



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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК 66 У КОВИНУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Број: 05-15/2019

Датум: новембар, 2025.год.

Обрађивач:



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

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

Директор:

Славе Бојаџијевски, дипл.инж.арх.

Панчево, новембар 2025.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)**

служба за правне послове

Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

**Милош Цекић, инж.арх.
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

ОПШТИ ДЕО

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

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД



1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
 - 3.1. Обухват плана са претежном наменом површина
 - 3.2. Јавне површине и објекти
 - Комунална инфраструктурна мрежа
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Хидротехничка инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Електронска комуникациона инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - Јавне зелене површине
 - 3.3. Површине остале намене
 - 3.4. Природна и културна добра
 - 3.5. Животна средина
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
 - 5.1. План намене површина
 - 5.2. Објекти и површине јавне намене
 - Комунална инфраструктурна мрежа
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Хидротехничка инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Електронска комуникациона инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - Јавне зелене површине
 - 5.3. Објекти и површине остале намене
 - 5.4. Заштита природних и културних добара
 - 5.5. Заштита животне средине
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из плана вишег реда
 - Графички прилог бр. 4: Планирана намена површина
 - Графички прилог бр. 12: Начин спровођења плана
2. Планирана намена површина

III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана са Одлуком о неприступању изради СПУ

| | | | |
|---|--|---|--|
|  |  5000228235654 | ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА |  Република Србија Агенција за привредне регистре |
|---|--|---|--|

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски
број

08484015

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

Скраћено пословно име

ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

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

Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 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 | | |
| | 160-6000000777642-70 160-0058500000250-52 160-0000000461690-69 | |
| Контакт подаци | | |
| Телефон 1 | 013/219-0-300 | |
| Телефон 2 | 013/219-0-320 | |
| Интернет адреса | www.urbanizam.pancevo.rs | |
| Подаци о статуту / оснивачком акту | | |
| | Датум важећег статута | 22.05.2013 |
| | Датум важећег оснивачког акта | 29.11.2016 |

| |
|---|
| Законски (статутарни) заступници |
|---|

Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 часова

Страна 2 од 4

| | |
|--------------|--|
| Физичка лица | |
| 1. | <div>Име</div> <div>Славе</div> <div>Презиме</div> <div>Бојациевски</div> |
| | <div>ЈМБГ</div> <div>0103981710170</div> |
| | <div>Функција</div> <div>Директор</div> |
| | <div>Ограничење супотписом</div> <div>не постоји ограничење супотписом</div> |

| | |
|-----------------------------|--|
| Надзорни одбор | |
| Председник надзорног одбора | |
| | <div>Име</div> <div>Виолета</div> <div>Презиме</div> <div>Бењовски</div> |
| | <div>ЈМБГ</div> <div>2506980865019</div> |
| Чланови надзорног одбора | |
| 1. | <div>Име</div> <div>Татјана</div> <div>Презиме</div> <div>Вуксан</div> |
| | <div>ЈМБГ</div> <div>2804975865028</div> |
| 2. | <div>Име</div> <div>Саша</div> <div>Презиме</div> <div>Стојановић</div> |
| | <div>ЈМБГ</div> <div>1005991860040</div> |

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

Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 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. |
| износ(%) | | |
| Удео | 100.000000000000 | |

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

Регистратор, Миладин Маглов



Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 часова

СД Дигитално потписано
Miladin Maglov
издавалац сертификата
Posta CA 1
02.08.2024. 09:47:01



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



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



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

У Београду,
19. јануара 2006. године

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

ИЗЈАВА

одговорног урбанисте

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

да је **Елаборат за рани јавни увид за План 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 и 62/23), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („СЛ. Гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/25) 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**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

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-др. закон и 62/23), 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

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК 66 У КОВИНУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

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.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/2019 и 47/25), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида у плански документ.

1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

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

Оквирна 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 3,3 ха.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/20, 52/21-др. закон и 62/23)
- 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 оштине Ковин“ бр. 6/15)

КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је ПГР Ковин у коме су прописани урбанистички параметри усмеравајућег карактера као и услови и смернице које се при изради овог плана требају уважавати.

2.2.7. Опис блокова

Да би се успоставио континуитет у спровођењу основних просторних решења Плана, извршена је подела целокупног подручја насеља на просторне целине-блокове, који су нумерисани и за сваки блок су дата упутства која ближе одређују његову даљу разраду и имплементацију Плана у датом простору.

Напомене:

- под појмовима „становање“ (породично или вишепородично) и „пословање“ подразумева се да су објекти претежно (преко 50%) намењени основној намени.

