



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

- елаборат за рани јавни увид -

Број:05-325/2018  
Дана: децембар 2019.

Обрађивач :



Јавно предузеће „Урбанизам“Панчево

Одговорни урбаниста:

в.д. Директор:

**Ђурица Доловачки**, дипл.просторни.пл.  
број лиценце: 201 0660 04

**Славе Бојаџиевски**, дипл.инж.арх.



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Назив планског документа

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

Наручилац



**ОПШТИНА КОВИН**

Председник општине Ковин

**Сања Петровић**

Носилац израде плана

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

Обрађивач Плана



**ЈП „Урбанизам“ Панчево**

в.д. Директор

**Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.**

Број предмета

Одговорни урбаниста

**Ђурица Доловачки, дипл.просторни.пл  
број лиценце: 201 0660 04**

Стручни тим

геодезија	<b>Марко Марић, дипл.инж.геод.</b>
архитектура	<b>Ђурица Доловачки, дипл.просторни.пл</b>
водовод и канализација	<b>Петар Петровић, дипл.инж.грађ.</b>
саобраћај	<b>Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.</b>
термоенергетика	<b>Срђан Воденичар, дипл.инж.маш.</b>
електроенергетика и телекомуникације	<b>Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.</b>
зеленило	<b>Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.</b>
услови и сагласности	<b>Вера Марковић, дипл.пр.планер</b>
животна средина	<b>Иван Зафировић, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента)</b>
служба за правне послове	<b>Милан Балчин, дипл.правник</b>

Техничка подршка

Гордана Коцић, техн.арх.  
Гордана Пешић, техн.геод

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

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Заменик шефа Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре

Татјана Вуксан, *дипл.инж.саобр.*

Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима

Милан Балчин, *дипл.правник*

Извршни директор

в.д. Директор

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

## **САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА**

### **ОПШТИ ДЕО**

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

### **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

#### **УВОД**

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
  - 3.1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА
    - 3.1.1. Евидентирана и заштићена непокретна културна добра
    - 3.1.2. Евидентирана и заштићена природна добра
    - 3.1.3. Инжењерскогеолошке карактеристике терена
  - 3.2. ЖИВОТНА СРЕДИНА
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
  - 5.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА
  - 5.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНИХ ДОБАРА
  - 5.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА
  - 5.4. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

### **II ГРАФИЧКИ ДЕО**

1. Извод из плана вишег реда – ПГР регулације комплекса ХИП "ПЕТРОХЕМИЈА", ХИП "АЗОТАРА" и НИС "РАФИНЕРИЈА НАФТЕ ПАНЧЕВО" у насељеном месту Панчев 1:2500
2. Граница планског документа са постојећом наменом површина – ПГР регулације комплекса ХИП "ПЕТРОХЕМИЈА", ХИП "АЗОТАРА" и НИС "РАФИНЕРИЈА НАФТЕ ПАНЧЕВО" у насељеном месту Панчев 1:2500

### **III ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Одлука о изради Плана
2. Пројектни задатак



**Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево**

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

**ИЗЈАВА**

одговорног *урбанисте*

**Ђурица Доловачки, дипл.просторни планер, лиценца бр. 201066004**

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

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :**

**Ђурица Доловачки  
дипл.просторни планер  
лиценца бр. 201066004**

**(МП)**

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

*ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД*

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон), члана 15. став 1. тачка 2 и 7. Статута општине Ковин („Службени лист општине Ковин“ број 1/19) и Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 1/2019 и 4/2019) којом је дефинисала Општину Ковин, путем органа надлежног за послове урбанизма, за носица израде планског документа, а за израђивача плана Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево које је јединица локалне самоуправе основала за обављање послова просторног и урбанистичког планирања и заштите животне средине доношењем Одлуке о суоснивању Јавног предузећа „Урбанизам“ Панчево („Сл. лист општине Ковин“ број 15/2017) ), приступа се изради

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

### - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

#### УВОД

На основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 1/2019 и 4/2019) а у складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/2019)), израђен је овај елаборат за потребе спровођења процедуре раног јавног увида у плански документ.

