађевинских радова падају на терет инвеститора, односно извођача радова.

Заштитни појас челичних гасовода $\text{МОП} \leq 4\text{bar}$ је по 1,0м са обе стране гасовода, а од ПЕ је по 3,0м са обе стране гасовода.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности изузев пољопривредних радова до дубине 0,5м, без писменог одобрења оператера дистрибутивног система.

Приликом извођења радова у заштитној зони гасовода, обавеза је извођача односно инвеститора, да обавести оператера дистрибутивног система.

Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката остале намене

Као остала намена у блоку су зона породичног и зона мешовитог становања са компатибилним наменама.

Ова зона подразумева породично становање, породично становање са пословањем, вишепородичне објекте, вишепородичне стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, пословне објекте.

Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства, услужних делатности и сл., тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне – становање.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање.

Непосредан приступ парцелама остале намене са нове унутарблоковске јавне саобраћајнице (саобраћајнице успореног саобраћаја) остварује се директним повезивањем.

Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

Б1.3.1.Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

На обухваћеном простору нема заштићених културно-историјских споменика и заштићених природних целина али постоји евидентиран археолошки локалитет.

Археолошки услови и мере заштите

Предметна локација се налази у зони археолошког локалитета (добра под претходном заштитом у складу са чланом 32. Закона о културном наслеђу), и то у ул. Бранислава Нушића бр. 31, где је приликом радова на машинском ископу за темељ вишепородичног стамбено-пословног објекта, констатовано више скелетних остатака.

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, морају се поштовати следећи услови:

1. обезбедити вршење сталног археолошког праћења Завода за заштиту споменика културе у Панчеву на целом простору блока 66 током извођења свих земљаних радова (земљаних радова за ископ темеља објекта, партерних уређења и комплетне инфраструктуре),
2. извођач и инвеститор су обавезни да, благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежних органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова ради регулисања обавеза у вези послова из тачке 1,
3. инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривена приликом археолошког надзора земљаних радова, као и за њихово чување, публикување и излагање,
4. 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.

Заштићене природне целине

Као што је већ раније наведено, према условима Покрајинског завода за заштиту природе, на подручју које обухвата ПДР, не постоји заштићено подручје за које је урађен или започет поступак заштите, утврђено еколошки значајно подручје или еколошки коридор од међународног, регионалног или локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Наиђу ли носиоци пројекта и извођачи радова за време грађевинских радова на геолошка или палеонтолошка документа (попут фосила, минерала, кристала и сл), која би могла представљати заштићену природну вредност, треба о томе обавезно да известе Министарство заштите животне средине, у року од осам дана од дана проналаска. Они су, такође, дужни да спроведу мере заштите од уништења, померања, оштећивања или крађе ових докумената до приспећа овлашћеног лица.

Б1.3.2.Услови и мере заштите животне средине и здравља људи

Очигледно да за добар квалитет амбијенталног ваздуха више није довољно што је Ковин гасификован а градска топлана употребљава земни гас. Поред озелењавања, Завод за

јавно здравље предлага ограничавање индивидуалног моторног саобраћаја и подстицање коришћења јавног превоза и других еколошки прихватљивих облика транспорта (бицикли нпр.). Због тога ваља градити и више бициклических и пешачких стаза. Редовно чишћење и прање саобраћајница, улица и тротоара, као и одношење комуналног отпада и уклањање тзв. дивљих несанитарних депонија, такође, доприноси смањењу загађености ваздуха и животне средине.

Поред ових мера, углавном из домена комуналне хигијене, важно је наставити са изградњом комуналне инфраструктуре у виду постављања одвојених система одвођења атмосферских и употребљених санитарних вода. То је основни предуслов заштите земљишта и површинских и подземних вода.

Завод за јавно здравље сматра да би требало проширити мониторинг суспендованих честица PM10 на свакодневно мерење, као и на праћење присуства честица PM2,5. Ова установа, поред тога, инсистира на акустичком зонирању општине према члану 17 Закона о заштити од буке у животној средини (Службени гласник РС број 96/2010) и Правилнику о методологији за одређивање акустичких зона (Службени гласник РС, број 72/2010) у складу са наменом простора, односно са референтним картама просторних и урбанистичких планова.

Препорука Покрајинског завода за заштиту природе је да зеленило чини најмање 30% површине простора обухваћеног Планом. То би допринело и бољем квалитету амбијенталног ваздуха и снижавању нивоа буке. Садити само таксоне, аутохтоне врсте које су најбоље прилагођене локалним климатским и педолошким условима. У планирању заштитног зеленила комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (ниско, средње и високо) ради санирања негативних утицаја на животну средину и очувања и унапређења еколошких улога подручја. Приликом садње користити, углавном, лишћаре, док зимзелене врсте (највише 20%) садити само на интензивно одржаваним зеленим површинама које имају наглашену естетску намену. Вештачке површине, попут паркинга, пешачких и бициклических стаза, треба засенчити високим лишћарима.

Забрањено је сађење инвазивних (алохтоних) врста дрвећа, попут сибирског бреста (*Ulmus pumila*), пенсилванског длакавог јасена (*Fraxinus pennsylvanica*), багрема (*Robinia pseudoacacia*), багремца (*Amorpha fruticosa*), јасенолисног јавора (*Acer negundo*), киселог дрвета (*Ailanthus glandulosa*), западног копривића (*Celtis occidentalis*), дафине (*Eleagnus angustifolia*), трновца (*Gledichia triachantos*), живе оgrade (*Lycium halimifolium*), петолисног бршљана (*Parthenocissus inserta*), касне сремзе (*Prunus serotina*) и јапанске фалопе (*Reynouria syn. Faloppa japonica*).

Није допуштено испуштање необрађених отпадних вода у крајњи реципијент. Неопходно је да оне, пре уливања у реципијент, буду пречишћене у складу са критеријумима за упуштање у канализацију, односно са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, бр.67/11, 48/12 и 1/16). Мере заштите вода и комуналне хигијене на овом подручју допринеће значајно и заштити земљишта.

Власници пословног простора и предузетници у обавези су да планирају и предузимају мере за сузбијање и смањење емисије загађујућих материја у ваздух сходно члану 4, Закона о заштити ваздуха (Службени гласник РС, број 51/2025) у виду спречавања распрострањања загађујућих материја, одстрањивање емитованих честичних материја на безбедан начин и сл.

Они, такође, треба да обезбеде неопходне услове и одговарајући простор за сакупљање, селекцију и привремено чување различитих врста отпада (комунални, амбалажни, комерцијални, органски, секундарне сировине и др). Уколико власник пословног простора и предузетник нису у стању да организују поступање у складу са Законом о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 109/2025), дужни су да са за то овлашћеним предузећем склопе уговор о даљем управљању отпадом.

Ако предузетник планира коришћење уређаја који могу представљати извор буке у пословном простору у обавези је да пројектује и постави звучну заштиту, изолацију. Сврха ове мере заштите је да бука из пословног простора, уз прописане услове коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно за време планиране активности, не прелази граничне вредности нормиране Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Службени гласник РС, број 75/2010).

Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Енергетски ефикасна изградња подразумева коришћење нових конструктивних решења са традиционалним и савременим грађевинским материјалима, адекватну изолацију објекта, као и уградњу савремених система грејања, хлађења и вентилације објекта, адекватних система за одвођење дима, система за грејање потрошне воде, система за снабдевање питком водом и савремених система осветљења, електричних инсталација и остале електричне опреме.

При планирању и реализацији објекта и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње (зелене фасаде, зелени кровови, итд. – у складу са савременим достигнућима у овој области). Такође, потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

Б1.3.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник Републике Србије" број 22/15 и 10/26).

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом а не само степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.

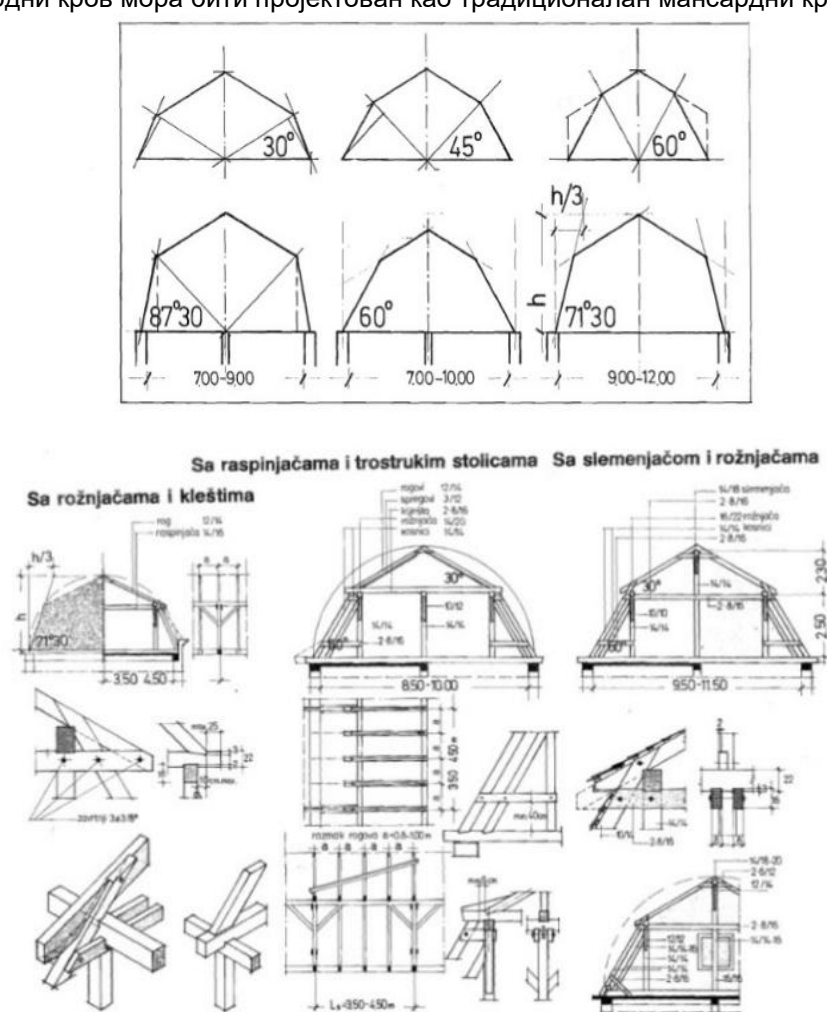
Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Б2.1. Заједничка/општа правила за све намене

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина. Основни услови за остварење планиране делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну—функционалну јединицу - партиципирањем паркинг места. Код реконструкције и доградње постојећих објекта и изградње нових објекта, могуће је у односу на планирану висину венца и слемена у блоку, изједначити венац и слеме наведених објекта са вецном и слемом непосредних суседних,
---	---

	постојећих објеката који својом висином одударају од осталог дела блока, уз прибављену сагласност Завода за заштиту споменика културе. Уколико се суседни објекти разликују по броју спратова у (у односу на блок) и висинама венца и племена, објект се усклађује са висином нижег суседног објекта у блоку. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл., не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.). У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре. Подземне етаже могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада). НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО: Намене које угрожавају животну средину, стварају буку или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	<u>Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама. Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. У ситуацијама када је објект=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију. <u>-услови за величину парцела</u> Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.). Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице. <u>-правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u> За потребе инфраструктурних објеката (МРС, ТС, ПС и др.) може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни пут парцели - објекту ради одржавања и

	отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела. За потребе објекта јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле. Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса „осталог земљишта“ није је неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступања или продаје земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекте формира посебна парцела и ограђује се. Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП као и дефинисаним одредбама важећих закона и прописа.
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију. Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности. <u>-регулациона линија</u> Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објекта у површине јавне намене. У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења <u>-спољна грађевинска линија према регулацији</u> Грађевинске линије су оквир за постављање објекта. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. <u>-упуштање делова објекта у површину јавне намене</u> Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: ○ транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м ○ конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м ○ испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази. У изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

	Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м - шахови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м
Правила и услови за друге објекте на парцели	Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор. Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта.
Правила и услови за нове објекте	Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):  Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров: 

	У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима. Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови. Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта. Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају (паркирање обезбедити на сопственој парцели). Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта, волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца). Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења. Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. На вишепородичним објектима није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа, осим у случају када се то ради за целу фасаду истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила итд. Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу. Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилем да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима. Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади. Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. Све квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на

	постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове надлежног ЈКП. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже. Користити саднице I класе минимум 4-5 година старости. При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима. Паркинг просторе у оквиру парцеле засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање, док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacanthos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. а у складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објекта (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта. За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности. Код нових објекта није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара – за постојеће објекте могуће је један степеник дозволити. Код објекта код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав. Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) а све у складу са важећим законима и правилницима. Код објекта који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).
Паркирање на парцели	Код постојећих објекта и објекта који су под одређеним степеном заштите, обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају:

	За радове у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) (односи се на део одлуке под бр.6.) уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну функционалну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу уз партиципацију. За објекте који се налазе у оквиру јавних пешачких градских зона и преко ових површина остварују једини приступ својој парцели, потребан број паркинг места обезбеђује се на јавној паркинг површини. За изградњу и доградњу јавних објеката паркирање је могуће обезбедити на јавним паркинзима. Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума: <table border="0"> <tbody> <tr> <td>• становање</td><td>1ПМ/1 стамбена јединица</td></tr> <tr> <td>• социјално становање</td><td>1ПМ/мин.2стамбене јединице</td></tr> <tr> <td>• пословање</td><td>1ПМ/70м² нето површине</td></tr> <tr> <td>• администрација</td><td>1ПМ/60м² нето површине</td></tr> <tr> <td>• управне зграде, банке и сл.</td><td>1ПМ/50м² нето површине</td></tr> <tr> <td>• трговина</td><td>1ПМ/50м² продајног простора</td></tr> <tr> <td>• ресторани, кафане, кафеи</td><td>1ПМ/10 места</td></tr> <tr> <td>• хотели, мотели</td><td>1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)</td></tr> <tr> <td>• спортски садржаји</td><td>1ПМ/8-10 гледалаца</td></tr> <tr> <td>• предшколске установе</td><td>1ПМ/100м²БРГП (ван парцеле)</td></tr> <tr> <td>• основне школе</td><td>1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)</td></tr> <tr> <td>• средње школе</td><td>1ПМ/5–10 запослених (на парцели за мин. 40% запослених)</td></tr> <tr> <td>• високе школе</td><td>1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запосл.)</td></tr> <tr> <td>• здравство</td><td>1ПМ/100м²БРГП</td></tr> <tr> <td>• болнички објекти</td><td>1ПМ/4-6 болничких постеља</td></tr> <tr> <td>• социјалне службе</td><td>1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50% запослених)</td></tr> <tr> <td>• вишефункционални</td><td>1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30%</td></tr> <tr> <td colspan="2">културно-образовни центри, потреба) биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице</td></tr> <tr> <td>• за школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе).</td><td></td></tr> </tbody> </table> Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката. Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфор), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове. Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту. Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5 / 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити. Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гараже малог капацитета (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је	• становање	1ПМ/1 стамбена јединица	• социјално становање	1ПМ/мин.2стамбене јединице	• пословање	1ПМ/70м ² нето површине	• администрација	1ПМ/60м ² нето површине	• управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине	• трговина	1ПМ/50м ² продајног простора	• ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места	• хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)	• спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца	• предшколске установе	1ПМ/100м ² БРГП (ван парцеле)	• основне школе	1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)	• средње школе	1ПМ/5–10 запослених (на парцели за мин. 40% запослених)	• високе школе	1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запосл.)	• здравство	1ПМ/100м ² БРГП	• болнички објекти	1ПМ/4-6 болничких постеља	• социјалне службе	1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50% запослених)	• вишефункционални	1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30%	културно-образовни центри, потреба) биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице		• за школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе).	
• становање	1ПМ/1 стамбена јединица																																						
• социјално становање	1ПМ/мин.2стамбене јединице																																						
• пословање	1ПМ/70м ² нето површине																																						
• администрација	1ПМ/60м ² нето површине																																						
• управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине																																						
• трговина	1ПМ/50м ² продајног простора																																						
• ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места																																						
• хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)																																						
• спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца																																						
• предшколске установе	1ПМ/100м ² БРГП (ван парцеле)																																						
• основне школе	1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)																																						
• средње школе	1ПМ/5–10 запослених (на парцели за мин. 40% запослених)																																						
• високе школе	1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запосл.)																																						
• здравство	1ПМ/100м ² БРГП																																						
• болнички објекти	1ПМ/4-6 болничких постеља																																						
• социјалне службе	1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50% запослених)																																						
• вишефункционални	1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30%																																						
културно-образовни центри, потреба) биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице																																							
• за школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе).																																							

	гаража укопана (подземна), подужни нагиб рампе ускладити са важећим правилником. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати. Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: дејче установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за дејче установе, образовање, административне послове, културу и сл. Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објекта.
Ограђивање грађевинске парцеле	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Ограде објекта на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

Б2.2. Правила грађења за површине и објекте остале намене – - Становање са компатибилним наменама

<u>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ</u> Дозвољене намене су: - у зони породичног становања: - породично становање - у зони мешовитог становања: - породично становање - вишепородично становање - пословање Дозвољене/компатибилне намене у зони мешовитог становања су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	Код постојећих стамбених објекта дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор на приземљу и првој етажи. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. <u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u> У зони ужи центар нису дозвољене делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје – ван пијаца); оправка и перионице моторних возила; складишта и магацини разних материјала и/или отпада; погребне услуге и сл. Није дозвољена изградња економских објекта као ни држање домаћих животиња.

Услови за величину парцеле, парцелацију, препарцелац ију	За изградњу вишепородичног (стамбеног, стамбено-пословног и пословно-стамбеног) објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи: - за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m; - за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m; - за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m; - за све врсте напред наведених објеката грађевинска парцела је минималне површине 600,0 m². За изградњу стамбеног, стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи: - за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m²; - за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0 m (2 x 8,0 m), минимална површина парцеле је 400,0 m² (2 x 200,0 m²); - за објекте у прекинутом и непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0m, минимална површина парцеле је 200,0 m². За изградњу пословног објекта или објекта нестамбене намене у овој зони минимална ширина фронта парцеле за слободностојеће објекте је 16,0 m, а за објекте у непрекинутом низу 12,0 m. Минимална површина парцеле је 400,0 m². Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	За вишепородичне (стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене) објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно утврђује се на основу позиције већине објеката (преко 50%). Растојање грађевинске линије од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбене или стамбено-пословне објекте је минимално 3,0 m, а максимално 5,0 m. Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле претежно јужне или источне оријентације је минимално 3,0 m, а претежно северне или западне оријентације је минимално 2,5 m. Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. За пословне објекте важе исти услови као за вишепородичне објекте. Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију. Породични стамбени и стамбено-пословни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима: - основни габарит слободностојећег стамбено-пословног објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно на минимално 3,0 m претежно јужне (односно источне) оријентације; - основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 4,0 m; - основни габарит са испадом стамбенопословног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада). <u>Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката</u> Међусобна удаљеност планираних вишепородичних објеката је, по правилу, половина висине вишег објекта, а минимална удаљеност је: - између слободностојећих објеката 5,0 m, - између објеката у прекинутом низу 4,0 m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

	Удаљеност вишепородичног објекта од другог објекта било које изградње је пола висине вишег објекта, а минимално 4,0 m (уколико је половина висине мања од 4,0 m). Међусобна удаљеност може да се смањи на четвртину висине вишег објекта, с тим да се на суседним странама не могу предвиђати отвори стамбених просторија и да та међусобна удаљеност није мања од 4,0 m. <u>Међусобна удаљеност планираних стамбених или стамбено-пословних објеката породичног типа је:</u> - међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 m, односно половина висине вишег објекта; - удаљеност стамбеног или стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,0 m, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање; - за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. Пратећи и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0m ако пратећи и помоћни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 4,0m од суседне међе није дозвољено постављати отворе, већ са на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.
Регулација и нивелација са елементима за обележавањ е	- <u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u> Спратност вишепородичног објекта је минимално П+2 (приземље+два спрата), а максимално П+4 (приземље+четири спрата) за објекте са равним или "плитким" кровом (одређује се у односу на суседне зграде), односно П+3+Пк (приземље + три спрата + поткровље). Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 33°-35°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Раван или "плитки" кров применити углавном приликом изградње објеката спратности П+4, или када то захтева уклапање висине објекта који се гради са суседним (постојећим) објектима. Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. На вишепородичним стамбеним и пословним зградама, посебно са равним крововима, ради санације истих или потребе за проширењем, могућ је надоградња до задате спратности у Плану. Укупна висина вишепородичног или пословног објекта не може прећи 18,0 m. Спратност стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа је минимално П (приземље), а максимално П+2, односно П+1+Пк (приземље + једна етажа + поткровље). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа је макс. 10,7 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно укупна висина објекта не може бити виша од 16,0 m. Гаража је максималне спратности П (приземље). Обавезна је изградња косог крова нагиба кровне конструкције мах 35о. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одвођење атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Код објеката са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.

	Минимална кота приземља је +0,6m за објекте становања у којима је становање у приземљу, код објеката са подрумском етажом +0,9m, а код објеката са сутереном +1,2m, код пословних просторија минимална кота износи +0,2m.
Највећи дозвољен индекс заузетости-Из	Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле у централној зони за вишепородично и породично становање, становање са пословањем, пословање са становањем и пословање је 70%. За незастрте зелене површине обезбедити минимум 30% површине парцеле.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта – гаража, са обезбеђивањем гаражних места минимално 1/2 броја у односу на број станова планираних у главном објекту. Услови за изградњу помоћног објекта – гаража не морају да се обезбеде ако се у оквиру сутеренске или приземне етаже главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила минимално 1/2 броја у односу на број планираних станова. Помоћни објекти чија је изградња дозвољена су и комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и сл. Изградња пословног објекта као другог објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта се може дозволити ако су обезбеђени просторни услови наведени у претходним ставкама, уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта. Помоћни објекти (гараже, оставе) могу да се граде уз главни објекат или у дну парцеле. У блоковима у којима није предвиђена детаљна разрада, објекте на парцели поставити у прекинутом или непрекинутом низу, односно на исти начин како је постављена већина објеката у конкретном блоку. На грађевинској парцели намењеној изградњи стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа дозвољена је изградња помоћних објеката - гараже (за гаражирање путничког возила), летње кухиње, оставе, оgrade, као и пословног објекта, ако услови на парцели то омогућавају. Изградња пословног објекта може се дозволити ако се могу испунити услови из овог Плана (индекс заузетости парцеле), с тим да је максимална спратност пословног објекта П+1 (приземље+спрат). Пословни објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију. За удаљеност пословног објекта од осталих објеката и од границе парцеле примењују се исти услови као и за породичну стамбену изградњу дати у овој тачки. Помоћни објекат може да се гради у склопу главног објекта, на растојању од 0,0 m или на минимално 4,0 m од главног објекта и на минимално 0,5 m од границе парцеле, уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Гаража се може градити и уз границу парцеле јужне (односно источне) оријентације уз прибављену сагласност суседа. У оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу. Гаража је максималне спратности П (приземље). Максимална висина помоћног објекта – приземље (П). Максимална површина помоћног објекта – до испуњења максимално дозвољеног индекса заузетости на парцели јер његова површина улази у обрачун овог индекса.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама и паркирање возила	У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0 m. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбеног и стамбено-пословног објекта мора се обезбедити једно паркинг/гаражно место / 70m² корисне стамбене површине. Уколико је у склопу стамбеног објекта и пословни простор, потребно је обезбедити минимум једно (1) паркинг место за сваки локал – пословну јединицу. За веће локале, као и чисто пословне објекте важи правило једно паркинг место / 70m² пословног простора. Приступ парцели - пролаз у дубину парцеле, код изградње вишепородичних стамбених и вишеспратних пословних објеката у низу, обезбедити кроз покривени

	пролаз – пасаж ширине мин. 4,0 m и висине од 4,5 m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објекта на парцели. За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи. Непосредан приступ парцелама остале намене са нове унутарблоковске јавне саобраћајнице (саобраћајнице успореног саобраћаја) остварује се директним повезивањем.
Обезбеђивање места за смештај контејнера за комунални отпад	Сваки вишеспратни објект мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад на сопственој парцели. То подразумева да се, приликом пројектовања објекта, дефинише место у оквиру приземног дела објекта, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу. Нагиб подлоге извести тако да се отпадне воде са места за контејнере одливају у сливник. Друга могућност је да се површина уреди у близини јавне површине (улице), лако доступно комуналном возилу. Објекти треба да буду опремљени типизираним контејнерима за смеће и то један контејнер за највише 15 станова. За један контејнер је потребно обезбедити површину 1,0 x 1,5 m. Уколико се постављају укопани контејнери, потребна површина је дефинисана одабраним типом контејнера. Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 m, ширина око 2,55 m и висина око 3,9 m. За постојеће вишепородичне објекте, где није решен проблем постављања контејнера, могуће је за више објеката уредити једну локацију, уколико је могуће испшотовати услове везане за потребан број контејнера (зависи од броја домаћинства) и удаљеност од места становања. Минимално растојање између две локације за постављање контејнера је 50 m, са исте стране улице. На свакој грађевинској парцели породичног становања мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад.
Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта	Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са временским и урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима). Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у улици, у ближем окружењу. Фасаде објекта могу бити од савремених материјала (стакло, бетон и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане (квалитетном фасадном бојом). Већи део објекта мора бити у светлим пастелним бојама. Обавезно је усагласити боје са суседним објектима. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (није дозвољено користити хоризонталну конструкцију без заштите). Кровови могу бити равни или у нагибу. Код равних кровова обавезно покривање лимом нагиба макс. 10°. Нагиб косог крова је од 33°-35°, или, уколико се објект гради уз већ постојећи, нагиб кровне равни мора да се усагласи са постојећим кровом. Ако се нови објект гради између два постојећа која међусобно нису усаглашена, нови објект треба да прати елементе вишег објекта (исте спратности), под условом да нагиб кровне равни постојећег објекта не прелази 35°. Кровни покривач код косих кровова је цреп или други савремени материјали. Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су: - кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова; - није дозвољена изградња кровних "баца". Вертикалне прозоре у поткровљу покривати кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров; - није дозвољена изградња зиданих декоративних елемената на нивоу поткровља; - финалну обраду фасада надоградње ускладити са постојећом фасадом. Код суседних објеката исте спратности морају бити исте висине венца. Кровни покривач мора бити исте боје као код суседног, изграђеног објекта или, ако такав не постоји, применити кровни покривач као што имају вишепородични стамбени објекти у ближем окружењу, у истој улици или блоку.

	Кровни прозори код објеката који имају поткровље могу бити у равни крова, или постављени вертикално. Није дозвољена изградња кровних "баца". Вертикалне прозоре у поткровљу покривати кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров. Приликом формирања архитектонског изгледа последње етаже обавезно је применити савремени израз, без имитирања историјских и националних стилова, као и без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња зиданих декоративних елемената на нивоу поткровља. Посебно обратити пажњу на одводњавање атмосферске воде са последње етаже. Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су исти као за нове објекте. Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Приликом издавања услова за изградњу обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја. Препоручује се уградња централних инсталација за климатизацију. За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних система за усисавање прашине. Минимална површина стамбене јединице је 28 m², не рачунајући терасу/балкон. Просечна величина стамбене јединице треба да буде 60 m². Степеништа унутар објеката морају имати природно осветљење и могућност проветравања. Пројектом треба предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. Уколико не постоје претходно изграђени објекти, место за истицање фирми је изнад локала, а не сме да прелази коту пода првог спрата.
Посебни услови	За јавне / пословне / комерцијалне / објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да наведени објекти буду окружени одговарајућим заштитним зеленилом, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле. Ограђивање парцела вишепородичних објеката није дозвољено. Ограђивање парцела са пословним објектима је дозвољено само у случају да то захтева конкретна врста делатности. Начин ограђивања и врста ограде морају бити у складу са окружењем. Ограђивање парцела породичног становања у блоковима са мешовитим становањем се може вршити на следећи начин: - Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара износи од 1,4 m до 1,8 m (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на постојеће ограде у окружењу парцеле, односно на већину у улици); - Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице; - Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује; - Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8 m.

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:

Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.

Б3.1. ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ

Локације за које се ради урбанистички пројекат

Урбанистички пројекат се обавезно израђује, за:

- нове пословне објекте, вишепородичне стамбене објекте, вишепородичне пословно-стамбене или стамбено-пословне објекте;
- уређење постојећих или изградњу нових комплекса јавних садржаја;
- уређење и изградњу осталих комплекса комуналних садржаја.

Урбанистички пројекат је могуће радити и за све остале садржаје у насељу, уколико се за то укаже потреба.

Напомена:

Приликом даље израде техничке документације за потребе реализације унутарблоковске јавне саобраћајнице (саобраћајнице успореног саобраћаја), обавезно доказати могућност вођења и постављања гасних инсталација у њеном профилу, а у свему према условима надлежних ималаца јавних облашћења (дистрибутера).

Б3.2. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр. 22/15) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003 и 64/2015). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам" 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 "Урбанизам", 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 сеоргану надлежном за његово доношење - Скупштини Општине Ковин, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

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 просторног планирања и урбанизма, ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се Покрајинском секретаријату за урбанизам, градитељство и заштити животне средине.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Урбанизам" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 1 (једном) примерку у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви.

За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.

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

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу Општине Ковин.

**РС АПВ
ОПШТИНА КОВИН
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ**

**Број:
Датум:
Ковин, ЈНА бр. 5**

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ:**

Сања Петровић

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК 66
У КОВИНУ**

НАЦРТ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК 66
У КОВИНУ**

НАЦРТ