- код породичног становања направљена је разлика у индексу заузетости парцеле, у зависности од укупне дужине наспрамних парцела у једном блоку, или делу блока.

Уколико је та дужина мања од 100 м дозвољава се већи индекс заузетости – 50%, док за остале важи мањи индекс заузетости.

Блок бр. 66: Припада централној зони. Намењен је мешовитом становању и пословању. Обавезна израда плана детаљне регулације.

Намена: мешовито становање

- породично становање:

Индекс заузетости парцеле: 70%

Спратност објекта: максимум П+1+Пк

- вишепородично становање:

Индекс заузетости парцеле: 70%

Спратност објекта: максимум П+4, односно П+3+Пк

Намена: пословање

Индекс заузетости парцеле: 70%

Спратност објекта: до П+4

2.5.2. Површине остале намене - Становање

Мешовито становање

Под овим типом становања подразумева се породично и вишепородично становање у оквиру једног блока. Спратност вишепородичног стамбеног објекта је од П+2 до П+4 (за објекте са равним или „плитким“ кровом - одређује се у односу на суседне зграде), односно П+3+Пк, а породичног стамбеног објекта минимално П (приземље), а максимално П+2, односно П+1+Пк.

Основна карактеристика породичног становања у блоковима са мешовитом изградњом је да има градски карактер, што се огледа у положају објекта на парцели, архитектонској обради објекта, решавању паркирања и уређењу слободног дела парцеле. У зони мешовитог становања није дозвољена изградња економских објеката на парцели породичног становања. 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. Поред постојећих блокова са изграђеним објектима вишепородичног становања, планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката у свим блоковима у централној зони насеља.

Уколико се укаже потреба за изградњом више вишепородичних објеката може се дозволити да цео блок буде намењен овом виду становања, под условима који су овим Планом прописани за вишепородично становање.

2.11. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације

План детаљне регулације у оквиру границе грађевинског подручја се обавезно доноси за -блок бр. 66, припада зони централних садржаја, намењен је мешовитом становању и пословању.

План детаљне регулације се обавезно ради увек када је потребно извршити разграничење јавног од осталог земљишта.

У деловим блокова за које је овим Планом утврђена обавеза израде плана детаљне регулације, а који имају директан приступ на регулисану јавну површину – саобраћајницу и за које постоји

услови прикључења објеката на јавну инфраструктуру, до доношења одговарајућег плана могућа је градња објеката у складу са условима и наменом дефинисаном Планом, уз претходну израду урбанистичког пројекта, којим ће се ближе дефинисати предметна градња.

2.13. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по зонама, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске дозволе и грађевинске дозволе, дат је по зонама и целинама у обухвату Плана, за које се локацијска дозвола издају директном применом овог Плана:

1. Зона централних садржаја - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура;

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

3.1. Обухват плана са претежном наменом 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.

3.2. 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 Војвођанском са северозападне стране. Профили ових саобраћајница су задовољавајућих 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 самим тим нису грађевинске парцеле.

Хидротехничка инфраструктура

Снабдевање водом

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

Одвођење отпадних вода

У планираној зони постоји изграђена улична канализација на коју су прикључени скоро сви постојећи објекти.

Одвођење атмосферских вода

У планираној зони не постоји изграђена улична цевна канализација, већ само систем упојних канала којима се прихватају воде са коловоза и других застртих површина.

Електроенергетска инфраструктура

Капацитети постојећих трафостаница у простору који је обухваћен овим Планом незадовољавајући су, те је потребно у наредном периоду повећати инсталисану снагу трафоа.

Постојећа средњенапонска и нисконапонска мрежа је највећим делом ваздушна. Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали), улице су осветљене са стубова ваздушне мреже.

Електронска комуникациона инфраструктура

Примарна ТК мрежа у Ковину је подземна, централа је спојена оптичким каблом са надређеном централом.

Секундарна мрежа у простору обухваћеном овим Планом је углавном ваздушна.

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.

3.3. 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.

3.4. Природна и културна добра

Природна добра

На подручју које План детаљне регулације обухвата нема заштићених природних добара и нису прописани услови заштите.

Културна добра

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

3.5. 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 текуће 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 због тога сматра да су суспендоване честице најзначајнији полутант кога треба и даље систематски пратити квалитет ваздуха.

Завод за јавно здравље Панчево 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 двадестчетворочасовно 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 MM 10 (Цара Лазара 85).

На MM 4 (зона 3, чисто стамбена подручја) није утврђено прекорачење ГВ за све референтне временске периоде. На другом месту, MM 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).