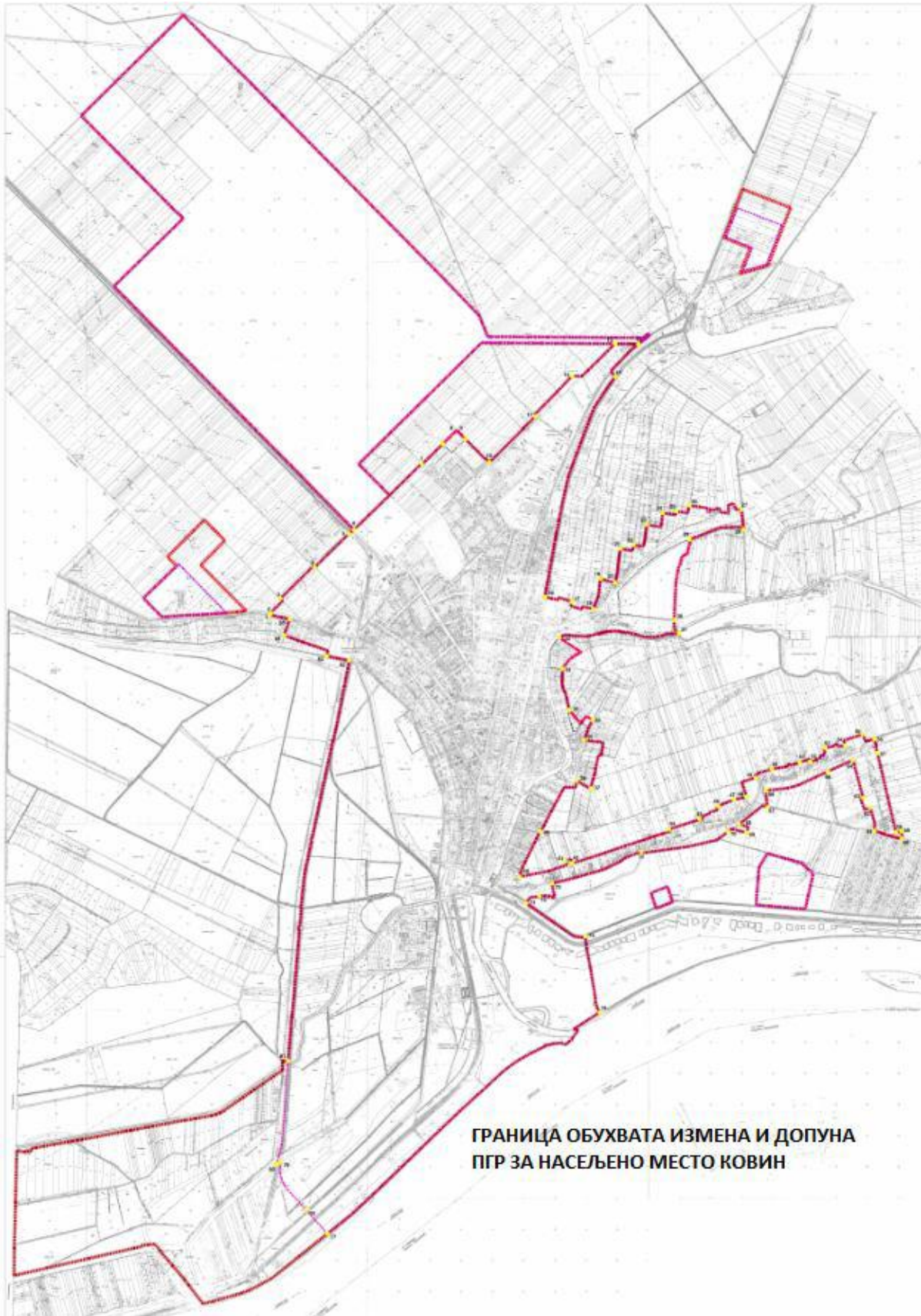
За измену и допуну Плана генералне регулације за насељено место Ковин донето је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана Генералне регулације за насељено место Ковин на животну средину бр. 501-811/2018-IV од 22.08.2018. године. (Сл. лист општине Ковин бр. 1/19).

За потребе израде Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Ковин, достављен је пројектни задат од стране општинске управе Ковин под бројем 350-63/2017-IV (наш број 05-325/2018-1/1) од 29.10.2019 године

#### 1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

На основу члана 3 Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 1/2019 и 4/2019), Измене и допуне Плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана, односно Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 6/15). Укупна површина обухвата Плана насељеног места Ковин износи сса 2168,96 ha. Укупна површина грађевинског подручја насељеног места Ковин износи сса 1250,98 ha.





## **2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**

Услови и смернице за израду Измена и допуна Плана садржани су у Просторном плану општине Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 18/12), Плану генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 6/15), као и техничкој и другој документацији од значаја за израду предметног плана.

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

У поставкама Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 6/15), у потпуности су испоштоване и спроведене одредбе и решења из просторног развоја Републике Србије, АП Војводине и просторног развоја општине Ковин које се односе на:

- основну стратегију у организацији и коришћењу простора;
- функцију овог подручја у систему градских центара;
- концепт развоја подручја (развој индустрије и развој туризма);
- утврђивање основних критеријума за уређење насеља;
- дефинисање коридора основних инфраструктурних система;
- заштиту и коришћење природних ресурса и заштиту животне средине.

Према Регионалном просторном плану АПВ Ковин припада функционалном урбаном подручју националног значаја чији је центар Панчево, а припадају му још и општине Ковачица, Опово и Алибунар. Ковин ће се у планском периоду развијати као град који добија на значају јер се налази на коридору VII – Дунав и уз ДП Iб реда бр.14 (М-24), што му даје посебне погодности у развоју. Планирано је функционално повезивање на осовини Панчево – Ковин - Бела Црква -Вршац. Према концепцији просторне организације и структуре индустрије у АП Војводини општина Ковин се налази у коридору развоја регионалног значаја (Нови Кнежевац-Кикинда-Зрењанин-Ковин), што ствара значајне развојне могућности у наредном периоду (са перспективом да центар општине постане привредни центар IV ранга). У општини Ковин планиране су индустријске зоне и индустријски паркови. Ковин се налази у оквиру издвојене туристичке дестинације Доње Подунавље. Основни облици туризма, дефинисани кроз РПП АПВ, су ловни и спортско-риболовни, научички и еко туризам.

ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ Простор у обухвату Плана је подељен на градско грађевинско подручје насеља Ковин, грађевинска подручја ван градског грађевинског подручја и пољопривредне површине. Грађевинска подручја ван градског грађевинског подручја чине издвојени радни комплекси, подручје аеродрома, уређена рекреативна површина и постројење за пречишћавање отпадних вода. Пољопривредно земљиште чине површине које су изузете из градског грађевинског подручја (разлика између постојеће и планиране границе градског грађевинског подручја).

Намена површина у насељу Основне функције насеља су становање, рад и рекреација, као и комунални садржаји од значаја за насеље. Како је немогуће, а и непотребно планирати и градити "чисте" садржаје, у свакој зони се подразумева да се ради о претежној намени, што значи да се могу наћи и објекти са другим садржајима, уколико то не утиче негативно на функционисање основне намене зоне. Централна зона и објекти од општег значаја Централна зона у просторној структури сваког насеља представља место концентрације различитих централних функција, односно место концентрације људи, објеката јавних служби, становања и одговарајућих комуникација. У планирању будуће просторне организације насеља овим просторима се поклања изузетна пажња, јер од њиховог просторног размештаја, структуре и нивоа планираних функција и објеката зависи, у великој мери, и функционисање насеља у целини. Централна зона обухвата блокове бр. 79, 80, 81, 82, 83, 84 и 89 и делове блокова бр. 75, 76, 77, 78, 85,86, 90 и 91, у којој је и данас концентрација централних функција. За успешно функционисање градског центра је битна његова приступачност. Лака доступност градском центру Ковина је обезбеђена самом локацијом у средишту насеља и формираним насељским саобраћајницама, којима се обезбеђује лака доступност и становницима других насеља у општини. Изградњом планиране обилазнице на северној страни Ковина, која ће спојити државни пут I реда и државни пут II реда, смањиће се интензитет саобраћаја кроз центар насеља. Планирано је повезивање постојећих пешачких зона, лоцираних у централној зони насеља, са пешачком зоном уз водоток Поњавицу. То ће се постићи уређењем пешачких стаза (тротоара) у продужетку постојећих пешачких улица (укупно две) у коридорима улица које воде до Поњавице, тако да пешачке стазе имају већу

ширину, да су опремљене урбаним мобилијаром, а да саобраћајнице у тим улицама буду најнижег нивоа. Да би се искористио повољан положај градског центра и обезбедила стварна приступачност, неопходно је обезбедити простор за паркирање возила (отворени или затворени). Централна зона Ковина, са постојећим и планираним садржајима управе и државних органа, образовања, културе, здравства и социјалне заштите, пословања, угоститељства и трговине пружиће адекватну разноликост, коју овакав простор треба да поседује. Отварање пословних простора у приземљу постојећих или нових стамбених објеката повећаће понуду садржаја у градском центру, јер привлачност центра зависи од разноврсности и естетског обликовања простора. Комплекси јавних служби формиран су и ван централне зоне насеља - школски и предшколски комплекси у складу са потребама насеља, затим здравствени комплекс, спортско-рекреативни комплекс и комунални садржаји. Сви набројани садржаји могу да задовоље будуће потребе становника насеља и општине. Поред постојећих предшколских установа и основних школа, које је потребно опремити у складу са савременим захтевима, планира се изградња нове основне школе у блоку број 16 и предшколске установе у блоку број 20. Средње школе се задржавају на постојећим локацијама – пољопривредна у блоку број 12, где има услова за развој и гимназија у блоку 28, где се налазе и основна школа и обданиште (предшколски узраст). У области здравства, поред постојећих објеката, планира се изградња новог објекта у блоку број 78, због проширења постојећег дома здравља. Постојеће објекте и садржаје културе је потребно осавремениити и обезбедити довољно стручног кадра, како би се у овој области могле задовољити потребе становништва. Спорт и рекреација заузимају све значајније место у функционалној структури сваког савремено конципираног насеља, у циљу очувања здравља и добре кондиције свих категорија становништва. Поред постојећих спортских садржаја, предлаже се формирање спортско-рекреативног комплекса у југозападном делу насеља, у чији састав би се укључило постојеће фудбалско игралиште, а нове површине опремиле у складу са савременим захтевима развоја физичке културе. Предвиђа се уређење јавних површина уз водоток Поњавицу, у оквиру којих ће се наћи и уређене површине за активну рекреацију становништва. У центру насеља, у оквиру пешачке зоне, лоцирана су два верска објекта: Румунска Православна црква Св. Пророка Илије и Римокатоличка црква Св. Терезе Авилске. Са аспекта Завода за заштиту споменика културе, ова два објекта се налазе у "простору наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације (прва зона)". Оба објекта су у категорији "утврђена непокретна културна добра". Српска Православна црква Св. Архангела - непокретно добро од великог значаја, се налази југоисточно од централне зоне. Друга Српска Православна црква, мањих димензија и новијег датума изградње, се налази у непосредној близини насељског гробља. Сви верски објекти имају дефинисан простор. Није достављен ни један захтев за изградњу новог верског објекта. Комуналне површине и објекти се углавном задржавају на постојећим локацијама. Постојећа депонија комуналног отпада треба да се рекултивише, а проблем депоновања комуналног отпада да се реши на регионалном нивоу. Становање

### **3.1.НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБАРА**

#### **3.1.1.Евидентирана и заштићена непокретна културна добра**

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

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

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

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

У оквиру трга се налази и комплекс вишеспратних стамбених зграда и културни центар. Предложене мере заштите су:

- Амбијентално очување и истицање свих наведених објеката;
- Квалитетније хортикултурно уређење трга;
- Уклањање свих зиданих и монтажних објеката који ремете сагледивост већ формиране целине;
- Комунално квалитетније опремање, што подразумева и поплочавање тротоара одабраним монтажно-демонтажним елементима;
- При изградњи нових објеката потребно је водити рачуна о интерполацији у наслеђени амбијент у смислу хоризонталне и вертикалне регулације.

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

- Очување аутентичних објеката са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње, стилске карактеристике са очувањем постојећих обележја стила;
- Комунално квалитетније опремање, што подразумева и поплочавање тротоара одабраним монтажно-демонтажним елементима;
- При изградњи нових објеката потребно је водити рачуна о интерполацији у наслеђени амбијент у смислу хоризонталне и вертикалне регулације;
- Квалитетније хортикултурно уређење.

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

Предложене мере заштите су: - Очување и неговање природних амбијенталних својстава; - Квалитетније хортикултурно уређење; - Адекватна презентација. На простору непокретног културног добра – споменика културе од великог значаја ОСТАЦИ ТВРЂАВЕ ГРАДА КОВИНА важе следеће мере заштите: - Забрањена је изградња стамбених и помоћних објеката; - Забрањено је сађење високе вегетације и пошумљавање простора; - Забрањено је неовлашћено прикупљање покретних површинских археолошких налаза; - Забрањено је просипање, одлагање и привремено или трајно депоновање отпадних и штетних материја; - Изградња инфраструктуре, индустријских објеката и постројења дозвољени су само уз дозволу и услове надлежног Завода за заштиту споменика културе; - Извођење грађевинских радова и промена облика терена дозвољени су само уз дозволу и услове надлежног Завода за заштиту споменика културе; - Мере техничке заштите споменика културе могу се спроводити само уз претходна заштитна археолошка ископавања

### **3.1.2.Евидентирана и заштићена природна добра**

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

### **3.1.3.Инжењерскогеолошке карактеристике терена**

Према Сеизмолошкој карти из 1987. године, за повратне периоде од 50, 100, 200, 500, 1000 и 10000 година, у којој је приказан очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом дешавања 63%, подручје општине Ковин се за повратни период од 500 година налази у зони 8 интензитета МСК скале. То значи да се грађевински објекти морају пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима јер, иако није било катастрофалних потреса, таква могућност се не може искључити.

Мере заштите од земљотреса су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Поред тога, неопходно је и строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Посматрани терен је генерално раван изграђен објектима и саобраћајницама.

У погледу инжењерско – геолошких карактеристика тла нема неких посебних ограничења и тешкоћа. Уколико се гради канализација или неки други објекти на дубини већој од 3,5 м могућа је појава подземне воде.

### 3.2. ЖИВОТНА СРЕДИНА

С обзиром да је анализом постојећег стања животне средине у насељу уочен одређени степен деградације природних ресурса, као последице кумулативног дејства низа природних и антропогених фактора, Планом су предвиђене мере и активности у циљу санације Постојећег стања и даљег развоја насеља, у складу са основним принципима одрживог развоја. У погледу заштите животне средине неопходно је израдити регистар извора загађивања територији насеља, како би се спречило даље загађивање природних ресурса - воде, ваздуха и земљишта

### 4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

- Разлог за израду Измена и допуна плана је преиспитивање генералне намене површина које су претежно планиране у грађевинском подручју, на нивоу урбанистичких зона, генералних праваца и коридора за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру. Разлог за израду Измена и допуна Плана је разрешење уочених неслагања у предметној планској документацији са реалним стањем и потребама дефинисања регулационих линија у блоковима 72,73,92, преиспитивање задржавања на снази РП дела блока 78 као и преиспитивање правила уређења и грађења у делу уочених техничких неусклађености и због утврђене потребе редифинисања планских решења, чиме ће се омогућити недвосмислено тумачење одредби за спровођење и ефикаснија реализација планираних садржаја а све у циљу стварања планских услова за издавање дозвола за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).
- Измене и допуне Плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана.
- Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изменама и допунама Плана је задржавање основне намене дефинисане ПП-ом. ПП-ом је дефинисано да је граница грађевинског подручја насеља и намена унутар те границе, утврђена ГУП-ом. Приликом израде измена и допуна плана мора се водити рачуна о степену реализације важећих планова у предметном простору као урбаној целини.
- Циљ израде измена и допуна плана је задржавање ПГР-а као стратешког развојног плана који је основ за израду планова детаљне регулације на целокупној територији коју обухвата ПГР, уз поштовање општих урбанистичких циљева и дугорочне концепције организације и уређења простора.
- Такође је циљ да се задржава основна намена дефинисана планом вишег реда, дефинишу површина јавне намене и њихово рационално коришћење, провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите и сл.
- У складу са напред наведеним, Измене и допуне Плана се односе на: – дефинисање регулационе линије у блоковима 72.73,92 – преиспитивање задржавања на снази РП дела блока 78 – преиспитивање правила уређења и грађења у делу уочених техничких неусклађености и због утврђене потребе редифинисања планских решења у зони становања – преиспитивање правила уређења и грађења у делу уочених техничких неусклађености и због утврђене потребе редифинисања планских решења у зони јавног земљишта за проширење путних појасева, за које не постоји интерес локалне самоуправе, – дефинисати регулацију за објекте који су једним својим делом, изграђени на јавној површини.

преиспитивање и дефинисање радних садржаја у јужној радној зони насељеног места Ковин

## 5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

### 5.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

У склопу циљаних изменама и допуна плана потребно је урадити следеће:

- преиспитивање задржавања на снази РП дела блока 78 (посебно обратити пажњу на део блока прдвиђен за нови паркинг простор са јужне стране и за формирање новог улаза у блок са северне стране, а узевши у обзир да је са северне стране већ формиран улаз у блок за службу хитне помоћи),
- преиспитивање правила уређења и грађења у делу уочених техничких неусклађености и због утврђене потребе редифинисања планских решења у зони становања (посебно обратити пажњу на планиране удаљености нових објеката од међа са суседним парцелама и суседних објеката и преиспитати могућност градње на мањим удаљеностима уз прибављање писане сагласности суседа),
- преиспитивање правила уређења и грађења у делу уочених техничких неусклађености и због утврђене потребе редифинисања планских решења у зони јавног земљишта за проширење путних појасева, за које не постоји интерес локалне самоуправе (посебно је тај проблем уочљив у улицама Ковинска и Београдска где постоје и изграђени објекти па је потребно преиспитати могућност да се уз изјашњавање општинског Већа омогући по појединачним случајевима одустајање од потребе за јавним површинама на парцелама где су као власници парцела уписана приватна лица),
- дефинисати регулацију за објекте који су једним својим делом, изграђени на јавној површини (преиспитати могућност исправке границе парцела уколико се тиме неугожава функционалност намене јавне површине),
- Разлог за израду Измена и допуна Плана је разрешење уочених неслагања у предметној планској документацији са реалним стањем и потребама дефинисања регулационих линија у блоковима 72,73,92,
- преиспитивање и дефинисање радних садржаја у јужној радној зони насељеног места Ковин (преиспитати могућност измене намену дела блока 119 у делу намењеном за луку између већ формиране радне зоне блока 119 и заштитног коридора гасовода Јужни ток, односно промену намене за тај део из намене лука у намену радна зона),
- преиспитивање и дефинисање намене простора у блоку 79 нарочито средишњем делу где се налази пијаца (планиране јавне површине које су предвиђене за комуникацију унутар блока, а које су парцеле у приватном власништву, требало би да имају намену као и остали део блока узевши у обзир да нема потребе за новим комуникацијама),
- преиспитати у делу блока 55, парцела број 4043/5, осим постојеће намене – породично становање могућност изградње аутобуске станице,
- преиспитати у блоку број 2 намену парцеле број 2487 јер је иста у графичким прилозима дата као „Заштитно зеленили – простор за рекултивацију (постојећа депонија)“ и „Површина јавне намене“, а по правилима градње прописаним претходним ГП добијене су дозволе и изграђени су силоси са пратећим садржајима који су и сада у функцији, тако да је потребно да се постојећа „Зона становања са радом“ прошири и на предметну парцелу као и да иста више нема јавну намену и
- дефинисање правила уређења и грађења на локалитету „Стари град“ у блоку 109 у циљу побољшања туристичке понуде у погледу стварања планског основа за изградњу базена за госте хотела и проширења паркинг простора и усклађивање намене парцеле број 3943 у истом блоку у графичком прилогу „Површине јавне намене“ са осталим делом ПГР-а где је као намена предметне парцеле дато „Породично становање мање густине“

## 5.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Археолошки услови и мере заштите

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

Дефинисање правила уређења и грађења на локалитету „Стари град“ у блоку 109 у циљу побољшања туристичке понуде у погледу стварања планског основа за изградњу базена за госте хотела и проширења паркинг простора и усклађивање намене парцеле број 3943 у истом блоку у графичком прилогу „Површине јавне намене“ са осталим делом ПГР-а где је као намена предметне парцеле дато „Породично становање мање густине“ искључиво ће се радити на основу Мишљења, односно услова одржавања и коришћења непокретних културних добара од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

## 5.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном подручју нема ниједног регистрованог заштићеног природног добра.

## 5.4 ЖИВОТНА СРЕДИНА

### Мере заштите животне средине

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

- обезбедити мере заштите изворишта којима би се заштитили водоносни слојеви у складу са законским прописима;
- све отпадне воде пречишћавати на уређају за пречишћавање, ради постизања потребног квалитета отпадне воде, пре упуштања у реципијент;
- обезбедити одвођење атмосферских вода посебном цевастом уличном мрежом;
- очувати квалитет ваздуха насеља формирањем јединственог регистра извора загађивања у насељу, заменом застарелих технологија у индустријској производњи савременим, повећањем и повезивањем свих зелених површина у систем зеленила и преусмеравањем транзитног и теретног саобраћаја из ужег градског језгра на обилазницу државни пут;
- одлагати комунални отпад у складу са Стратегијом управљања отпадом. За постројења и активности која могу има-ти негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра, врсте активности и постројења, надзор и друга питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, уређују се услови и поступак издавања интегрисане дозволе, која је дефинисана Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04). Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине прописано је да ће, за постојећа постројења и активности, оператер прибавити дозволу најкасније до 2015. године, у складу са Програмом усклађивања појединих привредних грана са одредбама овог закона. 2008. године донета је Уредба о утврђивању програма динамике подношења захтева за издавање интегрисане дозволе („Службени гласник РС”, број 108/08), којом се утврђују рокови у оквиру којих се подnose захтеви за издавање интегрисане дозволе, по врстама активности и постројења. Постројења у којем се обављају активности у којима је присутна или може бити присутна опасна материја у једнаким или већим количинама од прописаних (у даљем тексту: севесо постројење), регулисана су Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09- др. закон и 43/11-УС) и другим подзаконским актима, као техничка јединица унутар комплекса где се опасне материје производе, користе, складиште или се њима рукује.

## **6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Циљ израде Измена и допуна Плана је задржавање ПГР-а као стратешког развојног плана који је основ за израду планова детаљне регулације на целокупној територији коју обухвата ПГР, уз поштовање општих урбанситичких циљева и дугорочне концепције организације и уређења простора. Такође, циљ је да се задржи основна намена дефинисана планом вишег реда, дефинишу површина јавне намене и њихово рационално коришћење, провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите и сл. У складу са напред наведеним, Измене и допуне Плана се односе на:

- преиспитивање задржавања на снази РП дела блока 78,
- преиспитивање правила уређења и грађења у делу уочених техничких неусклађености и због утврђене потребе редефинисања планских решења у зони становања,
- преиспитивање правила уређења и грађења у делу уочених техничких неусклађености и због утврђене потребе редефинисања планских решења у зони јавног земљишта за проширење путних појасева, за које не постоји интерес локалне самоуправе,
- дефинисати регулацију за објекте који су једним својим делом, изграђени на јавној површини,
- преиспитивање и дефинисање радних садржаја у јужној радној зони насељеног места Ковин,
- преиспитивање и дефинисање намене простора у блоку 79, нарочито средишњем делу где се налази пијаца и
- дефинисање услова под којима суседи могу да се писменим путем сагласе са међним растојањима.
- Дефинисање правила уређења и грађења на локалитету „Стари град“ у блоку 109 у циљу побољшања туристичке понуде у погледу стварања планског основа за изградњу базена за госте хотела и проширења паркинг простора и усклађивање намене парцеле број 3943 у истом блоку у графичком прилогу „Површине јавне намене“ са осталим делом ПГР-а где је као намена предметне парцеле дато „Породично становање мање густине“
- преиспитати у блоку број 2 намену парцеле број 2487 јер је иста у графичким прилозима дата као „Заштитно зеленили – простор за рекултивацију (постојећа депонија)“ и „Површина јавне намене“, а по правилима градње прописаним претходним ГП добијене су дозволе и изграђени су силоси са пратећим садржајима који су и сада у функцији, тако да је потребно да се постојећа „Зона становања са радом“ прошири и на предметну парцелу као и да иста више нема јавну намену