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.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде плана је подела грађевинског земљишта на јавно земљиште на јавно и остало и обезбеђивање планског основа за остваривање приступа унутрашњости блока као и дефинисање параметара за градњу.

План ће омогућити да се у потпуности спроведу активности на уређењу и опремању јавних отворених површина и изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре.

5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. План намене површина

Претежна намена остаје становање са компатибилним наменама.

Планом се дефинише јавни приступ у унутрашњост блока, као и друге јавне површине за којима постоји потреба.

5.2. Објекти и површине јавне намене

Површине и објекти јавне намене чине саобраћајна и комунална инфраструктура.

Комунална инфраструктурна мрежа

Саобраћајна инфраструктура

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.

Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

У складу са развојем овог дела насеља, планом се предвиђа ширење мреже уличних водовода, то јест изградња нових недостајућих примарних и дистрибутивних кракова насељског водовода, који ће се, у складу са просторним могућностима, повезивати у прстен. Трасе водити ван коловозних површина и тротоара ако то дозвољавају просторне могућности. У супротном, трасе водити испод коловозних површина и тротоара у заштитној колони. У случају формирања слепих кракова неопходно је завршавати их уличним хидрантима. План такође оставља могућност реконструкције постојеће мреже у смислу измештања постојеће трасе, замене цевног материјала или повећања пречника.

Фекална канализација

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

У складу са решењем и развојем атмосферске канализације за цело насеље, у оквиру предметне зоне, планом се предвиђа изградња мреже уличне атмосферске канализације, то јест изградња нових примарних и секундарних колектора. Трасе водити испод коловоза. План такође оставља могућност реконструкције постојећих отворених канала у смислу измештања постојеће трасе, повећања профила и дубине или њихово зацењвање.

Електроенергетска инфраструктура

Капацитети постојећих трафостаница у простору који је обухваћен овим Планом незадовољавајући су, те је потребно у наредном периоду повећати инсталисану снагу трафоа и изградити нове капацитете према правцима раста потрошње.

Потребно је извршити реконструкцију средњенапонске и НН мреже према условима ЕД Панчево.

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлиће се одговарајућим светилкама и енергетски ефикасним светлосним извором.

Електронска комуникациона инфраструктура

Примарна и секундарна ТК мрежа у простору обухваћеном овим Планом ће бити подземна, коридори ће бити са обе стране улице.

У насељу уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју.

Термоенергетска инфраструктура

У складу са концепцијом развоја термоенергетике потребно је и даље развијати гасификацију на овом подручју искоришћењем постојећих и планираних капацитета у дистрибутивној гасификационој мрежи, користећи земни гас као "чисти" енергент у ложиштима што не искључује могућност коришћење и алтернативне, обновљиве енергије као и локалног начина загревања оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара кориснику, а еколошки не угрожава или најмање угрожава животну средину. Нове трасе дистрибутивне гасне мреже које недостају ће се планирати у јавној површини у регулацији планираних улица или у јавним површинама унутар блокова, углавном у зеленом појасу.

При пројектовању и изградњи термоенергетских инсталација, придржавати се услова који су прописани важећим законским и подзаконским актима који регулишу ове области као и посебним условима власника односно дистрибутера на чији систем се прикључују потенцијали потрошачи.

Јавне зелене површине

Јавне зелене површине чини зеленило у оквиру регулације улица по ободу блока. Ове површине треба сачувати и обновити новим садницама дрвећа.

5.3. Објекти и површине остале намене

Као остала намена у блоку остаје 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.

5.4. Заштита природних и културних добара

Заштита природних добара

На предметном простору нема заштићених природних добара.

Уколико за време грађевинских радова носилац пројекта и извођачи радова наиђу на геолошка или палеонтолошка документа (попут фосила, минерала, кристала и сл), која би могла представљати заштићену природну вредност, у обавези су да то пријаве Министарству 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

Заштита културних добара

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

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, план за предметни простор може се радити на основу услова чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту која дефинише надлежни Завод за заштиту споменика културе у Панчеву.

5.5. Заштита животне средине

Очигледно да за добар квалитет ваздуха више није довољно што је Ковин гасификован а градска топлана употребљава земни гас. Поред озелењавања, Завод за јавно здравље предлаже ограничавање индивидуалног моторног саобраћаја и подстицање коришћења јавног превоза и других еколошки прихватљивих облика транспорта (нпр. - бицикла). Због тога ваља градити и више бициклистичких 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.

ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти су: унапређење коришћења земљишта и стварање услова за изградњу и одрживо коришћење природних ресурса уз примену мера заштите животне средине.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД