



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXXVIII - Број 8

НОВИ САД, 21. фебруар 2019.

примерак 720,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

141

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13–УС, 132/14, 145/14 и 83/18), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 132/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XLVII седници од 20. фебруара 2019. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КОВИЉ

УВОД

Подручје које је обухваћено планом генералне регулације насељеног места Ковиљ (у даљем тексту: план) обухвата Катастарску општину Ковиљ. Насељено место Ковиљ налази се у источном делу Града Новог Сада. Његова посебност, која је очувана захваљујући томе што није био место досељавања и већег обима стамбене изградње, је у традиционалном начину становања и природном окружењу које пружа изузетне погодности за туризам, спорт и рекреацију, и др. На укупан развој насеља значајно утиче близина Новог Сада као центра гравитације.

Карактеристичне просторне целине су грађевинско подручје насеља и атар који се просторно и функционално може поделити на: североисточни (са најквалитетнијим пољопривредним земљиштем намењеним пољопривредној производњи), југозападни (са земљиштем слабијег квалитета под повременим негативним утицајем високих подземних вода), манастир Ковиљ у југоисточном делу атара и простор Ковиљског рита са реком Дунав. Насеље Ковиљ, који је историјски био подељен на Горњи и Доњи, се условно може поделити по истим основама на урбанистичке целине: постојеће насеље (претежно намењено становању, централним садржајима и јавним службама), проширење у источном делу (претежно намењено спортско - рекреативном центру) и радну зону у северозападном делу насеља.

У оквиру насеља Ковиљ, управно организованог као месна заједница, функционишу институције образовања, културе, здравствене и социјалне заштите. Основна делатност насеља је пољопривреда, концентрисана у северној

зони атара. Привредне делатности из секундарног и терцијарног сектора су концентрисане у зони уз јужни обод ауто-пута.

Посебне карактеристике планског подручја је Манастир Ковиљ са заштићеном околином на југоисточном ободу насеља, која обухвата пољопривредно земљиште али и шуме у приобалном делу уз Дунав. Природне вредности планског обухвата су пре свега концентрисане уз Дунав, формално заштићене као природно добро - Специјални резерват природе "Ковиљско-петроварадински рит".

Поред Дунава као међународног пловног пута, карактеристика обухвата плана је и коридор аутопута који га просторно и функционално дели на северни и јужни део.

Циљ израде плана је анализа нових потреба и преиспитивање развојних потенцијала, а пре свега просторног оквира будућег развоја насеља Ковиљ. У овом процесу преиспитаће се постојеће планско решења и утврдити ново са функционалног, социо-економског, као и аспеката заштите животне средине, природе и културног наслеђа, у складу са важећом правном регулативом, другом планском документацијом и потребама становника и корисника целокупног простора обухваћеног планом.

Планом се дефинише дугорочна пројекција развоја и просторног развоја насеља и атара, као и правила уређења и грађења за просторне и урбанистичке целине за коју је основ за реализацију овај план.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Извод из текстуалног дела Концепта плана

Концепт просторног развоја Ковиља је базиран на одрживом развоју и даљем унапређењу потенцијала за развој пољопривреде и других пратећих привредних грана из примарног, секундарног и терцијарног сектора према условима карактеристичних просторних целина. Међу најперспективнијим делатностима су разноврсни и специфични видови туризма (верски, културни, етно, путни, рекреативни, ловни и риболовни).

Будући да се не очекује значајан пораст броја становника, не предвиђа се повећање површина намењених становању у оквиру утврђеног грађевинског подручја насеља. Резерве простора за стамбену изградњу постоје у ободним зонама, али и у оквиру самог насеља.

Развој привредних делатности ће се развијати у оквиру радне зоне у северозападном делу насеља уз пут према Будисави, јужно од аутопута. Иако је зона раније формирана, мали степен досадашње реализације обезбеђује потенцијал за дугогодишњи развој. Примарне привредне

делатности у домену пољопривреде (фарме, пластеници и друго) ће се развијати у атару, уз услов неопходног удаљења од насеља.

За подручје Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит", дефинисаће се услови заштите, уређења и развоја у складу са планским решењима и условима ППППН СРП "Ковиљско - петроварадински рит". Основни циљ је очување природних вредности специјалног резервата природе подразумева доследно спровођење законских мера заштите заступљених и угрожених биљних и животињских врста у риту.

Споменик културе манастир Ковиљ са заштићеном околином од посебног историјског и културног значаја за насеље Ковиљ биће третиран према условима и мерама надлежне службе заштите.

Планирани развој Ковиља подразумева и развој саобраћаја као једне од виталних функција насеља, пре свега саобраћајне инфраструктуре друмског саобраћаја, као што су Државни пут А1 (Е75), општински путеви и постојеће и планиране сабирне и приступне улице. Друге смернице за развој обухвата афирмацију бициклистичког саобраћаја, а с обзиром да Ковиљ директно излази из Дунав, планираће се изградња неколико пристана за чамце у складу са условима заштите резервата.

Снабдевање водом насеља ће бити решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у оквиру водоводног система Града Новог Сада. Отпадне воде ће се преко постојеће и планиране канализационе мреже одводити на планирани пречистач отпадних вода.

Концептом се задржава постојећи систем одбрана од поплава.

За потребе наводњавања омогућава се изградња заливних система у атару, са захватањем воде из подземних водоносних слојева или мелиорационих канала".

"Ради повећања електроенергетских капацитета и сигурности напајања потрошача, а због предвиђене изградње пословно-производних садржаја у радној зони и уз Државни пут А1 (Е75), у наредном периоду потребно је изградити нову трансформаторску станицу 110/20 kV "Ковиљ" и прикључни далековод 110 kV северозападно од грађевинског подручја".

Заштита и унапређење подручја ће се базирати на планским активностима у области заштите животне средине и подразумева спречавање и ограничавање загађења, и обнову и ревитализацију девастираних простора.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду плана садржан је у Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09–исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13–УС, 132/14, 145/14 и 83/18) (у даљем тексту: Закон о планирању и изградњи) у коме је утврђено да се план генералне регулације доноси за насељено место када је то предвиђено просторним планом.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације насељеног места Ковиљ ("Службени лист Града Новог Сада", број 58/13).

Плански основ за израду плана је Просторни план Града Новог Сада (Службени лист Града Новог Сада број 11/12) (у даљем тексту просторни план Града), којим су утврђене смернице и критеријуми за уређење просторних целина и зона, дефинисани програмски елементи за развој, и дата планска начела и критеријуми за коришћење природних ресурса. Просторним планом утврђено је да се планом генералне регулације за насељено место Ковиљ обухвата цела катастарска општина, са грађевинским подручјем насеља и атаром.

Циљ израде плана је одређивање претежне намене земљишта и правила уређења и грађења у складу са намењеном површина, и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водну, комуналну и другу инфраструктуру. Планом ће се одредити дугорочна пројекција развоја и просторног уређења, као и правила уређења и грађења за просторне целине за које је основ за реализацију овај план.

Израда плана подразумева детаљно сагледавање просторних потенцијала подручја, разраду одређених инфраструктурних потеза, разраду значајних природних и створених целина и објеката.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План генералне регулације се доноси за Катастарску општину Ковиљ (у даљем тексту: КО Ковиљ), тако да се граница подручја обухваћеног планом поклапа са границом КО Ковиљ. Површина обухваћена границом плана је 10643,70 ha.

2.1. Граница грађевинског подручја насељеног места

Површина грађевинског подручја насељеног места Ковиљ је 548,40 ha.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђује се четворомеђа парцела бр. 401, 402, 3316/1 и 3316/2. Идући у правцу североистока, граница се поклапа са северозападном границом парцела бр. 401, 374, 320/1, 333, 334 и 336, скреће на југоисток по североисточним границама парцела бр. 336, 335 334 330 и 329, затим скреће на север, пресеца пут Каћ - Ковиљ по граници парцела бр. 3303/1 и 3303/2, и долази до тремеђе парцела бр. 3303/1, 3303/2 и 3. Из ове тачке граница генерално у правцу севера по западним границама парцела бр. 3 и 5 долази до југоисточне границе пољског пута (парцела број 4428/2), по њој скреће у правцу североистока и долази до четворомеђе парцела бр. 3, 4, 4428/1 и 4428/2. Одавде граница иде најпре у правцу северозапада и даље, генерално у правцу севера, обухватајући парцеле бр. 4427/12, 4427/13, 4427/14, 4427/15, 4427/16, 4427/11, 7041/1, 4429/1, 6861/3 и 4404, долази до тремеђе парцела бр. 4404, 6861/2 и 6854 (парцела аутопута). У овој тачки граница скреће на југоисток и поклапа се са јужном границом парцеле број 6854 до тремеђе парцела бр. 6854, 107 и 106/1 из које даље генерално у правцу југоистока обухвата парцеле бр. 106/1, 105/1, 109/1, 158, 3307/1, долази до међне тачке број 7 из које се поклапа са североисточном границом парцела бр. 3307/1, 120 и 3308 (пољски пут), и долази до тремеђе парцела бр. 6854, 3308 и 1099. Из ове тачке граница скреће ка југозападу по југоисточној међи пољског пута (парцела број 3308), пресеца парцелу број 1191 по планираној

југоисточној регулацији до пресека са западном границом парцеле број 1191, и скреће на југ по тој граници до тромеђе парцела бр. 3308, 1191 и 1192. Идући даље у правцу југоистока граница се поклапа са југоисточном границом парцеле број 1192 до тромеђе парцела бр. 1192, 1184 и 3309/1, у истом правцу, пресеца парцелу број 3309/1 до тромеђе парцела бр. 3309/1, 2026 и 1971, где скреће на југозапад по југоисточној граници парцеле број 3309/1 до тромеђе парцела бр. 3309/1, 1949 и 1946. У овој тачки граница скреће на југоисток, обухвата парцеле бр. 1946, 1947, 1948, пресеца парцелу број 1957, обухвата парцеле бр. 1958 и 1957, и даље у истом правцу, пресеца парцелу број 1970 ка детаљној тачки која је наспрам тромеђе парцела бр. 1971, 1979 и 1980, пресеца пољски пут (парцела број 1911) ка поменутој тромеђи из које скреће на североисток и долази до тромеђе парцела бр. 1971, 1981 и 2014, затим се ломи ка североистоку по јужним међи парцела бр. 2014, 2013, 2043 и 2042 и пољског пута (парцела број 3310/2). Из ове тачке граница се ломи ка југу по источној међи пољског пута (парцела број 3310/1) до међне белеге број 10, па преко међних белега бр. 11 и 12 граница се поклапа са источном границом пољског пута (парцела број 2132), а затим се ломи ка југозападу по међи парцела бр. 2146/1 и 5863, обухвата парцеле бр. 2146/1, 2144/2, 2144/1, 2138, 2142, 2199 и 2183, и долази до тромеђе парцела бр. 2152, 2183 и 2145, одакле се у правцу југозапада поклапа са северозападном границом парцеле број 2152 до тромеђе парцела бр. 2152, 2153 и 3240/1. Из ове тачке граница скреће на југоисток по североисточним границама парцела бр. 3240/1 и 3240/2 до међне тачке број 5 у којој скреће на југозапад по југоисточној граници парцеле број 3242 до четворомеђе парцела бр. 3242, 3241, 3245 и 3299/1 (парцела канала), и у истом правцу пресеца канал до петомеђе парцела бр. 3299/1, 3263, 3258, 3252 и 3248. Одавде се граница у правцу запада поклапа са јужном границом парцеле канала број 3299/1 до тромеђе парцела бр. 3299/1, 3329 и 3302/3, у којој скреће на југоисток по јужној граници канала (парцела број 3329) обухватајући парцелу број 3302/4, и долази до међне тачке број 23. Из ове тачке граница се у правцу северозапада поклапа са постојећом границом грађевинског подручја преко тачака бр. 24 и 25, прелази на сип до међне белеге број 26 и продужава обалом Дунавца (парцела број 6831) у правцу северозапада преко међних белега бр. 27, 28, 29 и 30. Идући даље у правцу севера и североистока граница се поклапа са обалом до међних белега бр. 31 и 32, па прелази на десну обалу Дунавца (парцела број 3298) до међне белеге број 33, затим се ломи ка западу по јужној међи парцеле број 3317 до међне белеге број 34. Из ове тачке граница се ломи ка северу преко међне белеге број 35 до међне белеге број 36, затим се ломи ка западу до међне белеге број 37, и поново скреће ка северу до међне белеге број 38 пратећи источну међу пута (парцела број 5926). У правцу севера граница грађевинског подручја одређена је међним белегама бр. 39 и 40 до тромеђе парцела бр. 1504, 1505 и 7150, затим скреће ка североистоку по међи парцела бр. 1504 и 1505 и под правим углом пресеца Улицу Ада до међе парцела бр. 3317 и 1503. Из ове тачке граница се ломи ка југоистоку по међи парцела бр. 3317 и 1503 до северне регулације Улице Лоле Рибара (парцела број 1605), ту се ломи ка истоку по међи парцела бр. 1503 и 1605, и у том правцу пресеца Дунавца до тромеђе парцела бр. 3298, 1502 и 3313. Од ове тромеђе граница се ломи ка северозападу по левој обали Дунавца преко међне белеге број 43 до тромеђе парцела бр.ј 411, 1502 и 6803. У овој тромеђи

граница скреће ка североистоку по међи парцела бр. 411 и 1502; 411 и 412 до пресека са продуженим правцем међе парцела бр. 413 и 414, ту пресеца Улицу Илије Нешина (парцела број 412) и поклапа се са границом парцела бр. 413 и 414 до четворомеђе парцела бр. 413/1, 413/2, 414/2 и 416. Из ове тромеђе граница се поклапа са северозападним границама парцела бр. 413/1, 3316/2, и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја насеља Ковиљ.

2.2. Опис границе грађевинског земљишта у атару

А. Грађевинско земљиште у атару планирано за водозахват

Обухвата целу парцелу број 3734, површине 0,979 ha.

Б. Грађевинско земљиште у атару планирано за зону куће за одмор (викенд насеље) "Субић"

Обухвата целу парцелу број 4896 и све парцеле зоне кућа за одмор "Субић" парцеле бр.: 4896, 4897, 4914, 4915, 4916/2, 4917, 4918, 4919, 4920, 4913, 4921, 4922, 4923, 4925, 4926, 4913, 4912, 4898, 4899, 4911, 4910, 4900, 4927, 4928, 4929, 4930, 4909, 4908, 4901, 4907, 4906, 4905, 4904, 4901, 4902 и 4903, површине 1,884 ha.

В. Грађевинско земљиште у атару планирано за пречистач отпадних вода

Обухвата део парцеле број 4430, од тромеђе парцела бр. 4430, 6867 и 7039 у правцу северозапада 75,00 m скреће на југоисток 50,00 m паралелно граници парцела бр. 4430 и 6867, затим скреће на југозапад паралелно граници парцела бр. 4430 и 7039 и по граници парцела бр. 4430 и 6867 долази до тромеђе. Површина је 0,355 ha.

Г. Грађевинско земљиште у атару планирано за пречистач отпадних вода

Обухвата целу парцелу број 345/1 површине 0,839 ha.

Д. Грађевинско земљиште планирано за станицу за снабдевање горивом и мотел "Етно–село"

Обухвата целу парцелу број 1123 површине 2,839 ha.

Ђ. Грађевинско земљиште у атару планирано за манастир Ковиљ

Обухвата целу парцелу број 3268 површине 4,155 ha.

Е. Грађевинско земљиште у атару планирано за туристичко – угоститељски комплекс "Шумарска кућа"

Обухвата целе парцеле бр. 6708 и 6709, површине 1,036 ha.

Ж. Грађевинско земљиште у атару планирано за туристичко– угоститељски комплекс "На крај света"

Обухвата целу парцелу број 6756 површине 0,423 ha.

3. Грађевинско земљиште у атару планирано за Туристичко–угоститељски комплекс "Тиквара"

Обухвата целе парцеле бр. 3288 и 3286, површине 0,305 ха.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Просторни план подручја посебне намене међународног пловног пута Е80 – Дунав (Паневропски коридор VII) ("Службени гласник РС", број 3/10),
- Просторни план подручја посебне намене система продуктовода кроз Србију (Сомбор–Нови Сад–Панчево–Београд–Смедерево–Јагодина–Ниш) ("Службени гласник РС", број 1/11),
- Просторни план подручја посебне намене Специјалног резервата природе "Ковиљско - петроварадински рит" ("Службени лист АПВ", број 3/12),
- Просторни план Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/12),
- План генералне регулације насеља Ковиљ "Службени лист Града Новог Сада", бр. 15/99, 17/03 и 14/09) и
- План детаљне регулације инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 на административном подручју Града

Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 9/06) (у даљем тексту: план детаљне регулације ауто-пута).

Од значаја за израду овог плана је и Одлука о утврђивању заштићене околине споменика културе Манастира Ковиљ ("Службени гласник РС" број 9/08).

У правну регулативу од значаја за израду плана спадају сви важећи закони, правилници и други прописи који се односе на области изградње објеката, делатности пољопривреде, шумарства, водопривреде, саобраћаја, енергетике, туризма, заштите животне средине, здравства, образовања, спорта и др.

4. ПРОЈЕКЦИЈА СТАНОВНИШТВА И ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА

4.1. Демографски развој

Анализом података о броју становника насеља уочљиво је да број становника Ковиља у последњих стотинак година није значајно варирао.

Према резултатима последњег пописа, спроведеног 2011. године, Ковиљ има 5414 становника распоређених у 1713 домаћинства.

Табела број 1: кретање броја становника, домаћинства и просечне величине домаћинства у насељу Ковиља 1948-2011. година (подаци преузети из публикација Републичког завода за статистику).

Пописна година	Број становника	Број домаћинства	Просечан бр. чланова домаћинства
1961	5448	1517	3,6
1971	5290	1508	3,5
1981	5279	1632	3,2
1991	5224	1606	3,3
2002	5599	1754	3,2
2011	5414	1713	3,2

Уочљиво је да се број становника Ковиља од 60-тих година прошлог века континуирано смањује. Радно способно становништво је напуштало Ковиљ, а природни прираштај није могао да надокнади тај тренд емиграције. Изузетак чини међупописни период 1991-2002. година када је, упркос негативном природном прираштају, број становника насеља порастао захваљујући механичком приливу. Процес нуклеаризације породице, тј укидање праксе да неколико генерација живи под истим кровом у једном домаћинству, довео је до тога да до 2002. године Ковиљ увећава број домаћинства иако се број становника смањује.

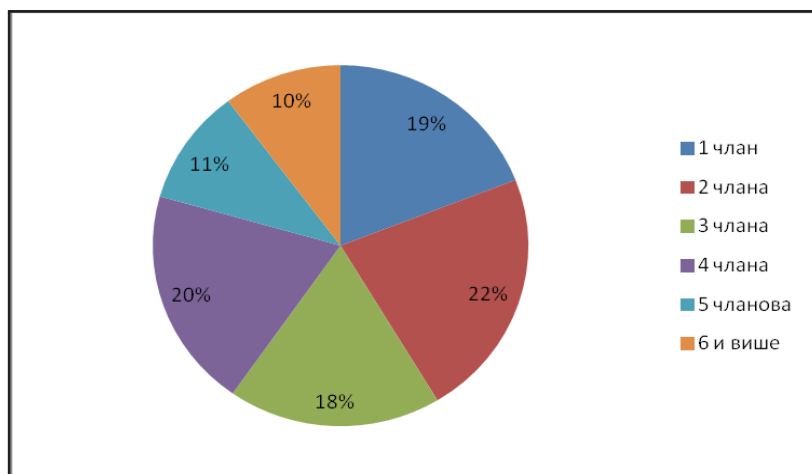
Ковиљ је насеље Града Новог Сада које већ три деценије бележи негативан природни прираштај, а стопа natalитета је пала са 14,4 ‰ у међупописном периоду 1961-1971. година на 8,5 ‰ за период 2002-2007. година (према документу "Демографски развој Града Новог Сада", Нови Сад 2009. година).

Просечна старост становника Ковиља је 40,3 године. Ковиљ припада групи насеља чије се становништво налази у стадијуму дубоке демографске старости, а група становника старијих од 60 година чини једну петину укупног становништва.

Већ од 90-их година у Ковиљу је број станова за стално становање већи од броја домаћинства.

У односу на претходни попис број напуштених станова је порастао са 45 на 63. Такође, порастао је број станова који се користе за рекреацију и одмор са 89 у 2002. години на 131 стан у 2011. години. Последице давно започетог процеса деаграризације који је условљен интензивном урбанизацијом Новог Сада се осећају и данас. Становништво Ковиља, али и других насеља новосадске општине, је све старије, а природни прираштај веома низак, јер је и фертилни контигент становништва све мањи. То доводи до повећања броја самачких домаћинства која се после извесног времена сједињују са домаћинствима својих сродника, рођака. Иза њих остају напуштене куће, трајно или привремено. Иако је приметан тренд да се наследници ових некретнина после окончаног радног века враћају на привремено напуштена имања, он још увек није статистички видљив, а старосна структура повратника је таква да неће допринети демографској ревитализацији.

Графикон број 1: Домаћинства по броју чланова и њихов удео у укупном броју домаћинстава (Извор: Републички завод за статистику, Попис становништва, домаћинстава и станова 2011. у Републици Србији, књига 10).



Пројекција становништва

Поређењем резултата два последња пописа уочава се да се број становника насеља Ковиљ смањује. Уз претпоставку о растућем фертилитету број становника би у наредној деценији требало да забележи благи раст, а затим поново пад, тако да ће до краја планског периода број становника Ковиља ипак бити смањен за око 2 посто.

Табела број 2: Пројекција укупног становништва Ковиља.

попис 2002	попис 2011	пројекције – година				
		2014	2019	2024	2029	2034
5599	5414	5462	5490	5481	5423	5305

На основу података о укупном броју становника, могуће је извести и пројекцију важнијих карактеристичних контингентна становништва.

Табела број 3: Пројекција карактеристичних контингентна становништва Ковиља.

Контингенти становништва	попис 2002	стање 2010	пројекције - година				
			2014	2019	2024	2029	2034
Јаслени узраст (1-3 година)	174	152	166	160	157	157	153
Предшколски (4-6 година)	173	172	155	166	159	158	156
Школски узраст (7-14 година)	549	497	454	427	450	433	425
Средњошколски узраст (15-18 година)	337	254	246	248	210	231	220
Почетак студентског узраста (19 година)	85	70	61	63	53	58	57
Старо становништво (65 и више година)	847	816	842	977	1064	1133	1150
Остарело становништво (80 и више година)	103	158	167	195	174	202	249
Радно способно становништво	3630	3754	3589	3511	3398	3304	3290
Фертилни контингент	1357	1302	1224	1214	1192	1145	1082

Прогнозе су да ће се величина просечног домаћинства у наредном периоду смањивати за 0,1 у свакој декади, тако да ће до краја планског периода просечна величина у Ковиљу бити 3 члана.

4.2. Привредни развој

Насеље Ковиљ има низ повољних карактеристика за бржи економски развој. Налази се у близини великог тржишта Новог Сада са којим је непосредно повезано Државним путем А1 (Е 75), а посредно са више постојећих и планираних општинских путева. Ковиљ је и насеље са највећим атаром, односно највећом површином плодног земљишта на територији Града. Земљиште у атару је погодно за развој разноврсних пољопривредних култура, а посебно је значајна перспектива за развој органске производње. Атар насеља обухвата и део приобаља Дунава и Специјални резерват природе Ковиљско-петроварадински рит, што представља погодност за развој туризма.

Површина атара планског подручја износи 10.059,28 ha, од којих је 9.359,29 ha или око 93%, плодно земљиште. Грађевинско земљиште чини свега око 5,5% КО, што говори о рационалном коришћењу земљишта ради очувања плодног земљишта као необновљивог добра.

У атару преовлађује пољопривредно земљиште са 6.761,12 ha, што чини готово 63,5% укупне површине обухвата плана. Пољопривредно земљиште је у функцији пољопривредне производње, пре свега ратарске и повртарске (учешће воћњака и винограда у обрадивим површинама је занемарљиво). Учешће шумског земљишта у атару је знатно (21%), а водно земљиште чини део тока Дунава.

Табела број 4: Запосленост (попис из 2002. год.).

Насеље	Укупно запослени	Незапослени	Радни контингент
Ковиљ	1.985	598	3.607

Од укупног броја запослених пољопривредом се у Ковиљу бави 609 лица, од чега њих 482 поседује сопствено пољопривредно газдинство. Такође, велики потенцијал радно способног становништва није у довољној мери искоришћен.

Привредни развој Ковиља засниваће се на активирању постојећих потенцијала насеља (квалитетно пољопривредно земљиште, повољан географски положај и расположива радна снага).

Примарни сектор

Бржи развој примарног сектора привреде биће остварен ефикаснијом експлоатацијом природних ресурса (пољопривредних, шумских и водних). Пољопривреда представља грану привреде која запошљава највећи број становника насеља Ковиљ и један је од основних ослонаца привредног развоја. Пољопривредно земљиште, као најзначајнији део зелених површина у атару, усмерава се на повећању поседа, наводњавање и примену савремених средстава за пољопривредну производњу. Обрадиве пољопривредне површине се превасходно користе у сврху ратарске производње, а предвиђа се да ће се у будућности повећавати површине под повртарским културама. Очекује

се и убрзан развој органске производње хране, што је вид пољопривредне производње за чијим производима постоји велика тражња на тржишту. Производња "здраве" хране је привредни потенцијал који је могуће експлоатисати и кроз разне видове туризма (еколошког, едукативног, излетничког и сл.). Предвиђа се да ће се ефикасност пољопривредне производње повећавати већим коришћењем природних погодности за наводњавање земљишта. Са јачањем пољопривредне производње, посебно житарица и крмног биља рачуна се и на раст сточарске производње, за шта су обезбеђени и просторно-плански услови одређивањем простора у атару у којем је могуће формирати фарме за узгој стоке.

Атар насеља Ковиљ је богат и шумским земљиштем. Развој шумарства треба усмеравати тако да пре свега, буде у функцији развој туризма формирањем одговарајућих шумских пејзажа, уз остваривање заштитне и производне функције шума. То се може постићи одрживим газдовањем, односно коришћењем шума на такав начин да се очува биодиверзитет, обнављање и виталност, те укупан потенцијал шума. Шуме представљају сировинску основу за дрвну индустрију, обезбеђују потребе за огревом, обновљивим извором енергије, грађевинским материјалом, за дрвним и недрвним производима (лековито биље, печурке, шумски плодови...). У том смислу потребно је извршити реконструкцију девастираних шума нарочито узгојем аутохтоних врста како би се створили услови за производњу недрвних и биљних производа и повећала бројност популације фауне у шумама. Такође, потребно је и повећати учешће високопродуктивних врста, посебно заснивањем дуготрајних засада на деградираним пољопривредним површинама. Тако би се побољшали и услови за развој екотуризма, односно створила боља основа за развој ловства.

Секундарне делатности

Очекује се да ће се у наредном периоду остварити раст запослености и изградња нових капацитета и у области секундарних делатности, посебно у области прераде, складиштења и транспорта примарних пољопривредних производа чиме би се овакви капацитети нашли на извору сировина за производњу.

У радној зони предвиђен је развој оних делатност које захтевају веће просторе и чије обављање може имати негативне утицаје на становање, док се у зони мешовите намене планирају оне врсте делатности које су компатибилне са становањем. Да би се подстакло развој делатности из области индустрије и грађевинарства, у радној зони Ковиља неопходно је извршити комунално опремање радне зоне, чиме би се овај простор учинио привлачнијим за будуће инвеститоре.

Терцијарне делатности

Планира се веће учешће терцијарног сектора у привредном развоју Ковиља, посебно у областима туризма, услужног занатства, трговине и угоститељства. За развој туризма постоје значајни природни потенцијали, које чине хидрографске и пејзажне карактеристике Специјалног резервата природе "Ковиљско - петроварадински рит", Дунава са приобаљем (потенцијал за развој спортско - рекреативног туризма) и антропогени потенцијали, које чине: манастир Ковиљ (верски туризам), бициклички коридор који се планира уз обалу Дунава, као и салаши који се планирају

у северном делу атара. Смештајни капацитети потребни за развој туризма се предвиђају у самом насељу, а осим салаша, објекти за обављање угоститељске делатности планирају се и у туристичко–угоститељским комплексима "Шумарска кућа", "На крај света" и "Тиквара".

У оквиру услужног занатства ствараће се услови за развој традиционалних и дефицитарних заната, као и сервиса и радњи у функцији лова и риболова, одржавања аутомобила, пољопривредних машина и апарата у домаћинству. Услужно занатство ће бити лоцирано у оквиру мешовите зоне, односно на парцели са породичним становањем.

5. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

На простору обухваћеном планом издвајају се две основне целине: атар и грађевинско подручје насеља. Просторне целине су подељене и на основу постојеће организације простора, претежне намене, просторног потенцијала за развој планираних намена и морфолошких карактеристика. У складу са наведеним параметрима издваја се пет просторних целина:

1. грађевинско подручје Ковиља,
2. североисточни део атара,
3. југозападни део атара,
4. манастир Ковиљ са заштићеном околином,
5. Ковиљски рит и Дунав.

За сваку просторну целину планирају се претежне намене земљишта, парцелација, правила уређења и грађења.

6. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА И БИЛАНСИМА

Концепт просторног уређења утврђен је на основу смерница из Просторног плана Града и Просторног плана резервата, степена реализације планских решења важеће урбанистичке документације, Концепта плана, закључака из анализе постојећег стања и достављених услова јавних комуналних предузећа и осталих надлежних институција. У складу са тим, просторни развој Ковиља заснива се на континуитету смерница утврђених у плановима из претходног периода, на усклађивању са новим тенденцијама и потребама развоја и са новим законским решењима.

Значај насељеног места Ковиљ у Граду Новом Саду је условљен његовом релативном удаљеношћу и изолованостју у односу на центар. Ове карактеристике су условиле стагнацију развоја Ковиља, и због тога, планско решење усмериле на локалне ресурсе.

Развој Ковиља засниваће се на одрживом коришћењу просторних ресурса и на ефектима разнородног повезивања са ближим и ширим окружењем. У том циљу, боље ће се користити потенцијал пољопривредног земљишта, вредности Специјалног резервата природе "Ковиљско–петроварадински рит" (односно Ковиљског рита), манастир Ковиљ као духовни центар, и друге вредности културног наслеђа манастира и самог насеља. С тим у вези, основа привредног развоја ће бити у различитим врстама пољопривредне производње, услугама у домену секундарног и терцијерног сектора, туризму, спорту и рекреацији. Концептом се планира већи обим, квалитет и изградња нових система инфра-

структуре. Од инфраструктурних система посебно је значајан ДП А1 (Е-75), и паралелно с њим, систем нафтовода и продуктовода.

У оквиру грађевинског подручја Ковиља основна намена је породично становање, са постојећим и планираним јавним службама. Концептом просторног развоја стварају се услови за привредни развој насеља, планирањем радне зоне и мешовите привредно–стамбене зоне. Граница грађевинског подручја Ковиља је смањена, уз корекције у источном делу обухвата.

Основним концептом просторног развоја стварају се услови за уређење атара у функцији пољопривредне производње, односно туризма и рекреације на простору Ковиљског рита. Друге делатности у атару подразумевају пре свега објекте саобраћајне, енергетске и водне инфраструктуре.

6.1. Атар

6.1.1. Североисточни део атара – просторна целина број 2

Североисточни део атара обухвата површину од 4.327,35 ха, према графичком приказу број 2 "Претежна намена земљишта у атару" у Р 1:20000 (у даљем тексту: графички приказ број 2).

Планиране намене су: пољопривредно земљиште, шуме, трстици, пашњаци, површине за рекултивацију, фарме, салаша, туризма и угоститељство, водозахват, железничка пруга, ДП А1 (Е 75), саобраћајне површине и електроенергетски коридори.

Североисточни део атара Ковиља је зона најквалитетнијег пољопривредног земљишта (I и II класе), па је узгој ратарских култура доминантна привредна делатност.

У циљу развоја других видова примарне производње из области пољопривреде, зона између трасе Државног пута IIА-129 и железничке пруге је намењена за фарме за узгој стоке. Зона северно од државног пута је делом намењена салашима, па се осим постојећих планирају и нови салашаи.

У јужном делу ове зоне, уз обод Ковиљског рита, планира се Туристичко-угоститељски комплекс "Шумарска кућа".

На неколико локација у зони уз ДП А1 (Е 75), налази се позајмиште земљишта и напуштена депонија, који се планирају за рекултивацију.

Друге намене у оквиру ове просторне целине су постојећи и планирани инфраструктурни коридори: друмски (ДП А1 (Е 75), ДП IIА-129, ДП IIА-114 и општински путеви), железнички (једноколосечна неелектрификована железничка пруга број 43: Нови Сад - Сајлово распутница - Римски Шанчеви - Орловат стајалиште (Томашевац), енергетски (електроенергетски, нафтовод, паневропски нафтовод, продуктовод, гасовод), и водопривредни (водозахват - потенцијално извориште воде за потребе насеља Будишава и пречистач отпадних вода за насеље Ковиљ).

6.1.2. Југозападни део атара – просторна целина број 3

Југозападни део атара обухвата површину од 2.827,72 ха, према графичком приказу број 2.

Планиране намене су: пољопривредно земљиште, пашњаци, трстици, шуме, мелиорациони канали, црпне станице и рибњак.

Мањи део ове просторне целине је обрадиво пољопривредно земљиште (намењено за ратарство, виноградарство и воћарство), а већи део се користи као пашњаци (за претежну намену сточарства), трстици и шуме.

Најзначајнија карактеристика ове просторне целине је нижа нивелација терена у односу на друге делове атара, што за последицу има висок ниво подземних вода који је директно условљен водостајем оближњег Дунава. Ниво вода се контролише разгранатом мрежом канала који су усмерени ка две црпне станице (ЦС "Ковиљ" и ЦС "Дунавац").

У оквиру југозападнoг дела атара планирају се пречишћач отпадних вода и трафостаница 110/20 kV "Ковиљ" уз планирани општински пут Ковиљ-Каћ.

Дефинисана је зона виноградарских кућа на потесу "Виногради", уз атарски пут у наставку Улице Илије Нешина.

6.1.3. Манастир Ковиљ – просторна целина број 4

Просторна целина коју чини део поседа манастира Ковиљ обухвата површину од 434,98 ха.

Планиране намене су: манастир, туризам и угоститељство, пољопривреда, пашњаци и шуме. Целина обухвата заштићену околину споменика културе манастир Ковиљ и парцелу број 6755 која се налази између границе заштићене околине манастира и Специјално резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит".

Намена простора, услови уређења и грађења планираће се према Одлуци о утврђивању заштићене околине споменика културе манастира Ковиљ и ППППН "Ковиљско - петроварадински рит". У оквиру ове просторне целине, планирају се објекти који својом наменом, габаритом, волуменом и обликом неће угрозити основну функцију манастира и његову заштићену околину. Планираће се садржаји у намени туризма и пољопривредне производње (фарме, пластеници, расадник, рибњак и друго).

Постојећи објекти на потесу "Тиквара" се планирају за туризам и угоститељство.

6.1.4. Ковиљски рит и Дунав – просторна целина број 5

Просторна целина Ковиљски рит и Дунав обухвата површину од 2.505,25 ха, према графичком приказу број 2. Ова целина обухвата најјужнији део атара Ковиља, односно део Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит" са делом Дунава на подручју КО Ковиљ. Планиране намене простора су: шуме, мочваре, трстици, и водене површине (Дунав и Дунавац). Цео простор је под режимом заштите специфичног еко-система подунавских шума и ритова, са заштићеним биљним стаништем (ИПА подручје) и заштићеним стаништем птица (ИВА подручје).

Заштита резервата је структурирана у три степена заштите, према укупним природним вредностима, што је условило начин коришћења простора, односно могућност изградње објеката.

На појединим локалитетима у оквиру Ковиљског рита ("Карловачка плажа", "На крај света", "Шлајз" и други) планирају се туристичко - угоститељски и туристичко-рекреативни садржаји.

Зона кућа за одмор (викенд-насеље) "Субић" се задјужава у постојећем обухвату.

6.2. Грађевинско подручје (просторна целина број 1)

Грађевинско подручје обухвата површину од 548,40 ха и дели се на три урбанистичке целине, према графичком приказу број 5:

1. Урбанистичка целина број 1, претежно намењена становању, централним функцијама и јавним службама;
2. Урбанистичка целина број 2, намењена становању, и спорту и рекреацији;
3. Урбанистичка целина број 3, намењена радним зонама.

6.2.1. Урбанистичка целина број 1

Урбанистичка целина број 1, површине 412,09 ха, обухвата највећи део грађевинског подручја Ковиља.

Намене у оквиру урбанистичке целине број 1 су: породично становање, мешовита пословно-стамбена зона, централне функције, вашариште, јавне службе, верски објекти, спортски центар на Ади, комуналне површине (гробља, пијаца и гасна мерно-регулациона станица), станица за снабдевање горивом, тргови, сквер и заштитно зеленило.

Урбанистичку целину број 1 чине блокови ивичне изградње претежно намењени породичном становању, спратности П+Т до П+1+Пк.

Део урбанистичке целине број 1, дуж Улице Лазе Костића од Трга солунских добровољаца до Трга ослобођења, планира се као зона центра Ковиља.

6.2.2. Урбанистичка целина број 2

Урбанистичка целина број 2, површине 61,42 ха, обухвата источни део грађевинског подручја Ковиља.

Намене у оквиру урбанистичке целине број 2 су: породично становање (нова стамбена зона) и спорт и рекреација (спортско-рекреативни центар). Простор је ограничен улицама 29. новембра, Војвођанских бригада, Бранка Радичевића и Партизанском, односно границом грађевинског подручја.

Урбанистичка целина број 2 није приведена намени и тренутно се користи за повртњаке и винограде. Простор се постепено изграђује објектима породичног становања.

6.2.3. Урбанистичка целина број 3

Урбанистичка целина број 3, површине 75,57 ха, обухвата крајњи северозападни део грађевинског подручја Ковиља. Урбанистичка целина број 3 је намењена пословању у радној зони.

Пословање у радној зони обухвата секундарне (производња у домену непољопривредних делатности) и терцијарне привредне делатности (услужно занатство, услуге и сервис из области друмског транспорта и остало). Простор је ограничен улицама Браће Вуков, Паје Гаћеше и Саве Зорића, односно границом грађевинског подручја.

Урбанистичка целина број 3 није приведена намени, односно постоји неколико објеката за складиштење пољопривредних производа.

6.3. Биланс површина

Табела број 5: Површина грађевинског подручја и атара.

Простор у обухвату плана	Површина (ha)	Површина (%)
Грађевинско подручје насељеног места Ковиљ	548,40	5,15
Атар Ковиља	10.079	94,85
Укупно	10.643,70 ha	100%

Табела број 6: Површине просторних целина

Просторне целине	Површина (ha)	Површина (%)
Просторна целина број 1-грађевинско подручје Ковиља	548,40	5,15
Просторна целина број 2-северни део атара	4.327,35	40,66
Просторна целина број 3-југозападни део атара	2.827,72	26,57
Просторна целина број 4-Манастир Ковиљ	434,98	4,08
Просторна целина број 5-Ковиљски рит и Дунав	2.505,25	23,54
укупно	10.643,70 ha	100%

Табела број 7: Биланс површина по наменама.

Намена	Површина (ha)	Површина (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		
Становање	319,11	58,04
Радна зона	63,99	11,66
Мешовита привредно-стамбена зона	9,69	1,76
Централне функције	8,96	1,63
Постојећа предшколска установа	0,84	0,15
Постојећа основна школа	1,1	0,2
Планирана предшколска установа	0,76	0,13
Планирана основна школа	2,36	0,43
Амбуланта	0,13	0,023
Апотека	0,09	0,016
Ветеринарска станица	0,1	0,018
Друштвени дом	0,08	0,014
Културно-образовни центар	0,55	0,1
Мултифункционална сала	0,42	0,07
Спортски центар у Ади	3,95	0,72
Спортско-рекреативни центар	10,37	1,89
Месна канцеларија и месна заједница	0,17	0,03
Пијаца	0,05	0,01
Горњековиљско гробље	4,77	0,87
Доњековиљско гробље	5,51	1
Вашариште	0,6	0,1
Трг солунских добровољаца	0,30	0,05
Трг ослобођења	0,24	0,04

Трг браће Јовановић	0,31	0,05
Сквер	0,15	0,02
Заштитно зеленило	7,60	1,38
Станица за снабдевање горивом	0,28	0,05
Мерно регулациона станица	0,015	0,003
Горњековиљска црква	0,75	0,13
Доњекловиљска црква	0,40	0,07
Римокатоличка црква	0,59	0,1
Адвентистичка црква	0,05	0,01
Назаренска црква	0,05	0,01
Саобраћајне површине - улице	97,18	17,72
Зона насипа (долме)	1	0,18
Појас Дунавца (водена површина)	5,88	1,07
Површине за хидротехничке захвате	0,03	0,005
укупно	548,40	100 %
НАМЕНА ПОВРШИНА АТАРА		
Површина (ха)	Површина (%)	
Подручје манастира Ковиљ		
Манастир, конаци и помоћни објекти	4,2	0,04
Расадник	4,43	0,04
Пластеници	1,3	0,01
Манастирски рибњак	3,72	0,04
Чарда на "Тиквари"	0,30	0,003
Пољопривредне површине		
Пољопривредно земљиште	6.190,5	61,42
(Зона фарми: 69,83 ха)		
(Зона салаша: 430,19 ха)		
(Зона виноградарских кућа: 18,54 ха)		
Површине за рекултивацију (намена шуме)	41,07	0,41
Трстици	212,5	0,02
(Слатине: 128,28 ха)		
Пашњаци	193	1,91
Рибњак	15,2	0,15
Шуме и шумско земљиште		
Шуме	2.161,1	21,44
Комуналне површине		
Водозахват (за насеље Будисава)	1	0,01
Постројење за пречишћавање отпадних вода	1,5	0,01
Насип	179,56	1,78
ТС 110/20kV "Ковиљ"	0,35	0,003
Туризам и угоститељство		
Зона кућа за одмора (викенд насеље) "Субић"	1,88	0,02
"Шумарска кућа" (угоститељство и туризам)	1,04	0,01

"На крај света" (угоститељство и туризам)	0,42	0,004
Остали објекти		
Станица за снабдевање горивом	1,5	0,01
Водене површине		
Мочваре	22,68	0,23
Мелиорациони канали	167,5	1,66
Рукавци Дунава	129	1,28
Дунав	317,6	3,15
Саобраћајне површине		
Коридор Државног пута А1 (Е 75)	111,66	1,11
Остале саобраћајне површине	316	52,4
укупно	10.079	100

6. ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

Планом је извршена подела грађевинског земљишта на површине јавне и површине осталих намена.

За подручја за која је основ за реализацију овај план, планом су утврђене површине јавних намена. Од целих и делова катастарских парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичким приказима број 3 "План регулације површина јавне намене са саобраћајном инфраструктуром у атару" у Р 1: 20.000 (у даљем тексту: графички приказ број 3), број 6.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације са планом парцелације површина јавне намене у грађевинском подручју-северни део" у Р 1: 2.500 и број 6.2. "План саобраћаја, регулације и нивелације са планом парцелације површина јавне намене у грађевинском подручју-јужни део" у Р 1:2.500. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на наведеним графичким приказима.

За просторе који су одређени за даљу разраду, услови за формирање грађевинске парцеле и површина јавне намене дефинисаће се плановима детаљне регулације.

7.1. План регулације површина јавне намене у атару

Површине јавне намене у атару су:

- саобраћајне површине,
- железничко подручје,
- водена површина (Дунав, Дунавац, мелирациони канали),
- насип,
- постројење за пречистач отпадних вода,
- водозахват и
- трансформаторска станица "Ковиљ" 110/20 kV.

Све остале површине ће се сврстати у површине осталих намена.

Површине јавне и осталих намена приказани су на графичком приказу број 3.

7.2. План регулације површина јавне намене у грађевинском подручју

Површине јавне намене у оквиру грађевинског подручја су:

- саобраћајне површине;
- основна школа,
- предшколска установа,
- здравствене установе,
- ветеринарска станица,
- установе културе,
- локална самоуправа,
- спорт и рекреација,
- трг, сквер,
- заштитно зеленило,
- гробље,
- пијаца,
- насип,
- површине за хидротехничке захвате,
- мерно-регулациона гасна станица,
- трафостаница и
- водене површине (Дунавац, мелирациони канали).

Све остале површине ће се сврстати у површине осталих намена.

Површине јавне и осталих намена приказани су на графичким приказима бр. 6.1. и 6.2.

7.3. План нивелације

Ковиљ је изграђен уз обалу Дунавца од којег је у југоисточном делу одвојен одбрамбеним насипом, са котом круне на том делу од 79,30 m н.в. Насеље је на скоро равном терену између кота око 73,00 на обали Дунавца до 82,50 m н.в. у источном делу насеља. Изграђени и планирани коловози су прилагођени постојећем терену, минималног су пада око 0,2% изузев оних који се спуштају на обалу Дунавца 1%. Коловозе углавном прате канали за одводњавање атмосферских вода.

Постојећа нивелација терена се задржава највећим делом. Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница-улица, интерполоване коте и нагиб нивелете. Нивелете тротоара око објеката рачунају се према нивелети коловоза.

План нивелације за саобраћајнице-путеви у атару урађен на основу катастарско-топографског плана у размери 1: 2500, а при изради пројекта саобраћајница могућа су одступања нивелета од нивелета датих овим планом.

Пре реализације саобраћајница терен је потребно снимити терен и нивелационо решење прилагодити постојећем стању уз поштовање основне концепције плана, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.

8. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8.1. Саобраћај

Насеље Ковиљ се налази источно од града Новог Сада. Центар Ковиља је удаљен око 23 km од центра Новог Сада и 16 km од најсеверније стамбене зоне, док су границе грађевинских реона Ковиља и Новог Сада међусобно удаљене 8,5 km. Време путовања путничким аутомобилом од Ковиља до Новог Сада износи од 30 до 40 минута, односно јавним приградским превозом око 60 минута.

Подручје које обухвата план карактеришу друмски, а мање железнички и водни саобраћај.

Својим положајем, Ковиљ у односно на наведене видове саобраћаја, пружа веома повољне услове за њихов развој, а истовремено то захтева и проналажење адекватних решења којима ће функција саобраћаја бити усаглашена са свим осталим функцијама насеља и његовим планираним просторним развојем.

8.1.1. Друмски саобраћај

Друмска саобраћајна мрежа у обухвату плана дели се на две категорије.

1. Примарна мрежа, са основном функцијом обезбеђивање протока транзитног саобраћаја што већег капацитета, комфора и безбедности уз што мањи број конфликтних тачака на мрежи, коју чине:
 - државни путеви (ДП): државни пут IA реда број 1 (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) - Нови Сад – Београд – Ниш - државна граница са Македонијом), државни пут IIA реда број 129 (Каћ – Шајкаш – Перлез – Ковачица – Сечањ - државна граница са Румунијом) и државни пут IIA реда број 114 (Бачко Градиште – Чуруг – Жабаљ – Шајкаш - веза са државним путем IA реда број1),
 - општински путеви (ОП) према насељима: Будишава (Улица Бранка Бајића), Каћ (Улица Тозе Марковића), Шајкаш и Нови Сад (Улица Лазе Костића), Вилово и Гардиновци (Улица Јовице Павлице).
2. Секундарна мрежа са основном функцијом дистрибуције циљног и изворног саобраћаја унутар самог насеља коју чине:
 - сабирне и приступне улице унутар грађевинског подручја насеља и

- некатегорисани путеви у атару (атарски путеви).
- Најзначајнији планиране интервенције на друмској саобраћајној мрежи су приказане у графичком приказу број 5, а чине их:
 - изградња тротоара тамо где у постојећем стању недостају,
 - изградња бициклических стаза,
 - изградња кружних раскрсница,
 - изградња општинских путева према насељима: Каћ, Нови Сад, Вилова и део пута према Гардиновцима (обилазница око манастира Ковиљ),
 - изградња нових улица у урбанистичкој целини број 2,
 - изградња путног објекта на укрштању Државног пута А1 (Е 75) и општинског пута према насељу Вилово,
 - изградња путног објекта на укрштању Државног пута IIA-114 и једноколосечне неелектрифицирана железничка пруга број 43: (Нови Сад) - Сајлово распутница - Римски Шанчеви - Орловат стајалиште (Томашевац).
 - изградња паркинга испред објеката јавних служби и гробља.
 - Могућа је изградња површинских кружних раскрсница где за то постоје потребе и просторне могућности иако то графичким приказом број 3 није назначено, а према следећим условима:
 - ако се захтева већи ниво безбедности у саобраћају,
 - ако прилазни краци имају максимално 2+2 саобраћајне траке,
 - ако су прилазни краци подједнако оптерећени,
 - ако нема семафорске координације на прилазним крацима у односу на суседне раскрснице,
 - ако се постављају на раскрсницама које су мало или средње оптерећене и то максимално 3400 возила/сат у самој раскрсници или максимално 2400 возила/сат по једном прилазу.

У зонама породичног становања планирано је паркирање у оквиру индивидуалних парцела за потребе корисника парцеле, док се у зонама осталих насељских садржаја планирају улични и паркинзи у оквиру појединачних комплекса, а у складу са просторним могућностима и потребама.

Могућа је изградња уличних паркинга иако они нису учтани у графичком приказу број 5 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Бициклически и пешачки саобраћај

Афирмација бициклическог саобраћаја треба да буде на што већем нивоу, како би се овај вид превоза што више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклических стаза иако ове саобраћајне површине нису учтане у графичком приказу број 5 или у карактеристичном попречном профилу.

Бициклическе и пешачке стазе се не планирају у слободном профилу државног пута IА реда број 1. Бициклическе и пешачке стазе које су у оквиру државних путева II реда, који су предмет овог плана, се планирају са разделним зеленим појасом у односу на коловоз.

Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Посебан акценат треба дати развоју бициклическог туризма-међународним пројектима који се заснивају на изградњи тзв. "зелених путева". Трасе "туристичких" бициклических стаза углавном треба планирати по постојећим насипима, атарским и шумским путевима при чему овакве бициклическе стазе не захтевају обавезну нову изградњу, већ се могу и само адекватно обележити одговарајућом саобраћајном сигнализацијом. У Ковиљу је траса тзв "зелених путева" планирана дуж насипа према реци Дунав.

На путевима где је мали број пешака и бициклиста могуће је планирати комбиновано пешачко-бициклическе стазе.

Станице за снабдевањем горивом

Локација станица за снабдевањем горива се планира тако да њени прикључци на саобраћајну мрежу омогуће ефикасно и безбедно одвијање саобраћаја у зони прикључка станице, што се пре свега односи на његов положај у односу на раскрсницу, пешачки прелаз, аутобуско стајалиште и сл. По правилу најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 m. Такође, планирана локација станице треба да задовољи све услове управљача пута, надлежних установа, јавних и јавних комуналних предузећа.

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем. Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакане за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом,
- надстрешница.

Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додатак следећих садржаја:

- перионице,
- сервисне радионице,
- угоститељства,
- паркинга.

Задржава се постојећа станица за снабдевање горивом на парцели број 3307/2 у Улици Ђорђа Бешлина. Дозвољена је реконструкција, доградња и надоградња постојећег објекта до спратности П+1 (раван кров) до 20% заузетости парцеле.

Парцела број 163/3 је планирана за проширење садржаја постојеће суседне станице за снабдевање горивом. Планирана је изградња објекта спратности П+1 (раван кров) искључиво за пословну намену (аутомеханичарска радионица, перионица, продавнице ауто-делова и друго). Могућа

је изградња сервисних и помоћних објекта спратности П+Т до индекса заузетости парцеле до 20%.

Могућа је изградња станица за снабдевање горивом за сопствене потребе у оквиру основне намене у радној зони.

8.1.2. Железнички саобраћај

Железничку саобраћајну мрежу у обухвату плана чине:

- једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга број 43: (Нови Сад) - Сајлово распутница - Римски Шанчеви - Орловат стајалиште (Томашевац) од 26+489 km до 30+436 km и
- путни прелази у km 26+489 (на месту прелаза Државног пута IIA-129 преко пруге) и у km 29+015 осигурани саобраћајним знацима на путу и троугловима прегледности.

Најзначајнији планиране интервенције на железничкој саобраћајној мрежи су:

- планирана ревитализација и модернизација (респективно електрификација) постојеће железничке пруге и
- денивелација друмског прелаза са Државним путем IIA-129.

Приликом планирања укрштаја железничке пруге са јавним путевима тежило се свођењу на њихов најнеопходнији број и то усмеравањем два или више јавних путева на заједничко место укрштања.

Приликом било каквих интервенција на железничкој саобраћајној мрежи услове затражити од "Железнице Србије" ад. При томе се мисли и на изградњу денивелисаних укрштаја железничке пруге са пешачким прелазом или друмском саобраћајном мрежом која се може вршити изградњом друмских надвожњака или подвожњака.

8.1.3. Водни саобраћај

Водни саобраћај се одвија на реци Дунав од km 1244 до km 1250+500.

Најзначајнији планиране интервенције на водној саобраћајној инфраструктури су:

- изградња привеза за чамце код km 1244+800 и
- изградња привеза за чамце на локалитетима "Карловачка плажа", "Тиквара" и "На крај света", према графичком приказу број 2.

Пловни пут на деоници Дунава у обухвату плана има статус међународног пловног пута класе VI c са минималном ширином пловног пута од 180 m.

Приликом било каквих интервенција на Дунаву, услове треба тражити од Министарства саобраћаја, сектор за пловни саобраћај и безбедност пловидбе.

8.1.4. Ваздушни саобраћај

Могућа је изградња хелидрома у обухвату плана иако није учтан у графичким приказима бр. 3 и 5. Локације које су погодне за хелидроме морају задовољавати услове да су стабилизационе равне површине са или без коловозног застора, минималних димензија 25x25 m, са прилазним површинама без препрека уз прибављену сагласност и услове Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

8.1.5. Јавни путнички саобраћај

Развој јавног превоза путника неопходан је у што већем обиму, што се може постићи повећањем комфора и нивоа услуге, односно подизањем квалитета услуга превоза. Неопходне су активности које би јавни превоз што више популаризовале, те би тиме овај вид транспорта постао конкуренција аутомобилу. Те активности су давање приоритета возилима јавног превоза, изградња аутобуских ниша и њихово уређење, увођење савремених информационих система, увођење савремених возила итд.

У оквиру друмске саобраћајне мреже где саобраћају возила јавног превоза, могућа је изградња аутобуских ниша (стајалишта) и окретница за аутобусе и ако оне нису уцртане у графичком приказу број 5. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити ниша или окретница.

Јавни саобраћај се не планира у оквиру државног пута IА реда број 1.

8.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом насеља биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Насеље је повезано на Новосадски водоводни систем преко доводника воде профила Ø 200 mm.

Секундарна водоводна мрежа изградња је у свим постојећим улицама и профила је Ø 100 mm и Ø 150 mm.

Постојећа водоводна мрежа планом се задржава уз могућност реконструкције дотрајалих деоница и измештања у профили улице, а према планираном распореду инсталација дефинисаном у попречним профилима улица.

Планира се изградње секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим новопланираним улицама.

На југоисточном делу парцеле број 4427/8 планира се изградња хлорне станице, станице за повишење притиска и резервоара питке воде, а све у циљу побољшања квалитета воде и притисака у водоводној мрежи.

Потребе за технолошком водом решаваће се захватањем воде из подземних водоносних слојева преко бушеног бунара.

Појединачне потребе за водом, корисника у атару решаваће се преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Постојећа и планирана водоводна мрежа својим капацитетом задовољиће потребе за водом садашњих и будућих корисника простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко сепаратног канализационог система.

Отпадне воде из насеља ће се преко постојеће и планиране канализационе мреже, одводити на пречистач отпадних вода за насеље Ковил, капацитета 7.000 ES.

Пречистач отпадних вода реализован је на локалитету северозападно од насеља.

Планом се омогућава доградња постојећег пречистача отпадних вода, како у смислу повећања капацитета, тако и у смислу побољшања квалитета пречишћених вода, а све у складу са условима надлежних институција.

У насељу је изградња секундарна канализациона мрежа отпадних вода и девет црпних станица.

Канализациона мрежа отпадних вода је профила Ø 250 mm и Ø 300 mm.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода у свим постојећим улицама у којима није реализована до сада, као и у свим новопланираним улицама, са оријентацијом на постојећу канализациону мрежу.

Планом се омогућава изградња нових црпних станица имајући у виду да се ради о изразито равничарском терену и да се постижу знатне дубине укопавања мреже.

Црпне станице ће бити шахтног типа и изградити се у регулацији улице.

Црпну станицу отпадних вода могуће је изградити у југоисточном делу парцеле број 4427/8 која је намењена за хидротехничке захвате.

Појединачне потребе за одвођењем отпадних вода корисника у атару решаваће се преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника.

Атмосферске воде ће се преко постојеће и планиране отворене уличне каналске мреже одводити према постојећим мелиорационим каналима који функционишу у оквиру мелиорационих сливова "Дунавац" и "Ковил".

У склопу мелиорационих система постоје две мелиорационе црпне станице.

Планом се омогућава реконструкције и доградња постојећих мелиорационих црпних станица и других водопривредних објеката, а све у складу са потребама надлежног водопривредног предузећа.

Планом се омогућава делимично зацељење отворене уличне каналске мреже због просторних и хидрауличких услова.

Заштитни појас уз мелиорационе канале биће ширине 5 m у грађевинском подручју, односно 10 m у ванграђевинском подручју (атару) мерено од горње ивице канала, обострано.

У заштитном појасу канала забрањена је изградња свих врста објеката (и привремених), као и садња дрвећа, појас мора остати проходан за механизацију која одржава канале.

Постојећа и планирана канализациона мрежа својим капацитетом задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода, садашњих и будућих корисника простора.

Одбрана од поплава

Планом се задржава постојећи систем одбрана од поплава.

Одбрана од високих вода Дунава, спроводиће се преко земљаног насипа који штити насеље Ковил и атар насеља од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у сто година.

Забрањено је градити објекте, копати бунаре, ровове и канале поред насипа у појасу ширине најмање 50,0 m од ножице насипа према брањеном подручју, осим ако је

њихова функција заштита од штетног дејства вода или је техничком документацијом урађеном у складу са Законом о водама, доказано да није угрожена стабилност насипа. Забрањено је садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундационом појасу ширине најмање 10 m ножице насипа ка водотоку и у брањеној зони на удаљености до 50 m од унутрашње ножице насипа.

У заштитном појасу насипа забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа, појас мора остати проходан за потребе проласка механизације службе одбране од поплава.

Просторним планом Града предвиђена је изградња саобраћајнице у заштитном појасу насипа. Пројектно техничка документација мора доказати да планирана саобраћајница ничим неће угрозити постојећи насип, како у периоду изградње тако и у периоду експлоатације. За потребе израде пројектно техничке документације саобраћајнице, неопходно је прибавити посебне услове од ЈВП "Вода Војводине" Нови Сад.

Наводњавање

Омогућава се изградња заливних система у атару, са захватањем воде из подземних водоносних слојева или мелиорационих канала, а све у складу са условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад.

Условљава се израда плана детаљне регулације за потребе реализације планиране отворене каналске мреже, односно, за потребе планираних заливних система на просторима где их данас нема.

Приликом израде пројектно техничке документације, за коју је основ за спровођење план генералне регулације, потребно је прибавити позитивно мишљење надлежног водног органа.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 74,00 до 78,80 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 72,00 до 76,10 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је североисток-југозапад са смером пада према југозападу.

8.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање електричном енергијом биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Римски шанчеви“, ТС 110/20 kV „Нови Сад 9“ и нова ТС 110/20 kV "Ковиљ". Од ових ТС ће полазити далеководи и мрежа 20 kV до насеља. Ови водови ће напајати постојеће и планиране дистрибутивне трансформаторске станице 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавне расвете и дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на подручју плана.

У наредном периоду потребно је повећати капацитете мреже и обезбедити додатно напајање изградњом 20 kV надземних и подземних водова и дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV. До нових објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица 20/0,4 kV. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу број 7.1. „План енергетске инфраструктуре-северни део“ и број 7.2. „План енергетске инфраструктуре-јужни део“, нове ТС се могу градити као стубне или као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу. За пословно-производне садржаје према потреби ће се градити сопствене ТС на парцелама инвеститора. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа, ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Планирана електроенергетска мрежа 20 kV, као и дистрибутивна мрежа 0,4 kV могу се градити и подземно и надземно. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Ради повећања електроенергетских капацитета и сигурности напајања потрошача, а због предвиђене изградње пословно - производних садржаја у радној зони и уз аутопут Е-75, у наредном периоду потребно је изградити нову трансформаторску станицу 110/20 kV "Ковиљ" и прикључни далековод 110 kV северозападно од грађевинског подручја.

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје Ковиља ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

Основни објекат за снабдевање гасом биће Главна мерно - регулациона станица (ГМРС) "Будисава" од које полази гасовод средњег притиска до мерно - регулационе станице (МРС) у Ковиљу. Од МРС ће полазити дистрибутивна гасоводна мрежа до потрошача, као и гасоводи средњег притиска до пословно-производних комплекса. Због планиране изградње потребно је изградити још једну МРС у средишњем делу подручја. Нове МРС се могу градити и на парцелама намењеним пословању у случају потреба за већим капацитетима. Планира се изградња дистрибутивне мреже и прикључака до нових објеката.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора (пећи и котлови на дрвну биомасу и угаљ) и коришћењем обновљивих извора енергије.

Енергетска инфраструктура у атару

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко атарског подручја, на истоку, прелазе два далеководна 400 kV и један далековод 220 kV, а планира се изградња далеководна 110 kV за нову ТС 110/20 kV "Ковиљ". Сви далеководи имају заштитне коридоре у којима није дозвољена изградња објеката и садња високо и средње растућег дрвећа и воћки, осим уз посебне услове и сагласност ЈП "Електро мрежа Србије". На свим далеководима могућа је

санација, адаптација и реконструкција за потребе интервенција или ревитализације електроенергетског система.

Кроз атар још пролазе и далеководи 20 kV чија заштита је дефинисана важећим правилницима из ове области.

Планира се изградња далековода 20 kV према Шајкашу и Гардиновцима. На трасама 20 kV водова, или изградњом 20 kV огранака од њих, могу се постављати стубне трансформаторске станице за потребе снабдевања електричном енергијом објеката у функцији пољопривредне производње, салаша и зона кућа за одмор. Наведени садржаји имају могућност прикључења и на гасоводну мрежу уз одговарајуће услове надлежног дистрибутера.

Нови електроенергетски водови могу се градити и за потребе прикључења објеката у ванграђевинском подручју који ће се бавити производњом електричне и топлотне енергије.

Од објеката крупне термоенергетске инфраструктуре на подручју се налази магистрални гасовод (МГ-04) Сента-Батајница са огранком за Нови Сад и магистрални нафтовод Панчево - Нови Сад (ДН1) са својим заштитним коридорима у којима није дозвољена изградња објеката, осим уз посебне услове и сагласност ЈП "Србијас" и "ЈП "Транснафта". У коридору нафтовода планира се изградња продуктовода према Просторном плану подручја посебне намене система продуктовода кроз Републику Србију ("Службени гласник РС" број 19/11).

Приликом изградње нових инсталација крупне енергетске инфраструктуре потребно је водити рачуна о постојећим саобраћајницама и подземним и надземним инсталацијама водне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре, односно изградњу вршити уз прибављање услова од власника или управљача над овим објектима.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења следећих обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

Дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система - ваздушних колектора, Тромб - Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи у ванграђевинском подручју

Соларни системи (соларни колекторски систем или систем са фотонапонским панелима) за сопствене потребе и комерцијалну производњу енергије могу се постављати у ванграђевинском подручју под следећим условима:

- наводњавање - дозвољава се постављање резервоара за воду, фотонапонских панела и пратеће опреме потребних димензија на земљи за потребе наводњавања пољопривредних површина на свим класама земљишта;
- стакленици и пластеници - дозвољава се постављање фотонапонских панела и соларних колектора на земљи

и на објектима за потребе загревања, заливног система или осветљења стакленика или пластеника до максимално дефинисаних урбанистичких параметара за ове просторе ;

- салаши, фарме и објекти у функцији примарне пољопривредне производње - дозвољава се постављање фотонапонских панела и соларних колектора на кровним површинама и фасадама објеката за потребе загревања, припреме топле потрошне воде и снабдевања електричном енергијом. Препоручује се употреба комбинованих система за производњу енергије из обновљивих извора (соларна енергија са енергијом ветра, геотермалном енергијом или енергијом биомасе);
- објекти саобраћајне инфраструктуре – као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видеонадзора путева, надвожњака и објеката у функцији путног објекта; на путним објектима као што је мост, надвожњак и сл. дозвољава се постављање фотонапонских панела по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута; у заштитном појасу поред јавног пута по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута, могуће је заштитну ограду (за звучну и визуелну заштиту) изградити од фотонапонских панела; у заштитном пружном појасу и на објектима железнице уз сагласност управљача дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе комерцијалне производње електричне енергије и за потребе управљања (рампе), сигнализације, осветљења и видео надзора;
- водни објекти и инфраструктура - на постројењима за прераду воде, пумпним станицама и сл. дозвољава се постављање фотонапонских панела на објектима и на земљи. Фотонапонски панели могу се постављати и на отвореним каналима поштујући ограничења дефинисана Законом о водама;
- рибањаци - на воденим површинама дозвољава се постављање фотонапонских панела.

Соларни системи за **комерцијалну производњу** електричне и/или топлотне енергије могу се градити у ванграђевинском подручју и то на пољопривредном земљишту 6. класе и ниже, трстици и пашњаци – уз обавезну израду плана детаљне регулације и стратешке процене утицаја на животну средину.

Активни соларни системи у грађевинском подручју

Соларни системи за **сопствене потребе и комерцијалну производњу** могу се постављати у грађевинском подручју под следећим условима:

- објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;
- објекти пословања, пословно-стамбени објекти, објекти спорта и рекреације, туристички објекти, објекти јавне и других намена – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно - технички услови то дозвољавају; на постојећим (уз сагласност пројектанта објекта или Друштва архитеката Новог Сада) и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми ограде или надстрешнице; на планираним објектима фасадни еле-

менти могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;

- површине јавне намене - на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео - надзора (у регулацијама улица, у заједничким блоковским површинама, у парковима, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, изнајмљивање бициклова и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела.

Соларни системи за **комерцијалну производњу** електричне и/или топлотне енергије могу се градити у грађевинском подручју и то:

- у радној зони - дозвољава се изградња соларних енергана и соларних електрана (снаге до 10 MW) или комбинованих енергетских производних објеката који користе обновљиве изворе енергије. За изградњу оваквих објеката обавезна је израда плана детаљне регулације уколико не постоји приступни пут и остали капацитети инфраструктуре, или израда урбанистичког пројекта ако је дефинисан приступни пут и ако постоји изграђена одговарајућа инфраструктура. Такође је обавезна израда стратешке процене утицаја на животну средину.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима:

- постројења за производњу електричне и топлотне енергије из биомасе или у комбинацији са другим ОИЕ могу се градити у грађевинском подручју у оквиру радне зоне. За изградњу оваквих објеката обавезна је израда плана детаљне регулације уколико не постоји приступни пут и остали капацитети инфраструктуре или израда урбанистичког пројекта ако је дефинисан приступни пут и ако постоји изграђена одговарајућа инфраструктура. Такође је обавезна израда стратешке процене утицаја на животну средину;
- постројења за производњу електричне и топлотне енергије из биомасе или у комбинацији са другим ОИЕ могу се градити у ванграђевинском подручју на пољопривредном земљишту 6. класе и ниже, трстицима и пашњацима, уз обавезну израду плана детаљне регулације и стратешке процене утицаја на животну средину;
- постројења за производњу биогаса из биљног и животињског отпада за сопствене потребе могу се градити за потребе објеката у функцији примарне пољопривредне производње и на фармама, а до максимално дефинисаних урбанистичких параметара за ове просторе.

Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати на парцелама свих намена које се односе на могућу изградњу

објеката. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија ветра

Појединачни стубови са ветрогенераторима мањих снага (до 10 kW) могу се постављати на парцелама свих намена, тако да висина стуба није већа од удаљености стуба од објекта на самој парцели или од границе суседне парцеле.

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

8.4 Електронске комуникације

Подручје Ковиљ ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавременавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Планирана је изградња оптичког кабла Каћ - Шајкаш - Тител са проводним каблом

за Ковиљ. Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле; антенске стубове могуће је постављати на парцелама свих намена; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког проводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука Светске здравствене организације;
- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

Постојећи системи мобилне телефоније се задржавају до привођења простора планираној намени уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то важећим правилницима дефинисано.

9. ЗАШТИТА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

9.1. Заштита културно-историјских споменика

Непокретна културна добра

1. МАНАСТИР КОВИЉ, Душана Вицкова 51, Ковиљ;

Одлука о утврђивању за непокретно културно добро од великог значаја: „Сл. лист АПВ“, бр. 28/91

Одлука Владе Републике Србије о утврђивању заштићене околине споменика културе Манастира Ковиљ 05 број 633-152/2008 од 17. јануара 2008. године: „Службени гласник РС“, бр. 7/08 од 18 јануара 2008. године

Заштићена околина споменика културе: Кат парцеле бр: 3240, 3248, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3261, 3262, 3263, 3264, 3275, 3285, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3329, 3331, 5838, 5839, 5840, 5841, 5854, 6555, 6862, 6863, 6990, 6991, 6993, К.О. Ковиљ у државној својини, 3279, 3280, 3281, 3283, 3284, 3286, 3287, 5834, 6556, 6557, 6561/2, 6562, 6753, К.О. Ковиљ у друштвеној својини, 3241, 3249, 5818, 5819, 5820, 5821, 5822, 5823, 5824, 5825, 5826, 5827, 5828, 5829, 5830, 5831, 5832, 5833, 5835, 5836, 5837, 5842, 5843, 5844, 5845, 5846, 5847, 5855, 5856, 5857, 5858, К.О. Ковиљ у приватној својини, 3265, 3267, 3268, 3269, 3270, 3272, 3273, 3274, 3278, 3330, 6554, 6560, К.О. Ковиљ у својини Манастира Ковиљ, 3260, 5817, 6754, 6850, К.О. Ковиљ у мешовитој својини.

Мере заштите за споменик културе:

- заштићени споменик не може се преправљати, рестаурисати, дозиђивати или рушити, а забрањена је свака градња и ма каква промена облика терена у његовој непосредној околини без претходне дозволе Завода,
- заштићене иконе не могу се рестаурисати нити премештати без претходног одобрења Завода.

Мере заштите заштићене околине споменика културе:

- очување аутентичности амбијента у којем се налази споменик културе,
- забрана активности које нарушавају природно окружење споменика културе,
- забрана градње индустријских, енергетских, инфраструктурних, привредних и других објеката трајног или привременог карактера који својом наменом, габаритом, волуменом, обликом или отпадним материјама могу угрозити и деградирати споменик културе и његово функционисање као верског објекта, или његову заштићену околину,
- пре извођења земљаних радова обавезна су заштитна археолошка ископавања,
- све садржаје делатности и намене простора и објеката у оквиру заштићене околине прилагодити намени споменика културе као верског објекта,
- забрана промене намене површина и култура до доношења одговарајућих планских аката,
- забрана експлоатације шума на начин и у размерама које доводе до деградације састојина и огољавање терена, као и чисте сече,
- забрана депоновања чврстог отпада, чије одлагање вршити организовано у оквиру комуналних служби,
- забрана испуштања отпадних вода површински и у рукавац Дунава, а елиминацију спровести у прописно изграђене септичке јаме,
- забрана експлоатације минералних сировина и отварање привремених позајмишта,
- забрана превођења далековода снаге 35KW и веће,
- постојећи водоток оставити у природном стању и регулационе радове изводити само у случају угрожености, односно у интересу заштите Специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“ или заштићене околине споменика културе,
- озељењавање, формирање заштитног појаса и други видови садње могу се обављати, поред аутохтоних, и

дрвенастим и жбунастим врстама, одговарајућим за специфичне услове станишта на овом простору,

- забрана уношења страних врста дивљачи и порибљавање врстама које могу да изазову измену састава аутохтоног живог света.

2. СПОМЕНИК ПОСВЕЋЕН РАТНИЦИМА ПРВОГ СВЕТ-СКОГ РАТА У КОВИЉУ, Трг солунских добровољаца, Горњи Ковиљ, (Споменик културе и заштићена околина коју чини парцела број 1428

Одлука о утврђивању за непокретно културно добро од великог значаја: „Службени лист АПВ“, број 28/91.

Мере заштите:

- редовно чување и одржавање споменика,
- споменик се не сме померати са места на којем је саграђен.

3. РОДНА КУЋА ИЛИЈЕ НЕШИНА У КОВИЉУ, Браће Вуков 1, (Споменик културе и заштићена околина коју чини парцела број 288/1)

Решење о утврђивању граница заштићене околине и основних услова чувања, одржавања и коришћења куће и њене заштићене околине бр. 6-59/93-I-9 од 22. априла 1993. године: „Службени лист Града Новог Сада“, број 5/93.

Мере заштите:

- забрањена раскопавања, рушења, преправљања, презиђивања или вршења било каквих радова који могу нарушити својства споменика културе без утврђених услова и сагласности надлежне установе заштите,
- извођење техничко-заштитних мера ради обезбеђења од оштећења или уништења под условима, у поступку и на начин утврђен Законом о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон),
- коришћење споменика културе у сврхе које су у складу са његовом природом, наменом и значајем,
- обавештавање надлежне установе заштите о свим правним и физичким променама насталим на споменику културе,
- у границама заштићене околине не смеју се подизати нови објекти, а кућни претпростор мора се одржавати у затеченом стању и изгледу.

4. СРПСКА ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА СВЕТОГ АПОСТОЛА ТОМЕ У КОВИЉУ (Доњоковилска црква), Лазе Костића 16, (Споменик културе на парцели број 2513 и Заштићена околина коју чини цела парцела број 2513 и делови парцела 3312 и 3326)

Одлука о утврђивању за споменик културе – 05 бр. 633-7567/2005 од 1. децембра 2005. Године, „Службени гласник РС“ бр. 108/05.

Мере заштите споменика културе:

- очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала и функционалних карактеристика,

- редовно праћење стања и одржавање конструктивно статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе,

- забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе,

- постављање и одржавање адекватне расвете.

Мере заштите заштићене околине:

- урбанистичко и комунално одржавање и коришћење уличног простора испред споменика културе као јавног простора преваходно намењеног пешацима.

Објекти у поступку проглашења

1. СРПСКА ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА ВАЗНЕСЕЊА ГОСПОДЊЕГ, (Горњоковилска црква) са светосавским домом, Улица Лазе Костића број 80 и

2. РОДНА КУЋА ЛАЗЕ КОСТИЋА, Улица Лазе Костића број 82.

Споменици културе и добра који су у поступку утврђивања, на снази су мере заштите прописане појединачним актом - Одлуком о утврђивању.

Објекти под претходном заштитом

1. Објекат у Улици браће Вуков број 11,
2. Објекти у Улици Змај Јове Јовановића број 20,
3. Објекти у Улици краља Петра број 11,
4. Објекти у Улици Лазе Костића бр. 80 и 82.

Мере заштите:

- очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита постојећих објеката, конструктивног склопа и примењених материјала,

- очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера, као и сачуваних детаља у ентеријеру (дашчаних подова, каљевих пећи, оригиналне столарије и сл.),

- очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и укупног ликовног израза,

- при санацији, адаптацији или реконструкцији користити оригиналне материјале, начин обраде и врсту декорације,

- обавезно задржавање свих оригиналних нагиба кровних равни, као и оригиналног начина покривања и материјализације,

- све накнадно додате елементе или делове, или некомпатибилно замењене конструкције или делове конструкција, дозидане објекте или делове објеката који нису у складу са оригиналним, потребно је реконструисати, односно довести изгледом у стање тако да не нарушава основни концепт градње и организације парцеле,

- очување односа изграђеног - неизграђеног на парцели,

- могућа је промена намене дела или целог објекта, уколико она неће нарушити постојећи архитектонско-конструктивни склоп и функционалну шему,

- остали објекти на парцели (доградње и дворишни објекти) не подлежу режиму заштите главног објекта

и решавају се у складу са њиховом валоризацијом, али тако да не наруше вредности главног објекта, а према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Дворишни простор партерно и хортикултурно уредити и ускладити са главним објектом, уз максимално очување или реконструкцију економских зграда у дворишту (чардаци, шупе сл.),

- дозвољено је увођење савремених инсталација, тако да не наруше вредности ентеријера и екстеријера,
- промена намене таванских и подрумских просторија је могућа уз обавезну сагласност надлежне установе заштите,
- при реконструкцији крова обавезно је задржавање његове оригиналне геометрије, материјализације покривача и конструктивног склопа,
- код адаптације подрумских просторија водити рачуна о статисти објекта, санацији евентуалне влаге и примени свих превентивних радњи, уз претходно испитивање тла и израду елабората заштите тог објекта, али и суседних,
- отварање портала и излога. Приликом интервенције, мора се поштовати принцип јединственог третмана целог објекта, тако да се не наруше основне вредности архитектуре, стилске карактеристике и пропорцијски односи ликовних и конструктивних елемената на фасади.

Након истека три године од дана евидентирања објекта за добро које жива претходну заштиту, не примењују се мере заштите.

Локалитети са археолошким садржајем

Постоји 38 рекогносцираних археолошких налазишта на следећим просторима:

1. Потеси Нове земље, Бели брег (бр. парцела 4613-1617, 4634-4637 и 7207),
2. Потес Нове земље (бр. парцела 4596 и 4597),
3. Потес Виногради, (бр. парцела 4532 и 4533),
4. Потес Виногради (бр. парцела 4513, 4515-4522),
5. Потес Виногради (бр. парцела 4499, 4503, 4505-4510),
6. Потес Виногради (бр. парцела 4488 и 4491),
7. Потес Виногради (бр. парцела 4462-4487),
8. Потес Виногради (бр. парцела 349-372),
9. Потес Виногради (бр. парцела 403-410)
10. Потес Виногради (бр. парцела 379-381, 396-400),
11. Горњи Ковиљ (бр. парцела 468-500, 1449-1456),
12. Потес Јарак (бр. парцела 6695-6603, 6708 и 6609),
13. Потес Јарак/Зечији ат (бр. парцела 725-6730),
14. Потес Јарак (бр. парцела 6717/1, 6717/2-6751/9),
15. Потес Аркан (бр. парцела 6755, 6756, 6757, 6863),
- 15.а. и 15.б Потес Зечији ат (бр. парцела 6557, 6560),
16. Потес Јарак: Хумка бр.1 (6565/2 и 6565/3), Хумка бр. 2 (6565/2, 6584), Хумка бр. 3 (6577, 6580), Хумка бр. 4 (6562),
17. Потеси Ледине и Броћин до (бр. парцела 3820-3828, 4312, 4363-4370, 4378-4388),
18. Потес Скакавци (бр. парцела 3452/1, 3452/2, 3452/3 и 3452/4),

19. Потес Скакавци (бр. парцела 3488-3498),
20. Потес Шевари (бр. парцела 3735),
- 20.а Потес Шевари (бр. парцела 3654/3659),
- 20.б Потес Нове ливаде (бр. парцела 3694-3697),
- 20.в Потес Нове ливаде (бр. парцела 3708-3709),
21. Потес Броћин до (бр. парцела 4328-4333),
22. Потес Нове ливаде (бр. парцела 3376-3381 и 3392-3397),
23. Потес Скакавци (бр. К/Ш-3, на траси "Јужног тока") (бр. парцела 3564-3549),
24. Потес Скакавци (бр. К/Ш-2, на траси "Јужног тока") (бр. парцела 3576/2, 3550),
25. Потеси Џанак и Скакавци (бр. К/Ш-1, на траси "Јужног тока") (бр. парцела 3608-3618, 3578/1),
26. Потес Џанак (бр. парцела 3883-3889, 3855-3859),
27. Потес Крстача (бр. парцела 5308-5312),
28. Потес Дрварице са хумком (бр. парцела 4045-4050),
29. Потес Дрварица (бр. парцела 4035-4041) и хумка на парцели бр 6956,
30. Потес Крстача (бр. парцела 4146, 4147, 4139-4143),
31. Потес Крстача (бр. парцела 5360-5365),
32. Потеси Крстача/Манастир (бр. парцела 5868/1, 5869-5871),
33. Потеси Дрварица (бр. парцела 5419-5424, 5380-5385) и хумка на парцели број 5481,
34. Потес Дрварица (бр. парцела 4114-4116),
35. Потес Дрварица (бр. парцела 5390-5391),
36. Потес Дрварица (бр. парцела 5400-5402),
37. Потес Шума (бр. парцела 5761-5765),
38. Потес Шума (бр. парцела 5747, 5748/1, 5548).

Археолошка налазишта се деле на I и II режим заштите за која су утврђене опште мере, а за I режим заштите и посебне мере заштите.

Режим заштите I степена је простор старе високе обале Дунава, односно зоне археолошких локалитета број 1 - 16 (локалитети на данашњем гребену старе обале Дунава и њеном непосредном залеђу који су у хронолошком распону од неолита до новог века). Ови локалитети својим садржајем, хронолошким потенцијалом, бројношћу и густином археолошких налаза, старином, континуитетом, документарним историјским вредностима, природним окружењем и положајем. Стара обала Дунава се издваја као најзначајније археолошко подручје у ковиљском атару. Хумке на Зечијем ату и Јарку у зони локалитета број 16, који осим што представљају реткост и старину, најугроженије су наслеђе у ковиљском атару.

Режим заштите II степена утврђује се за локалитете број 17-38 (на локацијама у залеђу старе високе обале Дунава, на лесној заравни, на обалама старих рукаваца, гредама и на обалама некадашњих бара у атару).

Мере заштите

Опште мере заштите простора:

- простори посебних културних и природних вредности се адекватно чувају и репрезентују у складу са својим значајем и непосредним окружењем;
- планирају су радови на уређењу и ревитализацији репрезентативног сегмента археолошког подручја

реконструкцијом и презентацијом *in situ*, у циљу очувања наслеђа и образовање;

- пре предузимања било каквих земљаних радова на свим констатованим локалитетима, потребно је од надлежног Завода исходovati слове и мере заштите. На овим локалитетима и зонама заштите, пре изградње нових објеката, инфраструктурних коридора и извођења других земљаних радова, морају се обавити претходна заштитна археолошка истраживања;
- изузетно је важна и пријава случајних налаза надлежном Заводу за заштиту споменика културе, као и спречавање незаконитог ископавања, девастације и отуђења археолошког културног наслеђа.

Посебне мере заштите простора за I степена режима заштите

Археолошко подручје старе обале Дунава и зоне археолошких локалитета бр. 1–9 и 12–16 у атару, строго чувати у склопу интегралне заштите природних вредности очуваног предела. Приликом реализације плана (урбанистичког и инфраструктурног развоја) неопходно је што мање оштећења постојећег археолошког наслеђа.

9.2. Заштита природних вредности

Заштићена подручја

Специјални резерват природе "Ковиљско-петроварадински рит", заштићен Уредбом о проглашењу СРП "Ковиљско-петроварадински рит" ("Службени гласник РС", број 44/11);

Станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја и типови станишта

Ознака: НСА13а, назив: "Ковиљске слатине", категорије станишта: слатине.

Ознака: НСА13б, назив: "Ковиљске слатине", категорије станишта: слатине.

Станишта су регистрована у бази података Покрајинског завода за заштиту природе у складу са критеријумима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива, број 110-00-18/2009-03 од 20.1.2010. ("Службени гласник РС", број 5/10).

У оквиру граница заштићене околине споменика културе улази и део наведеног станишта НСА13б.

Еколошки коридори

Дунав и његов обалски појас са насипом - еколошки коридор од међународног значаја утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине ("Службени лист АП Војводине", број 22 од 14.12.2011. године).

Локални еколошки коридори: канали.

Мере очувања Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински" рит

На подручју Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит" омогућава се коришћење заштићеног подручја засновано на чувању, одржавању и унапређивању свих природних вредности и особености. Овакви захтеви подразумевају да се ниједан његов део, не сме искључити

из плавне зоне Дунава подизањем насипа, јер без повремениг плављења рит престаје да буде рит, и губи изворне карактеристике.

Заштита вегетације обухвата, поред шумске вегетације, и остале биљне заједнице ради очувања изворности и природних одлика барско-мочварног комплекса рита.

Све облике туристичко-рекреативног и привредног коришћења простора под осталим биљним заједницама (спортски риболов, експлоатација трске, кошење ливада, испаша стоке, коришћење лековитог биља и сл.) ускладиће се са потенцијалним природним могућностима и капацитетима датог простора, утврђивањем планске намене његових одређених делова.

Очување флоре Ковиљског рита, као битног елемента његових укупних природних вредности, подразумева доследно спровођење законских мера заштите заступљених проређених и угрожених биљних врста у рити.

На подручју Специјалног резервата "Ковиљско-петроварадински рит" установљен је режим заштите I, II и III степена.

Заштита, уређење и развој подручја резервата одвијаће се у складу са планским решењима и условима Просторног плана резервата.

Ковиљско-петроварадински рит номинован је за Рамсарско подручје, а због изузетних орнитолошких и флористичких вредности регистрован је као станиште од међународног значаја за птице (IBA подручје-Important Bird Area) и биљке (IPA подручје - Important Plant Areas).

Мере очувања станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја

На стаништима заштићених и строго заштићених врста од националног значаја:

- забрањено је: мењати намену површина (осим у циљу еколошке ревитализације станишта), преоравати површине под природном вегетацијом, уклањати травни покривач са површинским слојем земљишта, подизати соларне и ветрогенераторе, градити рибњаке, отворати површинске копове, мењати морфологију терена, привремено или трајно одлагати отпад и опасне материје, уносити инвазивне врсте биљака и животиња.

- неопходно је: ускладити постојећи режим вода са циљевима заштите станишта, обезбедити одрживо коришћење травних површина станишта за кошење и испашу у складу са капацитетом станишта, обнављати шумарке аутохтоних врста на одговарајућим ливадским стаништима до 20% покривености по парцели, односно до максималне величине појединачних површина до 0,05 ha.

- потребно је прибавити посебне услове заштите природе за изградњу и реконструкцију инфраструктуре и објеката, планирање рекреативних активности, уређење вода, геолошка и друга истраживања, подизање ваншумског зеленила, сеча дрвореда, група стабала и шумица, крчење жбуња, паљење вегетације ливада, пашњака и трстика, као и ревитализацију станишта, формирање појилишта (копање јаме, бушење новог или обнављање запушеног бунара), као и за подизање привремених објеката (надстрешнице и сл.) **тако да се не условљава, не ограничава и не ремети функционисање и одржавање водних објеката.**

Мере очувања еколошких коридора

Потребно је чувати и унапредити следеће природне и полуприродне елементе еколошких коридора у што већој мери:

- није дозвољена промена намена површина под природном и полуприродном вегетацијом (ливаде, пашњаки, трстици итд.) као и чиста сеча шумских појасева или других врста зеленила са улогом еколошких коридора;
- поплочавање и изградњу обала са функцијом еколошких коридора свести на најнеопходнији минимум. Поплочане или изграђене деонице на сваких 200-300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила. Поплочани или бетонирани делови обале не могу бити стрмији од 45°, изузев пристана, а структура њихове површине треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија;
- током реконструкције постојећих обалоутврда прекидати их мањим просторима који ублажавају негативне особине измењене обалне структуре;
- испод мостова као и на местима укрштања државних путева вишег реда са еколошким коридорима, приликом изградње или реконструкције, предвидети посебне пролазе и прелазе за животиње наведених објеката;
- прибавити посебне услове заштите природе од Покрајинског завода за заштиту природе за израду техничке документације регулације водотока, поплочавања и изградње обала, изградње или обнављања мостова и саобраћајница.
- Урбане садржаје распоредити тако да минимална удаљеност објеката од еколошких коридора нема директног утицаја на коридор;
- на простору изван зона становања забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за обалу водотока са функцијом еколошког коридора на растојању мањем од 50 m од обале стајаћих вода, односно линије средњег водостаја водотока;
- у зонама становања, минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и осветљење је 20 m, а оптимална 50 m од обале коридора;
- уз обалу чији је део планиран за спортско-рекреативне активности, могу бити смештени објекти везани за активности на води (привез за чамце или монтажномонтажни молови и др) на тај начин да не прекидају континуитет коридора, а у појасу вишеспратног зеленила планирати објекте који не захтевају вештачку подлогу и осветљење (нпр. трим-стаза, дечије игралиште, уређена зелена површина);
- у простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине до 200 m од коридора, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада.
- успостављањем континуитета зелених површина чија структура подржава функције еколошког коридора, чувати и унапредити вегетацију приобална еколошких коридора;
- уређењем континуираног појаса вишеспратног заштитног зеленила, очувати појас приобалне вегетације

(врбака и мочварне вегетације) на што већој дужини обале водотока/канала и обезбедити што већи проценат (најмање 50%) аутохтоних врста плавног подручја (тополе, врбе, панонски јасен, брест, храст лужњак итд.) које је неопходно обогатити жбунастим врстама плавног подручја;

- заштитни појас канала (код локалних коридора у ширини од најмање 5 m) треба да има травну вегетацију која се одржава редовних кошењем и која не може бити засенчена дрворедом (посађеним ван коридора);
- на грађевинском земљишту наменити приобале и деонице еколошког коридора за зеленило посебне намене, са улогом очувања и заштите биолошке разноврсности;
- на просторима, где не постоје услови за формирање напред описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.), обалу визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1-3 m;
- током планирања заштитног зеленила објеката/блокова, уз међне линије парцела које се граниче са обалним појасом наведених водотокова, формирати вишеспратно заштитно зеленило минималне ширине 3 - 5 m (у зависности од величине парцеле/блока);
- забрањено је сађење инвазивних врста, а током уређења зелених површина, одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити редовно одржавање зелених површина.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

10. ЗАШТИТА ПРОСТОРА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

11. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Начин спровођења плана дат је у графичком приказу број 9 "Спровођење плана" у Р 1:20 000.

Основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола у оквиру подручја плана биће план генералне регулације, план детаљне регулације и урбанистички пројекат.

Планом се прописује обавеза израде планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката.

За просторе у којима је основ за реализацију план детаљне регулације, могуће је утврдити препоруке за локације за детаљнију разраду урбанистичким пројектом.

Доношење овог плана омогућава реализацију планираних и реконструкцију постојећих објеката и инсталација комуналне инфраструктуре.

11.1. Простори за које је основ за реализацију план генералне регулације

У просторној целини број 1 (грађевинско подручје насеља) простори намењени за:

- становање (породично становање, породично становање пољопривредног типа и породично становање на Ади и Вењерцу),
- уређење комплекса и реконструкцију постојећих објеката, доградњу, замену и изградњу нових објеката јавних служби у деловима који се не разрађују документима детаљније разраде;
- мешовиту пословно–стамбену зону,
- радну зону (цела урбанистичка целина број 3),
- спортски центар на Ади,
- Вашариште,
- Горњековиљско гробље,
- пијацу,
- станицу за снабдевање горивом ако се не планира њено проширење,
- заштитно зеленило,
- тргове и скверове,
- гасну мерно - регулативну станицу,
- трафостанице,
- насип, и
- Дунавац.

У просторној целини број 2 (североисточни део атара) простори намењени за:

- пољопривредно земљиште,
- објекте за примарну пољопривредну производњу,
- зону фарми (осим за појединачне фарме),
- зону салаша и постојеће салаше,

- станицу за снабдевање горивом и Мотел "Етно - село" (уколико се задржава садашње просторно решење),
- површине за рекултивацију (позајмишта земље и депонију),
- шуме,
- трстике и пашњаке,
- државне путеве IIА реда бр. 114 и 129,
- општинске путеве,
- друге саобраћајне површине (осим коридора Државног пута А1 (Е 75),
- водозахват,
- мелиорационе канале,
- електроенергетске коридоре (за постојеће далеководе) и
- магистрални гасовод и нафтовод.

У просторној целини број 3 (југозападни део атара) простори намењени за:

- пољопривредно земљиште,
- објекте за примарну пољопривредну производњу,
- виноградарске куће,
- шуме,
- трстике и пашњаке,
- површине за рекултивацију (позајмиште земље),
- пречистач отпадних вода,
- црпне станице,
- мелиорационе канале,
- насип,
- општинске путеве,
- друге саобраћајне површине,
- електроенергетске коридоре,
- површине за рекултивацију.

У просторној целини број 5 (Ковиљски рит и Дунав) простори намењени за:

- шуме,
- трстике и пашњаке,
- насип,
- саобраћајне површине (осим коридора државног пута I А реда број 1),
- електроенергетске коридоре (водове снаге мање од 110 kV),
- Дунавац и
- Дунав.

11.2. Простори за које је основ за реализацију план детаљне регулације

У просторној целини број 1:

- урбанистичка целина број 3 - зона нових стамбених зона и спортско–рекреативни центар,
- Доњековиљско гробље и
- станица за снабдевање горивом уколико се планира њено проширење.

У просторној целини број 2:

- фарме чији капацитет налаже обавезу израде студије о процени утицаја на животну средину;
- за подручје Државног пута А1 (Е 75);
- у случају потребе за проширењем државног пута IIА реда бр. 114 и 129,
- у случају потребе за проширењем постојећег железничког коридора,
- За нове станице за снабдевање горивом са ширим садржајем ван парцеле пута,
- Трафостаница "Ковиљ" 110/20 kV са далеководом напона 110 kV,
- за изградњу постројења за производњу електричне и топлотне енергије, у случају потребе утврђивања грађевинског земљишта;
- за потребе реализације планиране отворене каналске мреже која ће функционисати за планиране заливне системе.

У просторној целини број 3:

- фарме чији капацитет налаже обавезу израде студије о процени утицаја на животну средину;
- рибњаке површине веће од 10 ha,
- за потребе реализације планиране отворене каналске мреже која ће функционисати за планиране заливне системе,
- општински пут Нови Сад - Ковиљ.

У просторној целини број 4:

- манастир Ковиљ.

Подручје манастира Ковиљ се може детаљније разрађивати и просторним планом посебне намене, уколико орган надлежан за његово доношење тако одлучи.

Уколико је неопходно проширење или утврђивање нове површине јавне намене за изградњу атарских и других некатегорисаних путева, неопходно је израда плана детаљне регулације.

11.3. Локације за које је основ за реализацију просторни план подручја посебне намене

У просторној целини број 2:

- коридор продуктовода.

Цела просторна целина број 5.

Просторна целина број 4 се може реализовати на основу плана детаљне регулације или на основу просторног плана подручја посебне намене уколико орган за његово доношење тако процени.

11.4. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

Планом генералне регулације одређују се простори за које је обавезна израда нових урбанистичких пројеката.

У просторној целини број 1за:

- комплекс нове предшколске установе,
- комплекс нове основне школе,

- комплекс за изградњу новог дома пензионера или геронтолошког центра на Тргу солунских добровољаца,
- пословне и привредне комплексе у радној зони веће површине од 5.000 m² и за делатности које захтевају процену утицаја на животну средину без обзира на величину,
- нови комплекси верских објеката и
- Доњоковилско гробље.

У просторној целини број 2 за:

- туристичко–гоститељски комплекс "Шумарска кућа";
- просторе економија и просторе фарми, које не подлежу обавези израде студије о процени утицаја на животну средину;
- комплексе у функцији примарне пољопривредне производње, површине преко 3 ha;
- стакленике површине преко 3 ha и
- станице за снабдевање горивом ужег садржаја (осим унутар грађевинског подручја насеља, где планом генералне регулације може бити другачије уређено).

У просторној целини број 3 за:

- просторе економија и просторе фарми, које не подлежу обавези израде студије о процени утицаја на животну средину;
- комплекса у функцији примарне пољопривредне производње, површине преко 3 ha;
- стакленика површине преко 3 ha и
- рибњаке површине мање од 10 ha.

У просторној целини број 5 за локације планиране Просторним планом подручја посебне намене Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит".

12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

12.1. Атар

12.1.1. Просторна целина број 2 - североисточни део атара

Пољопривреда има велики значај и готово је једина привредна делатност у Ковиљу. Велике површине плодног земљишта у оквиру ове просторне целине, уз друге повољне услове (боље располагање водним ресурсима, повољни климатски услови, ратарска традиције и др.), пољопривредна производња представља изузетан развојни потенцијал Ковиља.

Пољопривредно земљиште обухвата највећу површину у атару. Пољопривредно земљиште је најбољег квалитета (I и II класе) користи се искључиво за ратарску производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним овим планом и Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06,65/08 – др. закон и 41/09). Неплодно пољопривредно земљиште чине пашњаци, трстици и слатине (НСА 13а). Посебна врста земљишта су позајмишта земље и депоније које нису више у употреби (површине за рекултивацију).

Основни концепт уређења у североисточном делу атара је коришћење пољопривредног земљишта у пољопривредне сврхе. На плодном пољопривредном земљишту дозвољена је изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње и то: фарми, салаша и објеката за смештај пољопривредне механизације и пољопривредних производа. На пољопривредном земљишту дозвољава се и изградња саобраћајних, енергетских и водних инфраструктурних објеката од општег интереса.

На неплодном пољопривредном земљишту, уколико то услови дозвољавају (физичке неповољности терена, исушивање земљишта, степен заштите и друго) могу се подизати шуме економског, рекреационог и заштитног карактера. Изузетак су слатине које се задржавају у непромењеној површини.

Планом се подстиче одрживо коришћење пољопривредног земљишта као природног ресурса за унапређење пољопривредне производње. Модернизација пољопривредне производње подразумева уређење пољопривредног земљишта (прилагођавање пољопривредних парцела обликом и величином за обраду), повећавањем површина за наводњавање и постепеном променом врсте култура од ратарске ка повртарској, као економски рационалнијем виду производње.

А. Објекти у функцији примарне пољопривредне производње

Овим објектима се сматрају објекти за смештај свих видова пољопривредне механизације, објекти за складиштење, сушење и чување пољопривредних производа, ђубрива, репроматеријала, као и други објекти у функцији пољопривредне производње.

Објектима за смештај пољопривредне механизације сматрају се затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др.), као и пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања.

Објектима за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала сматрају се све врсте складишта (полупотворене и затворене хале, надстрешнице, силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и др.). Објекти се могу планирати у случају да су у функцији обрађивања минимум 10 ха пољопривредне површине намењене повртарству и минимум 30 ха пољопривредне површине намењене ратарству.

Услови за изградњу објеката:

- минимална површина парцеле је 1 ха;
- за парцеле површине 1 - 3 ха степен заузетости је до 15%;
- за парцеле површине преко 3 ха степен заузетости је до 10%;
- спратност објекта је П и ВП;
- могућа је изградња подрума;
- максимална висина пода приземља је 70 см;
- минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 5 м, од државног пута I реда је 20 м, а од државног пута II реда је 10 м;
- постојеће парцеле које су мање од дозвољене се задржавају у затченом стању, а у случају рекон-

струкције или замене објеката није планирано повећање корисне површине, и заузетости;

- парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20 м; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 м од међне линије;
- приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опремљеност (електроинсталације, евентуално санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.).

За парцеле површине 1-3 ха основ за реализацију је овај план, односно план генералне регулације насеља, а за комплексе преко 3 ха обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услов за реализацију у случају потребе формирања јавног земљишта је план детаљне регулације.

Постојећи објекти и они чија је реализација започета на пољопривредном земљишту по важећој планској документацији, задржавају се.

Б. Стакленици и пластеници

У циљу интензивирања пољопривредне производње, на пољопривредном земљишту дозвољена је изградња или постављање стакленика и пластеника:

- минимална удаљеност оваквих објеката од међних линија је 5 м;
- парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20 м, ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 м од међне линије;
- заузетост земљишта пластеницима је до 75%;
- заузетост земљишта стакленицима је до 50%.

Основ за реализацију је план генералне регулације. За површине за изградњу стакленика преко 3 ха обавезна је израда урбанистичког пројекта.

В. Салаши

На подручју Ковиља евидентирано је неколико постојећих салаша у зони северно од Државног пута IIA-129. Основна интенција плана је очување постојећих салаша уз могућност промене намене. Осим тога, могуће је и формирање нових салаша у складу са традиционалним одликама, а према параметрима из овог плана.

Основ за реализацију садржаја на постојећим и изградњу нових салаша је овај план.

Постојећи салаши - на комплексима постојећих салаша могућа је реконструкција постојећих објеката и изградња нових у функцији пољопривредне производње под следећим условима:

- постојећи комплекси се по правилу задржавају у постојећим границама;
- поштује се традиционална функционална организација у оквиру које се јасно издваја стамбени и економски део и припадајуће обрадиво земљиште;
- максимална заузетост комплекса је до 4%, осим у случају када је површина комплекса постојећег салаша мања од 5 ха, а постојећи индекс заузетости већи од

4%, те се приликом реконструкције и одржавања тих салаша задржава постојећи индекс заузетости.

На постојећим салашима могућа је и промена основне намене у нове, које су у функцији културе, туризма, социјалне заштите, здравства и рекреације.

Нови салаш - изградња нових салаша планира се првенствено у функцији пољопривредне производње, а могућа је допунска намена у функцији културе, туризма и рекреације. У оквиру салаша могуће је формирати и мање производне погоне, као (напр. мини-млекаре, млинове и др.), уз примену свих хигијенско-техничких и еколошких услова.

За уређење и изградњу салаша важе следећа правила:

- минимална површина комплекса са припадајућим обрадивим земљиштем је 5 ha;
- минимална парцела за изградњу стамбеног (и економског) објекта је 10% од површине комплекса;
- максимална заузетост комплекса је 4%.

Услови за уређење:

- на комплексу салаша се, поред главног објекта (који мора бити реализован у првој фази изградње), дозвољава изградња следећих објеката: објекта за смештај пољопривредне механизације, за држање и узгој стоке, за прераду и складиштење пољопривредних производа, стакленика, као и објекта за употребу у културне, рекреативне и услужно - угоститељске сврхе (уколико је салаш отворен за ову намену), уз примену важећих санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и неопходну инфраструктурну опремљеност.

Услови за изградњу стамбених објекта:

- на парцели главног објекта може бити саграђен само један стамбени објекат, са једном стамбеном јединицом;
- максимална дозвољена спратност стамбеног објекта је П+Пк; објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- висина стамбеног објекта не може прећи 5 m (од нивелете до венца);
- максималан габарит стамбеног објекта је 200 m²;
- ката пода приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; ката пода приземља може бити највише за 70 cm виша од нивелете терена; код стамбених објеката који ће имати подрум или сутерен коту приземља изводити тако да се обезбеди правилно проветравање и осветљавање подрумских односно сутеренских просторија;
- минимално растојање објекта од бочне међне линије је 5 m;
- парцеле се могу оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m или транспарентном оградом висине до 1,80 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- најмања ширина приступног пута ка парцели је 2,50 m.

Услови за изградњу економских и помоћних објекта:

- економски објекти деле се у две групе:
 - а) складишта за смештај хране (кош, амбар, силоси за зрнасту и концентровану храну);

б) објекти за држање домаћих животиња и гаражирање пољопривредних машина;

- све ове објекте градити према одговарајућим нормативима и прописима, с тим да се води рачуна о њиховом лоцирању, односно да задовоље назначене хигијенско-техничке услове;
- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, коњушнице и др.), испусти за стоку, ђубришта, осочаре, пољски клозети и слични објекти загађивачи граде се на економском делу парцела;
- максимална дозвољена спратност је П; могуће је изградити подрум или сутерен уз примену посебних мера заштите од високих подземних вода;
- међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је мин. 15 m;
- ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта или бунара, најмање 20 m;
- прљави објекти могу се постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- ако се економски делови суседних комплекса непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m, ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, онда је њихово растојање мин. 15 m, односно 20 m, у зависности од врсте економског објекта;
- оставе, гараже, летње кухиње, млекаре и сл. који се граде у стамбеном делу парцеле могу бити у саставу стамбеног објекта, дограђени као анекс или минимално 7 m удаљени од њега у правцу економског дела парцеле;
- пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, магацини хране за стоку и сл. граде се на економском делу парцеле;
- економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала; могу се градити као приземни објекти са или без подрума;
- помоћни објекти (оставе) и гараже могу бити у саставу стамбеног објекта или као слободностојећи објекат;
- најмања ширина приступног пута ка економском делу парцеле је 3 m.

Услови за реконструкцију објекта:

- на постојећим салашима објекти се могу реконструирати у затеченим габаритима (односно тако да се задржи постојећа изграђеност парцеле), или градити у складу са условима за изградњу нових салаша;
- за постојеће комплексе испод 5 ha дозвољена је реконструкција у истим габаритима (односно у постојећем индексу заузетости);
- у стамбеном делу парцеле (комплекса) могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за делатности које не угрожавају становање и то за културу, угоститељство, и сл.

Увођење допунских делатности у оквир пољопривредних површина обезбеђује развој сеоског туризма са понудом уз еко и етно туризам, ловни туризам, аутохтоне домаће кухиње, производњу етно-занатских производа, неговање етничких манифестација и обичаја, и сл.

Г. Радне површине у функцији примарне пољопривредне производње - објекти фарми

Развој сточарске производње тесно је повезан са осталим гранама пољопривредне производње. Природни и просторни услови које пружају одређени делови североисточног дела атара повољни су и за сточарство.

Постоје комплекси фарми и економија које се налазе на ободу грађевинског подручја Ковиља или у зонама које не испуњавају услов из Просторног плана града да је удаљеност фарми од грађевинског подручја насеља већа од 1.000 m односно 500 m (за фарме за узгој говеда). Ови комплекси се не задржавају, а могуће је њихово дислоцирање у зоне где је ова намена планирана.

Планом се утврђује зона фарми површине 69,83 ha, у неповољном простору за интензивнију пољопривредну производњу у зони између регионалне пруге Нови Сад – Орловат и државног пута IIA реда број 129, према графичком приказу број 2.

У другим деловима просторне целине број 1 у атару не планира се могућност изградње фарми.

У случају нове изградње обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услови за уређење:

- за све фарме обавезно је поштовање законске регулативе којом се уређује област заштите животне средине. У зависности од капацитета, обавезна је израда студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09);
- у оквиру фарме мора да постоји ограда место за одлагање и збрињавање стајског ђубрива, које мора бити удаљено од бунара са пијаћом водом мин. 20 m и мин. 50 m од објекта за узгој животиња;
- локација за изградњу фарме својим положајем (капацитетом и еколошким условима) не сме да угрожава, ни да буде угрожена стамбеним и другим објектима у ближој и даљој околини;
- краћа страна парцеле мора имати мин. ширину 20 m;
- земљиште не сме да буде подводно и мора да има добре отоке атмосферске воде;
- минимална удаљеност свих објеката од међних линија је 5 m;
- у једном објекту на фарми не може се држати више врста животиња;
- круг фарме мора да буде довољно простран да одговара капацитету фарме, да садржаји у оквиру њега буду функционално повезани, да има контролисан улаз (улазе) и да буде ограда адекватном оградом;
- прилазни путеви фарми (јавне површине) морају да буду довољно широки и по могућности изградњени од чврстог материјала или са подлогом од шљунка (минимална категорија атарски пут);
- локација за изградњу фарме мора бити снабдевена довољном количином воде за пиће из јавног водовода или властитог бунара;
- отпадне воде морају се скупљати у водонепропусне испусте и морају се пречистити пре испуштања у природне реципијенте. Фекалне воде сакупљају се у одвојене септичке јаме или се испуштају у канализацију;

- простор за одлагање и збрињавање стајског ђубрива из објекта мора бити смештен, односно изграђен тако да спречи загађивање околине и ширење узрочника заразних болести животиња и људи, наспрот правцу главних ветрова и мора да буде удаљен најмање 50 m од објекта за животиње;

- локација за изградњу фарме мора имати уредно електроенергетско снабдевање.

Услови за изградњу објеката:

- минимална површина парцеле за изградњу фарме је 1 ha;
- економско-производни објекти морају бити грађени од чврстог материјала и по намени могу бити: основни производни објекти, објекти за смештај, чување и дораду сточне хране, објекти за смештај отпадних материја и објекти за утовар и истовар живе стоке, као и објекти за дневни боравак радника и администрацију;
- у комплексу фарме могућа је изградња стамбеног објекта, максималне површине до 100 m², са једним станом, који обезбеђује функцију фарме. Минимална удаљеност стамбеног објекта од загађивача је 20 m;
- максималан степен заузетости за парцеле површине 1 - 3 ha је 20%, за парцеле површине 3–5 ha 15%, а преко 5 ha 10%;
- минималне површине под зеленилом (зелени заштитни појас – заштитно зеленило, зеленило комплекса, декоративно зеленило и сл.) је 40%, изузев за фарме за узгој и држање живине, где је минимално учешће зеленила 60%;
- спратност објеката је од П, ВП, до П+ПК;
- унутар високог приземља могуће је формирати два корисна нивоа, у делу објекта;
- оријентациони нормативи, у складу са захтевима технологије, за димензионисање објеката фарме и капацитети по врсти стоке су следећи:

краве музаре (5 ком.)	80 m ²
тов јунади (20 ком.)	100 m ²
прасад (5 приплодних крмача)	124 m ²
50 товљеника	80 m ²
тов 3.000 бројлера	750 m ²
коке носиље (600 ком.)	125 m ²
помоћни објекти (кош за храну и гаража за машине)	120 m ² ;
- парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине максимално 2,20 m: ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- услов за изградњу фарме је капацитет од минимално 20 грла копитара или папкара, односно 20 грла говеда, 100 грла свиња, 150 грла оваца и коза, или 350 јединки живине и кунића;
- сточарске фарме планирају се за једну сточну врсту; за веће капацитете (преко 500 условних грла) обавезна је примена Закона о процени утицаја на животну средину. Једно условно грло је тешко 500 kg;

Објекти за интензиван узгој говеда:

- постоје две врсте фарми говеда и то: за музне краве и за тов;

- за фарме за које је по капацитету потребна израда студије о процени утицаја на животну средину, удаљеност од границе грађевинског подручја, спортско рекреативних и других јавних комплекса, мора бити преко 1.000 m. За фарме мањег капацитета, до 500 условних грла, удаљеност је минимално 500 m;
- фарме за тов могу се градити по систему везаног или слободног одгоја, па се према томе димензионише простор.

Објекти за интензиван узгој свиња

- удаљеност фарме од границе грађевинског подручја, спортско рекреативних и других јавних комплекса, мора бити преко 1.000 m, уз услов да се наведени садржаји не налазе на правцу доминантних ветрова (југоисточни – кошава и сл.).

Фарме за узгој и држање живине:

- граде се на пашњацима и у затвореним стајама као подне и у кавезима (батеријама). За веће капацитете (преко 10.000 места) обавезна је примена Закона о процени утицаја на животну средину. Терен за живинарску фарму треба да је изолован од околних садржаја и пролаза људи и да је оцедит и сув;
- минимално растојање између две живинарске фарме је 300 m, а минимално удаљењеност од границе грађевинског подручја, спортско рекреативних и других јавних комплекса мора бити преко 1.000 m;
- степен заузетости парцеле објектима фарме живине је максимално 20 %;
- минималне површине под зеленилом (зелени заштитни појас – заштитно зеленило, зеленило комплекса, декоративно зеленило и сл.) је 60 %.

За фарме које по капацитету имају обавезу израде студије о процени утицаја на животну средину основ за реализацију је план детаљне регулације. За све остале основ за реализацију је овај план уз обавезу израде урбанистичког пројекта.

Д. Туристичко–гоститељски комплекс "Шумарска кућа"

Комплекс "Шумарска кућа" налази се на парцели број 6708, и обухвата површину од 1,38 ha. Планирани објекат, или комплекс објеката може бити намењен различитим видовима туризма (излетнички, ловни, риболовни), образовања (школе у природи, ученички кампови...), културе (уметничке колоније и сл), угоститељству и др. Део објекта или један од објеката у комплексу може бити намењен мањем хотелу.

Планом се задржава постојећа парцела.

Индекс заузетости парцеле је до 5 %. Планира се један, или група слободностојећих објеката у оквиру планираних намена, који међусобно могу бити повезани топлотом везом. Спратност објеката је до П+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење се планира вертикалним или полеглим кровним прозорима.

Планирају се и пратећи технички, сервисни и објекти гаража у оквиру планираног индекса заузетости. Спратност свих објеката је П+Т.

У оквиру парцеле може се планирати мањи број спортских терена на највише 10% површине. Остали део парцеле је намењен зеленим просторима.

Могуће је задржати постојећи објекат, али је могућа и његова замена или доградња до планираног индекса заузетости.

Услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

Ђ. Зелене површине

Основни концепт озелењавање просторне целине број 2 заснива се на уређењу постојећих и повећању површина под зеленилом, односно повезивању зеленила у целивит систем, и обезбеђењу равномерног распореда. Посебно су значајни ветрозаштитни појасеви који се планирају у форми пољозаштитних појасева, формирање линијског зеленила уз путеве и канале, озелењавање постојећих и планираних пољопривредних комплекса (салаша и фарми) и других садржаја у атару. Појасеви се постављају управно од праваца владајућих ветрова, на међусобним растојањима од 200 до 500 m и у зависности од планираних агрокултура. Подизање ових појасева се планира и ради побољшања услова средине, заштите од еолске ерозије, разношења ђубрива, пестицида, семена и осталих лаких материја како би се оптимално заштитило грађевинско подручје.

Салаше - уређење зелених површина салаша, треба да се састоји од више функционалних зона, као што су: економска функција, функција за одмор, разоноду и за игру деце и друго. Приликом озелењавања површина претежно користити аутохтоне врсте, различитих биљних категорија (дрвеће, жбуње, цвеће и перене). Препоручује се водене површине, на местима где се испуњавају услови и дозвољава капацитет изграђености парцеле. Уређење зелених површина подразумева и партерно уређење и опремање урбаним мобилијаром. На овај начин би се подстакло очување и сећање на амбијенталне вредности салаша.

Фарме - приликом уређења зелених површина, у оквиру комплекса фарми, потребно је подићи заштитни појас према окружењу, због санитарно-хигијенских функција. Приликом уређења, избор биљног материјала треба да садржи претежно аутохтоне врсте, различитих биљних категорија (високо и ниско дрвеће, високо и ниско жбуње, као и цветне површине). Комплекси пословних простора већи од 5 ha треба да садрже 30 - 50% зелених површина.

Трстици и пашњаци - трстици и пашњаци су неплодно пољопривредно земљиште које може бити намењено за испашу стоке, или се уз рекултивацију, може наменити за гајање специфичних биљних врста (лековито, медоносно или зачинско биље и друго). Предлажу се и засади тзв. енергетског биља које ће се користити у енергетске сврхе (врба, багрем, топола, трска, сирак, пауловнија, miscanthus giganteum итд).

Ветрозаштитни појасеви уз путеве - уређење зелених површина поред путева, планира се садржајима линеарног зеленила, групних засада или травнатих површина. Ветрозаштитни појасеви се формирају дуж категоријских саобраћајница, у путном појасу на довољној удаљености од ивице коловоза. Најмања ширина атарских путева уз које би било могуће подизање ветрозаштитних појасева је 10 m, с тим да је земљишни појас са обе стране најмање 1 m, од ивице пута. Избор биљног материјала треба да буде претежно од аутохтоних сорти. Забрањена је садња високих и средњих биљака испод енергетских коридора.

Површине за рекултивацију - приликом рекултивације позајмишта и депоније које нису у функцији, неопходна је

санација терена, што подразумева чишћење и одношење отпада, насипање земље, а потом подизање одговарајуће вегетације.

Е. Инфраструктурни објекти и коридори

Правила грађења за инфраструктурне објекте и коридоре дефинисани су у пододељку 12.3. "Правила уређења и грађења за инфраструктуру".

12.1.2. Просторна целина број 3 - југозападни део атара

Југозападна зона атара, осим њеног северног дела на платоу јужнобачке алувијалне терасе, је некадашња зона инундационе равни Дунава која чини највећи део ове просторне целине. Простор је намењен пољопривреди, претежно ратарству, на пољопривредном земљишту слабијег квалитета (III класе и лошије). Мањи део површина је неплодно пољопривредно земљиште (трстици и пашњаци), шуме, површине за рекултивацију (некадашња позајмишта земљишта) и мелирациони канали. На вишим деловима целине, пре свега на косини алувијалне равни, земљиште је претежно намењено виноградима и воћњацима.

Како висок ниво подземних вода не дозвољава стабилан и континуиран развој пољопривредне производње, на плодном пољопривредном земљишту у оквиру ове целине, планирају се фарме и изградња објеката за смештај пољопривредне механизације, и изградња саобраћајних, енергетских и водних инфраструктурних објеката од општег интереса.

На неплодном пољопривредном земљишту, уколико то услови дозвољавају (физичке неповољности терена, исушивање земљишта и друго) могуће је подизати шуме економског, рекреационог и заштитног карактера.

А. Објекти у функцији примарне пољопривредне производње

Објекти у овој намени сматрају се затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др.), као и пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања.

Услови за изградњу објеката:

- минимална површина парцеле је 1 ха;
- за парцеле површине 1-3 ха степен заузетости је до 15%;
- за парцеле површине преко 3 ха степен заузетости је до 10%;
- спратност објекта је П и ВП;
- максимална висина пода приземља је 70 см;
- минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 5 м;
- парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20 м; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 м од међне линије;
- приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опре-

мљеност (електроинсталације, евентуално санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.).

За парцеле површине 1-3 ха основ за реализацију је овај план, а за комплексе преко 3 ха обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Б. Зона виноградарских кућа

Зона виноградарских кућа се налази на одсеку алувијалне терасе, на потесу Виногради.

За почетну тачку описа утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 4526, 4527 и 7032 из које се граница у правцу североистока поклапа са северозападном границом парцеле број 4526, долази до јужне границе пољског пута, парцела број 7034 и по њој до тачке која је 70 м јужно до тромеђе парцела бр. 7034, 7035 и 4513/3. Овде граница скреће у правцу југоистока пресецајући парцеле бр. 4513/3, 4513/2, 4513/, 14512, 4511, 4510, 4509, 4508, 4507, 4506, 4505, 4504, 4502 до тачке која је на граници парцела бр. 4502 и 4500 а која је од најсеверније тачке парцеле број 4500 удаљена 29 м. Из ове тачке граница скреће на североисток до најсеверније тачке парцеле број 4500, скреће генерално на исток, обухвата парцелу број 4500, пресеца парцелу пољског пута број 7036, до најсеверније тачке парцеле број 4496, обухвата је и по правцу северне границе парцеле број 4493 пресеца парцеле бр. 4495 и 4494, наставља даље северним границама парцела бр. 4493, 4492, ... до тромеђе парцела бр. 4479, 4476 и 4477. Даље у истом правцу пресеца парцелу број 4477 скреће на североисток до тромеђе парцела бр. 4477, 4475 и 4476, скреће на југоисток обухвата парцелу број 4476, пресеца парцелу број 4474 и по северној граници парцеле број 4473 долази до тромеђе парцела бр. 4472, 4473 и 4471. Овде граница скреће на југозапад по северозападној граници парцеле број 4471 у дужини од 12 м а затим скреће на југоисток, пресеца парцеле број 4471 и 4469, обухвата парцеле бр. 4467, 4466 пресеца парцелу број 4464, обухвата парцелу број 4463 и долази до тромеђе парцела бр. 4463, 4464 и 347 где скреће на североисток до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 351 и 352. У тој тачки граница скреће на југоисток пресеца парцеле бр. 347, 349 и 350, скреће на југозапад 8 м а затим на југоисток пресецајући парцеле бр. 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 369, 370 и 371 и долази до југоисточне границе парцеле број 371 до тачке која је по тој граници удаљена 82 м јужно од тромеђе парцеле бр. 372, 341 и 340. Овде граница скреће на југозапад по истој граници за 33 м где скреће на југоисток до најсеверније тачке парцеле број 410. Из ове тачке граница у истом правцу обухвата парцелу бр. 410, 409, 408, 407, 405, 404 и 403 до тромеђе парцела бр. 402, 373 и 374 где скреће на југозапад по југоисточној граници парцеле број 402 до четворомеђе парцела бр. 401, 402, 3316/2 и 3316/1. Из ове тачке граница скреће на северозапад по североисточним границама парцела пута бр. 3316/2 и 7032 и долази до почетне тачке описа границе.

Зона површине је 18,53 ха је намењена за винограде и воћњаке, па је дозвољена изградња виноградарских кућа.

Задржава се постојећа парцелација.

У оквиру парцеле планира се изградња само једног објекта. Грађевинска линија виноградарских кућа је повучена од регулационе линије парцеле према атарском путу за најмање 10 м. Објекти су спратности По+П+Т, максималне површине основе 25 м². Подрум виноградарске куће је намењен за оставу.

Снабдевање електричном и топлотном енергијом вино-градских кућа може се решити коришћењем обновљивих извора енергије - постављањем соларних колектора и фотонапонских панела на објектима, употребом топлотних пумпи које користе геотермалну енергију преко површинских колектора, енергетских стубова и гео-сонди, коришћењем котлова и пећи на биомасу итд.

В. Рибњаци

На целом подручју просторне целине број 3 је могућа изградња рибњака или других објеката за аквакултуру, ако су задовољени одређени просторни и функционални услови.

За формирање рибњака неопходно је обезбедити напајање свежеом водом (из мелиорационих канала и/или Дунавца), односно одвођење прљаве воде низводно истим, или другим каналом. Формирање просторно – функционалне шеме рибњака (подела на узгојна поља, подизање техничких објеката и друго), потребно је ускладити са методама савременог рибарства. Неопходни технички објекти се планирају у зони најближе приступној саобраћајници, и треба да обезбеде довољне капацитете за магацине хране, креча и опреме, канцеларију за технолога рибњака и чуварску службу рибњака. Објекти су спратности до П+Т.

Неопходан предуслов за реализацију рибњака до 10 ha је урбанистички пројекат, а за површине 10 ha и више услов је израда плана детаљне регулације.

Г. Зелене површине

Основни концепт озелењавање просторне целине број 3 се заснива на уређењу постојећих и повећању површина под зеленилом, пре свега, уз обале Дунава, повезивању зеленила у целивит систем и обезбеђењу равномерног распореда. Посебно су значајни ветрозаштитни појасеви који се планирају у форми пољозаштитних појасева, формирање линијског зеленила уз путеве и канале, озелењавање постојећих и планираних пољопривредних комплекса (салаша и фарми) и других садржаја у атару. Појасеви се постављају управно од правца владајућих ветрова, на међусобним растојањима од 200 до 500 m и у зависности од планираних агрокултура. Подизање ових појасева се планира и ради побољшања услова средине, заштите од еолске ерозије, разношења ђубрива, пестицида, семена и осталих лаких материја како би се оптимално заштитило грађевинско подручје.

Шуме - под шумским земљиштем, у складу са Законом о шумама („Службени гласник РС“, бр. 30/10 и 93/12), подразумева се земљиште на коме се гаји шума или земљиште на коме је због његових природних особина рационалније да се гаји шума, као и земљиште које је овим планом намењено за шумску производњу.

Уређење шумског земљишта је у интересу очувања, заштите и унапређења стања шума, активирања свих потенцијала шума и њихових функција, и подизања нових шума у циљу постизања оптималне шумовитости, просторног распореда и структуре шумског фонда у АП Војводини. Шуме, као добра од општег интереса, морају да се одржавају, обнављају и користе. Шумско земљиште се користи за шумску производњу и не може да се користи у друге сврхе осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о шумама.

Развој шумарства подразумева повећање, унапређење, организовање и коришћење шумске производње и шум-

ског земљишта у складу са његовим биолошким капацитетима, као и претежна садња аутохтоних врста.

На шумском земљишту могу се градити објекти који су у функцији шума и то:

- објекти у функцији шумске привреде (објекти за одржавање и експлоатацију шума, шумски путеви, противпожарне пруге) у складу са посебном основном газдовања шумама и годишњим извођачким плановима;
- објекти у функцији туризма, рекреације и ловства (надстрешнице, видиковци и др.) и
- објекти инфраструктуре у складу са овим планом.
- Уређење и опремање шумског земљишта ће се вршити усклађивањем плана развоја шумског подручја и основа газдовања шумама, у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.

На шумском земљишту на коме се прогласи општи интерес промена намене ће се вршити у складу са Законом о шумама.

Трстици и пашњаци - трстици и пашњаци су неплодно пољопривредно земљиште које може бити намењено за испашу стоке, или се уз рекултивацију, може наменити за узгајање специфичних биљних врста (лековито, медоносно или зачинског биља и друго).

Рибњаци - рибњаци и други објекти за аквакултуру могу имати и туристичко-рекреативну функцију. Поставка биљног материјала треба да буде претежно од аутохтоних врста (дрвећа, шибља и акватичне вегетације).

Мелиорациони канали - зеленило уз мелиорационе канале потребно је допуњавати и одржавати претежно аутохтоним врстама, како се не би нарушио еколошки систем. У зони од 14 m забрањена је садња високих биљака, осим травне површине.

Еколошки коридори - уређење зелених површина еколошког коридора треба да се сведе на допуњавање и одржавање зелених површина. Забрањено је уношење инвазивних врста биљака. У небрањеном делу, осим травне површине, забрањена је садња од стопе насипа удаљености најмање 14 m.

Ветрозаштитни појасеви уз путеве - уређење зелених површина поред путева, планира се садржајима линеарног зеленила, групних засада или травнатих површина. Ветрозаштитни појасеви се формирају дуж категоријских саобраћајница, у путном појасу на довољној удаљености од ивице коловоза. Најмања ширина атарских путева уз које би било могуће подизање ветрозаштитних појасева је 10 m, с тим да је земљишни појас са обе стране најмање 1 m, од ивице пута. Избор биљног материјала треба да буде претежно од аутохтоних сорти. Забрањена је садња високих и средњих биљака испод енергетских коридора.

Површине за рекултивацију - приликом рекултивације позајмишта које није у функцији, неопходна је санација терена, што подразумева чишћење и одношење отпада, насипање земље, а потом подизање одговарајуће вегетације.

Д. Инфраструктурни објекти и коридори

Правила грађења за инфраструктурне објекте и коридоре дефинисани су у пододелу број 12.3. "Правила уређења и грађења за инфраструктуру".

12.2. Грађевинско подручје (просторна целина број 1)

12.2.1. Урбанистичка целина број 1

Основ за реализацију планираних намена у урбанистичкој целини број 1 је овај план. На графичком приказу број 5, дефинисане су намене земљишта.

Висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа у зависности од појединачне намене, према графичком приказу број 2.

План саобраћаја, нивелације и регулације простора дефинисан је на графичком приказу бр. 6.1. и 6.2. План водне и енергетске инфраструктуре, дефинисан је на графичким приказима бр. 7.1., 7.2., 8.1. и 8.2.

А. Породично становање

Претежна намена највећег дела грађевинског подручја насељеног места Ковиљ је породично становање. Породично становање је делимично пољопривредног типа, у складу са традицијом али и постојећом привредном основном насеља.

Опис урбанистичких целина дат је у поделењу број 6.2. "Просторна целина 1-грађевинско подручје" и просторно дефинисан на графичком приказу број 2.

Услов реализације нових стамбених зона је израда плана детаљне регулације за урбанистичку целину број 2.

Правила уређења и правила грађења за породично становање

Намена

На грађевинским парцелама намењеним за породично становање, могу се градити: стамбени објекти, стамбено-пословни објекти (са пословањем до 50% површине објекта) и пословни објекти оних делатности које не угрожава становање.

Породични стамбени објекат може да има до три стамбене јединице, односно максимално две стамбене и једну пословну јединицу. На постојећој грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене овим планом, објекат може да има две стамбене и/ или пословне јединице.

Пословање се планира из области услужно-комерцијалних делатности из терцијерног сектора и то: трговине, пословања, услужног занатства, угоститељства, делатности из области туризма, културе и др. Није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања (посебно оне намене за чије објекте је неопходна израда студије процене утицаја на животну средину).

Посебно се подстичу намене из области образовања, здравства и намена геронтолошких центара, у јавном или приватном сектору. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу објекта у намени становања и поштовани планирани параметри (услови обликовања и грађења). Изузетак су парцеле и објекти из области јавних служби где се параметри утврђују у складу са нормативима за планиране намене у поглављу В. "Јавне службе".

У постојећим објектима могућа је промена намене постојећег становања у пословање, уз могућност поделе или спајања појединих делова објеката.

Правила парцелације

Најмања површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта на парцели је 500 м². Могућа је изградња двојних и објеката у прекинутом низу на парцелама минималне површине 400 м² по парцели.

У блоковима где је у највећој мери реализовано породично становање, задржава се постојећа парцелација. Препарцелација је могућа под условом да је за изградњу слободностојећих објеката обезбеђена парцела минимум 500 м². За двојне објекте, објекте у прекинутом низу и полуатријумске објекте површина парцеле је минимум 400 м².

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта и објеката у прекинутом низу је 15 м, а за изградњу двојних објеката 8 м.

Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан планом.

Грађевинска парцела мора да има излаз на јавну површину.

Обавезна је парцелација и препарцелација у случају формирања парцеле планиране за јавне површине.

Грађевинске парцеле могу се парцелисати и препарцелисати до минимума утврђеног овим планом. Максимална величина парцеле у намени становања се не утврђује.

Индекс заузетости и спратност објеката

Индекс заузетости се утврђује у односу на величину парцеле. Највећи дозвољени индекс заузетости за парцеле површине до 1.000 м² је 40%, за парцеле површине од 1.000 до 2.500 м² је до 30 %, за парцеле површине веће од 2.500 м² индекс заузетости је до 20%.

Највећа дозвољена спратност је П+1+Пк за главне (уличне) стамбене или стамбено-пословне објекте, објекте намењене туризму, образовању, здравству, социјалним установама и пензионерским домовима или геронтолошким центрима. Уколико је парцела намењена искључиво пословању, главни (улични) објекат је максималне спратности П+1+Т. Највећа дозвољена спратност за помоћне објекте на парцели је до П+Т.

Постојеће породично становање се задржава уз могућу постепену замену до максималне спратности П+1+Пк. Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним овим планом.

На постојећој грађевинској парцели чија је површина и ширина уличног фронта мања од најмањих вредности утврђених овим планом, може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+Пк, индекс заузетости до 50%.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже уз обавезне техничке мере заштите од влаге и подземних вода.

Уколико је потребно обезбедити колски приступ у двојне делове парцела објеката у непрекинутом низу, колски пасаж мора бити минималне ширине 3,5 м и висине 3 м.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 см изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 м виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта.

Паркирање се по правилу планира у оквиру парцеле по нормативу 1 паркинг место–1 стамбена или пословна јединица.

Положај објекта на парцели

Грађевинска и регулациона линија се по правилу поклапају.

Објект може бити постављен на грађевинској парцели у прекинутом низу, слободностојећи или полуатријумски, што зависи од постојећег начина изградње на парцели, и на суседним парцелама.

За одређивање међусобне удаљености нових објекта од граница суседне парцеле примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Поред главног уличног објекта, на парцели је могућа изградња дворишних помоћних и пратећих објекта (летње кухиње, остава, котларнице и сл.), гаража и приземних пословних објекта за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости. Максимална спратност свих објекта је П+Т. Кровови су коси са падом према парцели корисника.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина ових објекта мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објект.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом или транспарентном и зеленом оградом до висине 1,80 м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, односно унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

Обликовање грађевинских елемената објекта

Архитектонским обликовањем, употребом материјала и боја фасада треба да одражава постојећи карактер Ковиља.

Висина назитка зависи од спратности објекта и креће се до 0 до 1, 60 м. Код објекта спратности П+Пк, поткровље се формира са назитком до 1, 60 м. Код објекта спратности П+1+Пк, поткровље се формира без назитка.

Максималан нагиб кровних равни је око 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа.

Не планирају се препусти, балкони и лође на уличној фасади објекта.

Дворишна крила објекта на суседним парцелама се међусобно наслањају једно на друго. Посебно је потребно водити рачуна о међусобној усклађености вертикалне и хоризонталне регулације. Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама условљено је раздаљином између фасада суседних објекта и наменом просторија које осветљавају. У колико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада осталом грађевинском земљишту, минимално 2,50 м, дозвољено је отварање прозора нестамбених просторија објекта са високим парапетом (минимум

1,4 м). Уколико је растојање минимално 4 м, могуће је отварање прозора стамбених просторија уобичајеног парапета (до 1 м).

За изграђене стамбене објекте, чија међусобна удаљеност износи мање од 3 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објект. Препоручује се да нагиб кровних равни буде према улици и дворишту.

За друге грађевинске елементе на фасадама примењују се правила из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Посебна правила уређења и грађења за породично становање пољопривредног типа

Поред правила уређења и грађења за породично становање, важе и посебна правила уређења и грађења за парцеле намењене становању које имају и одређене делатности из домена пољопривреде.

Због специфичног положаја на ободу подручја Града Новог Сада, Ковиљ је задржао карактеристике пољопривредног насеља. Иако је број регистрованих пољопривредних газдинстава 482 (према попису из 2002. године), садржаји намењени пољопривредним делатностима у оквиру парцеле (стамбеном и/ или економском делу) су присутни у готово целом Ковиљу.

Намена

Планом се задржава могућност одређених врста пољопривредне делатности на подручју целог Ковиља, изузев зоне центра, према графичком приказу број 5.

Правила парцелације

Најмања површина парцеле за намену породичног становања пољопривредног типа је 900, а највећа површина се не ограничава.

Индекс заузетости

Индекс заузетости је исти као у намени породичног становања.

Положај објекта на парцели и међусобна удаљеност објекта

Услови за изградњу објекта (стамбених, пословних и помоћних) у стамбеном делу парцеле и за обликовање грађевинских елемената објекта су исти као и услови за породично становање.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

У оквиру економског дела парцеле могу се градити следећи објекти:

1. објекти уз стамбени објект (летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствене потребе и сл.)
2. објекти за гајење животиња, пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске шисте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење ђубришта);

3. објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, сило јаме и сл.);
4. објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви);
5. објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.;
6. производни, односно пословни објекти који задовољавају услове заштите животне средине, тј. који својим деловањем – буком, гасовима, отпадним материјама не утичу негативно на примарну функцију – становање;
7. објекти за производњу енергије из обновљивих извора за сопствене потребе (постављање соларних панела, изградња мањих постројења за прераду биомасе, издвајање биогаза из биљног и животињског отпада, за искоришћење геотермалне енергије и сл.).

Максимална спратност свих економских објеката је П+Т.

Сточне стаје и нужници морају имати септичку јаму са поклопцем, озидану као непропусну јаму која има обезбеђено одвођење преливне воде или њено биолошко пречишћавање.

Економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала.

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Минимално растојање сточне стаје од било ког стамбеног објекта је 15 m, а осталих објеката загађивача 20 m од стамбених објеката или бунара. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање између нових објеката утврђује се применом ових правила о минималном растојању. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између помоћних и економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m. Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6 m.

Услови и начин држања и заштита домаћих животиња у некомерцијалне сврхе уређује се Одлуком о држању домаћих животиња ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 60/10, 12/11, 17/11-испр., 1/12, 65-13-др. одлука, 13/14, 11/15 и 33/15).

За сваку грађевинску парцелу у зони породичног становања пољопривредног типа мора се обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 4 m. Паркирање се планира, слободно или изградњом приземних гаража, у дворишном делу парцеле (1 паркинг место–1 стан). Гаража за возила се планира у дворишном делу парцеле. Објекат гараже је спратности П+Т, са равним или кровом благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника.

Обликовање грађевинских елемената објекта

Услови обликовања су исти као у намени породичног становања.

Посебна правила за породично становање на Ади и Вењерцу

Поред правила уређења и грађења за породично становање, за ову зону важе и посебна правила уређења и грађења.

Намена

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити: стамбени објекти, стамбено-пословни и пословни објекти оних делатности које не угрожавају становање. У задњем делу парцеле су могуће неке делатности из области пољопривреде (воћарство и повртарство). Услови и начин држања и заштита домаћих животиња у некомерцијалне сврхе уређује се Одлуком о држању домаћих животиња ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 60/10, 12/11, 17/11-испр., 1/12, 65-13-др. одлука, 13/14, 11/15 и 33/15). Због честог изливања подземних вода током године, у оквиру ове намене не препоручује се држање домаћих животиња.

Правила парцелације

Минимална површина парцела је 1.000 m².

Најмања ширина уличног фронта парцеле је 19 m.

Индекс заузетости и спратност објеката

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле је 20 %.

Максимална спратност уличног, стамбеног објекта је до П+1+Пк.

Максимална спратност других објеката на парцели је П+Т.

Постојећи стамбени објекти задржавају се уз могућност замене и доградње до планираног индекса заузетости.

Није дозвољена изградња подрумске, односно сутеренске етажне због високог нивоа подземних вода.

Други услови као што је положај објекта на парцели, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, обликовање грађевинских елемената објекта, су исти као у намени породичног становања.

Б. Вишепородично становање

Постоји један објекат вишепородичног становања у Улици Стевана Пешића број 18а, на парцели број 2869. Објекат је спратности П+1+Т, и има 6 стамбених јединица.

Објекат се задржава у постојећем габариту, односно не планира се доградња и/или надоградња објекта, ни промена намена тавана у поткровље.

Могућа је промена намена стамбених у пословне јединице за намене које не угрожавају становање (пре свега из домена терцијерних услуга).

Могућа је изградња објекта гаража димензије 17 са 6 m, спратности П+Т у дворишту за потребе гаражирања возила корисника парцеле. Планира се гаража са шест јединица у низу, уз јужну границу парцеле. Објекат гараже је зидан, покривен косим кровом.

В. Централне функције

Зона центра

Зона центра је простор традиционалног центра Ковилга, између Горњоковилгске и Доњоковилгске цркве. Зона центра обухвата парцеле уз Улицу Лазе Костића на потезу од Трга солунских добровољаца до Трга ослобођења (пијаца), према графичком приказу број 5. Површина зоне је око 17 ha.

Зона чини и посебан просторни амбијент од значаја за очување историјске, културне и урбанистичко-архитектонске специфичности Ковилга.

Поред правила уређења и грађења за породично становање, за ову зону важе и посебна правила уређења и грађења.

Намена

Намена простора су: централне функције (услужно–комерцијалне делатности из терцијарног сектора), јавне службе (образовање, здравство, социјална заштита, култура и управа), комуналне делатности (пијаца), верски објекти и становање. Могућа је допуна ових намена новим садржајима, или увођење нових у јавном или приватном сектору.

Правила парцелације

Задржава се постојећа парцелација, уз обавезно припајање уличних и дворишних парцела. Изузетно је могућа препарцелација под условом да најмања површина парцеле буде 500 без обзира на положај објекта, и да улични фронт парцела буде најмање 15 м.

Индекс заузетости и спратност објеката

Индекс заузетости је до 50%.

Највећа дозвољена спратност је П+1+Пк за главне (уличне) стамбене и стамбено – пословне објекте, односно до П+Т за помоћне објекте на парцели. Поткровље на свим објектима се формира без назитка.

Осим објеката који су заштићени као споменици културе и оних који се штите урбанистичком заштитом, могућа је замена или изградња објеката на парцели до планираног индекса заузетости.

Положај објекта на парцели

Услови су исти као у намени породично становање.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Услови су исти као у намени породично становање.

Обликовање грађевинских елемената објекта

Зона центра је посебна зона урбанистичке заштите за коју су утврђена правила обликовања грађевинских елемената објеката.

Архитектонским обликовањем, употребом материјала и боја објекат треба да одражава постојећи карактер зоне центра Ковиља.

Поткровље објеката се формира без назитка, без обзира на висину објекта. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима према јавним површинама (улице или трг), односно вертикалним кровним прозорима према унутрашњости парцеле (дворишту) на највише 50% површине крова. Максималан нагиб кровних равни је око 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати колски пасаж минималне ширине и висине 3 м.

У случају да је на једном објекту изграђено дворишно крило на граници са суседном парцелом, а на другом, који се на њега наслања, планира се његова изградња, посебно водити рачуна о њиховој усклађености и код вертикалне и

код хоризонталне регулације. Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта.

Кровови су коси са падом кровне равни према регулационо–грађевинској линији. Максималан нагиб кровних равни је 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа. Поткровље се формира без назитка.

Не планирају се препусти, балкони и лође на уличној фасади објеката.

Уређење јавних простора

Под јавним просторима подразумевају се тргови и улице.

Како би се постигла просторна јединственост, а у циљу обезбеђења квалитетнијег и безбеднијег јавног простора, у зони центра планира се:

- изградња тротоара,
- уређење пешачких прелаза без архитектонских баријера,
- зацвљене атмосферске канализације,
- озелењавање јавних простора,
- уређење простора тргова (пешачке стазе, дечија игралишта, клупе, ограде и др.)
- изградња паркинга на просторима где су неопходни,
- јавна расвета нижим расветним телима, прилагођена пешачкој употреби.

Ограда око зелене површине на Тргу солунских добровољаца се задржава. Могућа је њена обнова уз обавезно задржавање елемената од кованог гвожђа.

Вашариште

Вашариште се налази на парцели број 1546, у Улици Ада у Ади. Вашариште је зона специфичног центра, површине 6.119 м².

Вашариште је намењено је за повремене скупове већег броја посетилаца, сајмове, изложбе на отвореном, културне и туристичке манифестације.

Вашариште је слободна, травна површина, по северном и источном ободу озелењена високом вегетацијом.

Не планира се изградња објеката.

Приликом повремених манифестација, паркирање корисника се планира уз Улицу Ада, односно у регулацији суседних улица.

Г. Јавне службе

Предшколске установе

Постојећа предшколска установа

Постојећа предшколска установа налази се у Улици војвођанских бригада број 9 на парцели број 1663. Планира се проширење комплекса припајањем парцела бр. 1665 и 1667, укупне површине 8.400 м² што ће задовољити стандард од 25 м² површине комплекса по детету.

Дозвољена је доградња до 25% површине парцеле планираног комплекса, надоградња до спратности П+1+Пк и промена намена тавана у поткровље постојећег објекта спратности П+Т, површине око 700 м².

Планирана предшколска установа

Због структуре Ковиља, положај једине постојеће предшколске установе не одговара радијусу покривености, који

по нормативима износи највише 500 m од места становања. Планира се изградња још једног комплекса предшколске установе у наставку Партизанске улице, у источном делу Ковиља, према графичком приказу број 5.

Комплекс се планира на деловима парцела бр. 975, 967/1 и 968, површине око 0,76 ha.

Индекс заузетости је максимално 25%. Објекат је слободностојећи, максимална спратности до П+1+Пк, с тим да се у поткровној етажи планирају само садржаји администрације или помоћне просторије.

Приликом димензионисања објекта предшколске установе, неопходно је обезбедити да однос површина комплекса и објекта по детету буде од 25 m² до 50 m², од тога је потребно обезбедити најмање 3-10 m² озелењене површине. Површина објекта по детету је од 6,5–8 m². Максимални капацитет предшколске установе (заједно са јасленим блоком) је 240 деце.

У оквиру комплекса потребно је обезбедити простор за игру деце.

По ободу комплекс предшколске установе потребно је формирати појас заштитног зеленила према околним парцелама и улици. Комплекс обавезно мора бити ограђен зиданом оградом, или комбиновано зиданом и транспарентном, максималне висине 1,8 m.

За одређивање међусобне удаљености планираног у односу на суседне објекте и удаљеност од граница суседне парцеле примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Потребан паркинг за кориснике и запослене планира се у оквиру парцеле комплекса.

Услов за реализацију комплекса предшколске установе је израда урбанистичког пројекта.

Основна школа

Постојећа основна школа

Постојећа Основна школа "Лаза Костић" налази се у Улици Лазе Костића број 42.

Постојећи објекат је спратности П+1, површине око 1250 m².

Површина постојеће парцеле школе не задовољава нормативе оптималног односа броја ученика и површине парцеле, па се планира њено проширење. Проширење се планира на целим парцелама број 1704 и 1658, односно деловима парцела бр. 1655, 1661 и 1662, површине око 1,1, ha. Проширењем парцеле основне школе обезбедиће се минимум 16 m² површине по ученику.

Површина објекта школе је око 2.600 m² и задовољава нормативе и потребе постојећег броја ученика, ако се настава одвија у две смене. Могућа је реконструкција и доградња објекта школе до планираног индекса заузетости од 30%.

Планирана основна школа

Због структуре Ковиља, положај једног објекта основне школе не одговара радијусу покривености, који је по нормативима износи од 1.500 до 2.500 m од места становања, у зависности од узраста ученика. Планира изградња још једног комплекса основне школе у наставку Партизанске улице, у источном делу Ковиља, према графичком приказу број 5.

Комплекс основне школе је планиран на целим парцелама бр. 932, 936 и 961, и деловима парцела бр. 934, 960, 963, 966, 967/1, 968, 970 и 974, површине око 2,21 ha. Индекс заузетости парцеле је максимално 20%. Спратност објеката је максимално П+1+Пк.

Приликом димензионисања новог објекта основне школе, неопходно је обезбедити 15–30 m² површине комплекса по ученику, односно 8–10 m² површине објекта по ученику. Максимални капацитет основне школе је 800 ученика.

Осим наставног блока и других пратећих и сервисних просторија, обавезан садржај комплекса основне школе је сала за физичко васпитање. Сала је минималне величине 30 x 15 m. Пратеће просторије су по правилу справарница (минимално 30 m²), просторија за наставнике, санитарни блок и друге пратеће просторије. Сала за физичко васпитање може бити и анекс основном објекту школе, повезан топлом везом. Сала би требала да буде оријентисана у правцу исток-запад, лоцирана уз вежбалиште на отвореном делу парцеле школе.

У оквиру отворених простора, потребно је обезбедити вежбалишта са спортским теренима за различите спортове. По нормативима, вежбалиште је минималне површине 9.250 m² и садржи: одвојен асфалтиран терен за одбојку, кошарку и рукомет (мали фудбал), две јаме са песком и простором за бацање кугле. Уз ово вежбалиште неопходан је посебан травнати терен за игру најмлађих ученика, најмање величине 30 x 15 m. Оријентација вежбалишта је по правилу север-југ по дужој страни. Вежбалиште треба ситуирати на супротној страни од наставних просторија да бука спортских игара не омета остали наставни рад у школској згради.

Међусобна удаљеност планираних у односу на суседне објекте и удаљеност од граница суседне парцеле је минимално 5 m.

Комплекс обавезно мора бити ограђен зиданом оградом, или комбиновано зиданом и транспарентном, максималне висине 1,8 m.

Потребан паркинг за кориснике и запослене се планира у оквиру комплекса основне школе и у регулацији наставка Партизанске улице.

Конечна структура и величина просторија биће дефинисана бројем ученика за који се комплекс планира, потребама и могућностима Ковиља, односно Града Новог Сада.

Предуслов за реализацију основне школе је израда урбанистичког пројекта.

Здравствене установе

Амбуланта

Постојећа амбуланта у Ковиљу се налази у Улици Светозара Милетића број 5а, на парцели број 1767. Парцела је површине 819 m², а објекат спратности П+1+Т је површине 250 m². Планира се проширење парцеле припајањем суседне парцеле број 1766, па је планирана површина комплекса око 1330 m².

Планира се проширење на суседну парцелу и проширење објекта (доградња и/или надоградња) како би се испунио норматив који дефинише однос броја становника насеља и потребне површине здравствене установе. Према нормативу, на 1.000 становника неопходно је обезбедити 120 m² површине објекта, што значи да је неопходна изградња

објекта минимално 660 m² односно проширење постојећег за око 160 m².

Максимални индекс заузетости парцеле до 50%. Планирани објекат је максималне спратности П+1+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим или вертикалним кровним прозорима на највише 50% површине крова.

Међусобна удаљеност планираних у односу на суседне објекте и удаљеност од граница суседне парцеле је минимално 5 m.

Планира се могућност доградње и/ или надоградња постојећег објекта амбуланте према утврђеним правилима.

Апотека

Објекат апотеке налази се у приземљу стамбено–пословном објекту спратности П+1+Т у Улици Светозара Милетића број 3а (на углу са Улицом Лазе Костића), на парцели број 1764.

Апотека својим капацитетима задовољава потребе становника Ковиља.

Задржава се постојећа парцелација.

Задржава се постојећи објекат.

Социјалне установе

Дом за пензионере или геронтолошки центар

Комплекс дома или геронтолошког центра се планира на парцели број 1408, површине 1.664 m² у Улици Лазе Костића број 119, односно на углу Улице Лазе Костића и Трга солунских добровољаца.

Задржава се постојећа парцелација.

Дозвољени су радови адаптације или реконструкције постојећег објекта уз могућност доградње до индекса заузетости до 50%, или изградња новог објекта.

Услов за реализацију објекта дома пензионера или геронтолошког центра (изградњу новог и реконструкцију постојећег) је урбанистички пројекат.

Постојећи објекат је спратности П+Т и површине 477 m². Предност локације је близина амбуланте и апотеке.

Планом се задржава постојећа парцелација.

Планирана заузетости парцеле је до 50 %.

Приликом димензионисања објекта, потребно је обезбедити 20-25 m² објекта по кориснику и 25-30 m² комплекса по кориснику.

Адаптација или реконструкција постојећег објекта је неопходна како би се прилагодио потребама планираног дома за пензионере или геронтолошког центра. Могућа је доградња објекта у дворишном делу парцеле до планираног индекса заузетости. Доградња се планира објектима спратности П+Пк, у виду дворишног крила, по ободу парцеле. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим или вертикалним кровним прозорима до 50% површине крова. Максималан нагиб кровних равни је око 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа.

Објекат се планира као полуатријумски тако да дворишни део парцеле делимично буде отворен према Тргу солунских добровољаца.

Могућа је потпуна замена објекта и изградња новог. У том случају, регулациона и грађевинска линија се поклапају.

Планирана заузетост парцеле је до 50 %.

Нови објекат је планиран као полуатријумски, са оријентацијом дворишта према Тргу солунских добровољаца.

Објекат је спратности до П+1+Пк.

Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима према јавним површинама, односно вертикалним кровним прозорима на највише 50% површине крова. Максималан нагиб кровних равни је око 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа.

Не планирају се препусти, балкони и лође на фасади објекта према Улици Лазе Костића. Предуслов је рушење свих постојећих објекта на парцели.

На минимум 30 % парцеле планира се хортикултурно уређена зелена површина.

Паркирање корисника се планира на постојећем паркингу, у оквиру регулације Трга солунских добровољаца.

Домови пензионера и геронтолошки центри се могу планирати и у другим деловима Ковиља, у јавном или приватном власништву. У том случају, неопходно је обезбедити нормативе дефинисане овим планом.

Дневни боравак за стара лица

Клуб за старе се задржава у приземљу објекта културно-образовног центра у Улици Лазе Костића број 113, на парцели број 1618, где се и сада налази.

У Ковиљу се планира један клуб који треба да обезбеди: собу за дневни боравак 3 m² по кориснику, и собу за дневни одмор 5 m² по кориснику. У оквиру својих просторија, клуб за старе може имати и читаонице, просторије за ручни рад, радионице, чајну кухињу и сл.

Установе културе

Културно–образовни центар

Културно–образовни центар, површине око 200 m², планира се у Улици Лазе Костића број 113, на парцели број 1618, где се и сад налази.

Културно–образовни центар је намењен културним и образовним садржајима за потребе и од интереса за становнике Ковиља. Центар је седиште Културно-уметничког друштва "Лаза Костић". У једном делу објекта је Клуб за старе.

Обе намене се задржавају, а доградњом објекта се могу обезбедити нове површине за потребе културно-уметничког друштва или других културних институција.

Задржава се постојећа парцелација.

Могућа је доградња објекта у виду дворишних крила до индекса заузетости од 50% површине парцеле. Дворишна крила су спратности до П+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима према улици, односно вертикалним кровним прозорима према дворишту на највише 50% површине крова.

Слободне површине парцеле је потребно хортикултурно уредити.

Вишенаменски центар

Вишенаменски центар планира се у Улици Лазе Костића број 73 (на Тргу ослобођења), на парцели број 1653, површине 4223 m². Вишенаменски центар чини улични објекат површине око 1.000 m², и дворишни објекат површине око 675 m².

Објекти су седиште Опште земљорадничке задруге "Ковиљ" и планирају се за намену пословања и намене у оквиру трећег сектора (култура, уметност, образовање, невладин сектор, удружења грађана и др.). Због разуђености комплекса, могуће су различите намене и независне делатности у његовим различитим деловима.

Задржава се постојећа парцелација.

Задржава се улични објекат спратности П+1+Т, који чине пословни локали у приземљу и пословни, канцеларијски простор на спрату. Највећи потенцијал објекта вишенаменског центра је велика сала у дворишном тракту објекта, коју ће бити место за окупљање грађана за различите јавне и културне догађаје. Неопходна је обнова и адаптација објекта за потребе нових намена. Могућа је промена намене тавана у поткровље, уз задржавање постојећег габарита и нагиба крова. Осветљење поткровља је полеглим прозорима према јавним површинама, односно вертикалним кровним прозорима према дворишту, на највише 50% површине крова.

Задржава се дворишни, полуатријумски објекат спратности П+Т, који се налази у северозападном делу парцеле. Неопходна је обнова и адаптација објекта за нове намене. Могућа је промена намене тавана у поткровље, уз задржавање постојећег габарита и нагиба крова. Осветљење поткровља је полеглим или вертикалним кровним прозорима до 50% површине крова.

Сви остали дворишни објекти, објекти привременог карактера и слободностојећи објекти, као и инсталације станице за снабдевање горивом планирају се за уклањање.

Не планира се изградња нових објеката.

Слободни простор дворишта се планира за хортикултурно уређење.

Колски приступ објекту је могућ кроз колски пасаж (ајнфорт капију) са Трга ослобођења, и директно у двориште из бочне улице према Ади. Колски пасаж је могуће затворити, односно пренаменити за неку од намена мултифункционалног центра.

Паркирање корисника је у делу дворишта објекта, и допунски, у регулацији улице Лазе Костића (ван Трга ослобођења).

Управа

Месна заједница и месна канцеларија

Објекат месне заједнице и месне канцеларије „Ковиљ“, површине око 350 m², задржава се у Улици Лазе Костића број 70 (парцела број 1757).

Задржава се постојећа парцелација.

Постојећи објекат спратности П+Т задовољава потребе обе институције управе. Могућа је доградња објекта у виду дворишних крила до планираног индекса заузетости до 50%, у зони центра. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим или вертикалним кровним прозорима на 50% површине крова. Могућа је пренамена тавана у поткровља без промене габарита и нагиба крова. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима према улици, односно вертикалним кровним прозорима према дворишту на највише 50% површине крова.

Слободни простор дворишта се планира за хортикултурно уређење.

Паркирање је на паркингу испред објекта, у оквиру регулације Улице Лазе Костића.

Д. Спорт и рекреација

Спортски центар на Ади, који се налази на парцелама бр. 1524, 1525, 1526 и 1527, укупне површине 3,95 ha, планира се за задржавање, према графичком приказу број 5. Спортски центар се састоји од фудбалског игралишта, које је са западне стране окружен монтажним трибинама. У залеђу игралишта је неуређена зелена површина. У оквиру спортског центра, налази се објекат спратности П+Т у Улици Ада број 29, површине око 440 m², на парцели број 1524. Објекат је у функцији спортског центра и намењен је за свлачионица са пратећим просторијама, оставом и др.

Задржава се постојећа парцелација.

Објекат спратности П+Т планира се за задржавање, уз могућност промене намене тавана у поткровље.

Трибине на западној страни игралишта се задржавају, а могућа је њихова адаптација или замена. Могућа је доградња трибина са других страна фудбалског игралишта, према процењеним капацитетима.

Планира се могућност изградње других спортских терена на простору западно од фудбалског игралишта. Планира се хортикултурно уређење слободних површина.

У оквиру центра не постоји могућност за изградњу нових објекта због високог нивоа подземних вода у ширем окружењу насеља Ада.

Нови спортско-рекреативни центар са спортском халом, површине око 10,5 ha, планиран је у источном делу Ковиља, у оквиру урбанистичке целине број 2. У оквиру спортско рекреативног центра, планирају се садржаји и за повремене спортско – рекреативне активности коњичког спорта. За ове намене планира се изградња објеката, без могућности за стално држање коња. Услов за реализацију спортско – рекреативног центра је израда плана детаљне регулације за урбанистичку целину број 2. Усмеравајући параметри су дефинисани у одељку број 13 "Правила усмеравајућег карактера за израду планова детаљне регулације.

Ђ. Комуналне површине

Комуналне површине у насељу су гробља (Горњоковиљско и Доњоковиљско) и пијаца.

Гробља

Гробља у Ковиљу су активна, и задржаће своју функцију и у наредном периоду.

Горњоковиљско гробље се налази у Улици Ђорђа Бешлина, на улазу у Ковиљ са општинског пута Ковиљ - Шајкаш, односно код прикључка на ДП А1 (Е 75), према графичком приказу број 5. Горњоковиљско гробље чини цела парцела број 156 и део парцеле број 157, укупне површине 4,77 ha.

Горњоковиљско гробље је у претходном периоду проширено, уређено, и изграђена је гробљанска капела, па се не планирају нове просторне интервенције, осим додатног хортикултурног уређења. Задржава се постојећа парцелација. Комплекс обавезно мора бити ограђен зиданом оградом, или комбиновано зиданом и транспарентном, максималне висине 1,8 m.

Доњоковиљско гробље се налази уз Улицу Јовице Павлице, на улазу у Ковиљ из правца општинског пута Ковиљ–

Вилово, према графичком приказу број 5. Доњоковиљско гробље се налази на парцели број 2142, али се планира за проширење на целу парцелу број 2144/1 и на делове парцела бр. 2132, 2136/1, 2138, 2144/2 2146/1. Са овим проширењем, планирана површина гробља је око 3,6 ha.

Гробље је у претходном периоду уређено и изграђено је гробљанска капела. Приликом проширења потребно је уредити нова гробна поља, обезбедити водну инфраструктуру за потребе одржавања гробља и озелењавање слободних површина.

Услов за реализацију Доњоковиљског гробља је израда урбанистичког пројекта.

Пијаца

Пијаца се налази на у јужном делу Трга ослобођења, на делу парцеле број 2544, површине око 535 m², према графичком приказу број 5. Јужни део Трга ослобођења је парковски уређен, и са пијацом чини једну просторну целину.

Пијаца се задржава у постојећој површини која задовољава потребе насеља, али је неопходно њена реконструкција, замена подлоге, тезги, увођење чесме и др. Други неопходни сервисни, технички, санитарни и други садржаји пијаце, могу се обезбедити у неком од објеката у окружењу пијаце.

Е. Пословање

Мешовита пословно–стамбена зона

Мешовита пословно–стамбена зона планира се у оквиру урбане целине број 1, око Улице Јована Ђулума и Улице Јована Рајића, у североисточном делу грађевинског подручја, према графичком приказу број 5. Површина зоне је 9,69 ha.

Намена

Мешовита пословно–стамбена зона намењена је пословању у домену терцијарне привредне делатности, и за породично становање. Не планирају се намене, односно изградња објеката за производњу, прераду и складиштење примарног сектора привреде. Део зоне у блоку између улица Јована Рајића, Јована Ђулума и Ђорђа Бешлина су намењене становању, али се плански усмерава ка постепеној промени намене у пословну. На парцелама се не условљава однос становања и делатности терцијарног сектора, или делатности у вези са пољопривредом, занатским и сервисним услугама. С обзиром на мешовиту, пословно–стамбену намену, није дозвољена изградња објеката у оквиру делатности за које је неопходна процена утицаја на животну средину.

Парцелација

Задржава се постојећа парцелација, услови за формирање нових грађевинских парцела су: површина од 700 до 2.500 m², минимална ширина уличног фронта 15 m.

Индекс заузетости и спратност објеката

Индекс заузетости парцела је до 40%. Спратност објеката је до П+1+Т.

Поред главног уличног објекта, на парцели је могућа изградња помоћних и пратећих објеката (остава, котларнице, гараже и сл.), и других објеката спратности П+Т.

На минимум 30% парцеле планира се хортикултурно уређена зелена површина.

Паркирање се планира у оквиру парцеле корисника.

Манипулативне и површине за паркирање се планирају унутар комплекса.

Положај објеката на парцели и међусобна удаљеност објеката

Објекти се граде у прекинутом низу или као слободностојећи.

Грађевинска линија је повучена 3-5 m у односу на регулациону.

Удаљеност планираног објекта намењеног пословању у односу на границе суседних парцела је минимално 3,5m.

За вредности удаљење објеката намењених становању примењују се правила из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња других, помоћних или техничких објеката на парцели, до планираног индекса заузетости. Спратност објеката је до П+Т, уколико технолошки услови рада то захтевају, могуће је повећање висине етажне.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом или транспарентном и зеленом оградом до висине 1,80 m. Зидана ограда према регулационој линији је висине 0,90 m, односно, транспарентни део ограда је додатних 0,9 m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, односно унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

Обликовање грађевинских елемената објекта

Кровови су коси са падом кровне равни према регулационо–грађевинској линији. Максималан нагиб кровних равни је 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа. Поткровље се формира без назитка. Осветљење поткровља је полеглим или вертикалним кровним прозорима до 50% површине крова.

Не планирају се препусти, балкони и лође на уличној фасади објеката.

Ж. Верски објекти

Постојећи верски објекти

У Ковиљу постоје четири верска објекта и сви су концентрисани око Улице Лазе Костића.

Српска православна црква

Црква св. Апостола Томе, у Улици Лазе Костића број 16 (Доњоковиљска црква) (парцеле бр. 2513 и 2514), је проглашена за споменик културе.

Цркве Вазнесења господњег (Горњоковиљска црква) са светосавским домом, у Улици Лазе Костића број 80, (парцеле бр. 1768/1, 1768/2 и 1769), је у поступку за проглашење за споменик културе. Оба храма са својим портама представљају значајне објекте и просторе у Ковиљу.

Задржава се постојећа парцелација, уз могућност припајања дворишних (задњих) парцела уличним (предњим) парцелама.

С обзиром на статус заштите, све интервенције на објектима, и евентуална изградња других пратећих објеката, морају бити у складу са условима и мерама заштите надлежне службе заштите споменика културе.

Римокатоличка црква

За потребе верске заједнице римокатоличке цркве користи се стамбени објекат спратности П+Т у Улици Лазе Костића број 57 (парцеле бр. 2560, 2561 и 2563).

Задржава се постојећа парцелација уз могућност припајања дворишних (задњих) парцела уличним (предњим) парцелама.

Адвентистичка верска заједница

За потребе адвентистичке заједнице користи се наменски изграђен објекат спратности П+Т у Улици Лазе Костића број 130 (парцела број 921). Задржава се постојећи објекат, уз могућност надоградње до спратности П+1+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је кровним полеглим или вертикалним прозорима на 50% површине крова.

У случају формирања комплекса верског објекта проширењем на суседне парцеле, могућа је замена и изградња пратећих објеката према условима за изградњу нових верских објеката.

Назаренска верска заједница

Назаренска верска заједница у поседу има парцелу број 1625/1. На парцели не постоји храм, али је могућа његова изградња према условима за изградњу нових верских објеката.

Нови верски објекти

Изградња комплекса новог верског објекта је могуће у оквиру парцела постојећих верских заједница у Ковилју, осим на парцелама оба храма Српске православне цркве, или у било којој зони у намени становања.

Минимална површина парцеле се одређује по стандарду 0,3 - 0,5 м² по кориснику (броју парохијана), али не може бити мања од 1.000 м². За грађевинску парцелу верског објекта максимални индекс заузетости је 30 %.

У саставу грађевинске парцеле верског објекта, поред храма, могуће је планирати пратеће административне, културне садржаје и становање у функцији верског објекта (за настојатеља храма), спратности до П+Пк. Поткровље се формира без назитка са осветљењем полеглим или вертикалним кровним прозорима до 50 % површине крова. Ови објекти својим положајем и габаритом не смеју да угрожавају верски објекат.

Услов за реализацију новог верског објекта је израда урбанистичког пројекта.

3. Ветеринарска станица

Задржава се ветеринарска станица у Пастирској улици број 2, на парцели број 1433.

Објекат је намењен пословању.

Задржава се постојећа парцелација.

Могућа је замена постојећег објекта новим спратности до П+1+Пк.

Индекс изграђености је до 40%.

Објекат се поставља на грађевинско-регулационој линији.

Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим или вертикалним кровним прозорима на највише 50% површине крова.

Могућа је изградња помоћних објеката (остава, котларнице, гараже и сл.), и других објеката спратности П+Т.

Ограђивање парцеле је зиданом, транспарентном или комбинованом оградом висине до 1,8 m. ограда постављају се на регулациону линију, односно унутар грађевинске парцеле.

Паркирање возила је на парцели и у регулацији улице.

И. Насип

У циљу очувања објеката насипа, планирају се намене које не могу угрозити стабилност и функција насипа.

У циљу повезивања свих делова приобаља Ковилја, али и других подунавских насеља у окружењу, на круни насипа планира се пешачко-бициклистичка стаза. Формирањем пешачко-бициклистичке стазе остварују се услови за развој специфичних видова туризма, али и лакша комуникација ка туристичким локалитетима Ковилског рита ("Шлајз", "Рибарска колиба", "Карловачка плажа", "На крај света" и друге).

Ј. Тргови и сквер

Тргови

Уређење тргова треба да се базира на поставци декоративне вегетације различитих категорија (декоративно дрвеће, жбуње као и цветне површине). Поред вегетације, тргове је потребно опремити урбаним мобилијаром. На травним површинама планира се дечије игралиште. Споменике и скулптуре је потребно нагласити декоративном вегетацијом. Важни чиниоци који одређују карактер и распоред зеленила око споменика јесу величина и висина споменика, облик и материјал од кога је изграђен, као и положај у простору.

На тргу солунских добровољаца задржавају се два споменика крста.

Јужни део Трга ослобођења предвиђа се за меморијални парк. За уређење меморијалних паркова карактеристични су синтеза архитектуре, скулптуре и вртне парковске уметности. При лоцирању знатног броја различитих скулптура, предвиђа се организација неколико праваца кретања различитих дужина. Засади укључују врсте са изразитим архитектонским облицима (четинарске, пирамидалне врсте, лишћарске врсте са правилним густим крошњама и др), шишани боскети, живе ограде и зидови, велике површине партерних травњака као и ниски цветњаци јасних боја и облика.

Сквер

Уређење сквера треба да садржи декоративну вегетацију и урбани мобилијар. Строго водити рачуна приликом уређења да се не заклања видни опсег возача. Постојећа вегетација треба да се задржи, болесне и оштећене биљке треба да се санирају и замене новим биљним материјалом.

Линеарно зеленило у насељу

Основу система повезивања зеленила чине дрвореди и друга вегетација у оквиру уличних профила. Постојеће

дрвореде потребно је задржати, а подизање нових вршита према ширини попречних профила улица. Планира се квалитативна допуна садница, односно реконструкција дрвореда у већем броју улица садњом одговарајућих листопадних врста. Код садње дрвећа у дрворедима стабла алеја садити на размаку 6 – 7 m, а изразито високе врсте у улицама веће ширине на размаку од 10 m. У улицама профила 10-15 m формирати једностране, а у ширим улицама (око 20 m и више) двостране дрвореде. У сасвим узаним улицама где није могуће подизање дрвореда улично зеленило ће заменити формирано шибље или декоративно дрвеће у предбаштама породичног становања.

Простор око заветног крста у југозападном углу раскрснице улица Душана Вицковог и Лале Новоселца се планира за додатно партерно и хортикултурно уређење.

К. Заштитно зеленило

Заштитни појас уз Дунавац (део еколошког коридора) у грађевинском подручју у ширини од најмање 10 m треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем. Забрањено је уносити инвазивне врсте, док уређење овог подручја треба да се базира на аутохтоним врстама и различите спратности. Постојећу вегетацију треба задржати, редовно одржавати и болесне биљке заменити новим биљним материјалом. Поставка урбаног мобилијара треба да буде направљена од што природнијег материјала.

На парцели број 1503/2 на Ади могуће је повремено одржавање изложби, такмичења и других спортско – рекреативних и културних манифестација везаних за традицију коњарства у Ковилђу.

Л. Зеленило у оквиру осталих намена

Зеленило у намени становања

Парцеле породичног становања се уређују у виду декоративних башти, кућних вртова и мањих повртњака са по којом воћном садницом. За целину насеља од изузетне важности је бројност и начин уређења стамбених парцела које често укључују и уличне просторе испред кућа, као и њихово одржавање. Функција зелених површина приватног становања знатно превазилазе локални значај. Иако се користе искључиво приватно, овакве зелене површине представљају извор свежег и чистог ваздуха, а у микроклиматском погледу и допунски резервоар санитарно-хигијенских благодети у насељу.

Зеленило у намени пословања

Заступљеност зелених површина у комплексима пословања зависи од њихове величине. Комплекси величине до 1 ha, треба да имају минимално 20% зелених површина, а комплекси од 1 до 5 ha, 25 % зелених површина. Потребно је подићи заштитни појас ободом комплекса. Уз објекте пословања предлаже се поставка декоративне вегетације, различите спратности. Главне улазе објеката потребно је оплеменили цветним врстама. Стазе је потребно опремити урбаним мобилијаром.

Зеленило у намени образовања

Основне функције уређења у оквиру комплекса из области образовања (основне школе и предшколске установе) изражене су потребом да се деци обезбеди потребан мир,

најпре кроз стварање услова за умањену буку, а затим кроз побољшавање микроеколошких услова. Потребно је применити најадекватније биолошке и хортикултурне захвате на комплексима како би укупан ефекат био задовољавајући. Од укупне површине ових комплекса 40% треба да припада зеленим површинама. У школски круг треба да се унесе што више зеленила, јер се тиме повећава асимилациона вредност, не само овог простора већ и шире околине. При избору врста потребно је водити рачуна да се изоставе асмогене и алергогене врсте и биљке са отровним бобицама и бодљама.

Зеленило у намени здравства

Функције уређења зелених површина око Дома здравља су одвајање површина у хигијенском смислу и издвајање болесника. Потребно је адекватно допунити зелену површину комплекса користећи биљке са изузетно декоративним својствима.

Зеленило у намени верских објеката

Приликом уређења порте храмова треба строго водити рачуна око избора биљног материјала као и самог начина уређења зелене површине. Потребно је биљкама нагласити објекат, као и опремити урбаним материјалом. Избор биљака треба да се заснива на аутохтоним врстама.

Зеленило у намени локалне самоуправе

Уређење зелених површина Месне заједнице и Дома за старије, потребно је да садржи елементе парка. Поред опремљености урбаним мобилијаром, потребно је обезбедити наткривене клупе за седење, као и друге пасивне рекреативне функције. Избор вегетације треба да буде претежно од аутохтоних сорти.

Зеленило у намени културе

Приликом уређења зелених површина око Културно образованих центара, потребно је обезбедити слободне травне просторе за културна дешавања. Потребно је садити биљке аутохтоних сорти. Зелене површине је потребно опремити урбаним мобилијаром.

Зеленило у намени спорта и рекреације

Заступљеност зеленила око спортских објеката одређује се на основу просечних норми за одржавање чистог и свежег ваздуха, па је ободом њихових комплекса потребно подићи заштитни појас. Минимално учешће уређених зелених површина износи 40%. Спортске центре потребно је уредити у парковском стилу. Распоред биљака зависи од положаја објекта, док је стазе потребно опремити урбаним мобилијаром. Главне улазе пословних објеката је потребно оплеменили цветним површинама.

Зеленило у намени гробља

На гробљима, поред санитарно-хигијенске функције, зеленило има и декоративно - естетску улогу, јер ове површине имају карактер меморијалних места. По ободу гробља предлаже се подизање зеленила од дрвећа различите висине, четинарских и листопадних врста, у функцији заштитног појаса. Зеленило гробља треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса потребно је формирати појас заштитног зеленила ширине од 10-15 m. Однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40%. У оквиру површина које нису намењене сахрањивању учешће зелених површина треба да буде 40% (укусног и заштитног зеленила).

Љ. Зоне урбанистичке заштите

Планирају четири зоне урбанистичке заштите према графичком приказу број 5.

У оквиру зона, у циљу заштите амбијента, дефинишу се додатна правила уређења, грађења и обликовања објеката.

У оквиру зона урбанистичке заштите:

- задржава се ивична изградња објеката на парцели (регулациона и грађевинска линија се поклапају),
- максимална спратност објеката је П+Пк без могућности формирања назитка, а осветљење је лежећим или вертикалним кровним прозорима до 50 % површине крова;
- кровови се по правилу формирају као коси и двоводни,
- Могућа је изградња нових дворишних објеката спратности до П+Т, према правилима за претежну намену утврђену овим планом;
- Обрада фасаде објеката и избор кровног покривача је од аутохтоних материјала (малтерисана фасада, цреп).

У зонама урбанистичке заштите важе намене и правила парцелације које су утврђене овим планом.

Због архитектонске вредности задржавају се улични објекти у следећим зонама:

1. *Зона центра*: објекти у Улици Лазе Костића бр. 40, 60, 70, 71а, 95, 97, 109, 111, 113, 117, у Улици војвођанских бригада бр. 1, 2 и 30;
2. *Зона дела Улице браће Вуков*: објекти под бр. 1, 2, 3, 4, 5, 10 и 11;
3. *Зона дела Улице Тозе Марковића*: објекти под бр. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 25 и 35;
4. *Зона раскрснице улица Душана Вицковог и Пале Новоселца*: објекти у Улици Лале Новоселца број 19 и у Улици Душана Вицковог бр. 25 и 27.

На наведеним објектима могуће је промена намене стамбеног у пословни и активирање поткровља на свим објектима, без промене габарита и нагиба крова. Осветљење поткровља је лежећим или вертикалним кровним прозорима до 50% површине крова.

12.2.2. Урбанистичка целина број 3

А. Пословање - радна зона

Радна зона је планирана у оквиру урбанистичке целине број 3, у северозападном делу грађевинског подручја Ковиља, према графичком приказу број 5. Зона обухвата простор од 64 ха. Простор радне зоне је претежно неизграђен, инфраструктурно неопремљен и представља добар потенцијал за развој привредних садржаја. Постојећи садржаји су пре свега из домена пољопривредне производње (откупне станице, складишта и др.).

Намена

Радна зона је намењена за секундарне и терцијарне привредне делатности из области трговине, угоститељства, услужног занатства и саобраћаја, те за делатности производног занатства. Зона је такође намењена за прераду и

складиштење примарног сектора привреде. Позиција уз општински пут и непосредну близину излаза на ДП А1 (Е 75) је значајна локацијска предност радне зоне.

Заступљеност зелених површина је условљена величином комплекса. Комплекси површине до 1 ха треба да имају минимално 20 % зелених површина, комплекси површине 1 - 5 ха 25 %, а већи комплекси преко 5 ха 30 – 50 % зелених површина.

Обавеза израде процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче утврдиће се у складу са законском регулативом која важи у тој области.

Правила парцелација

Парцеле постојећих комплекса се задржавају, уз могућност припајања са суседном парцелом или препарцелације. Нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика и да имају излаз на јавну површину. Минимална површина парцеле је 1.000 m², а максимална се не ограничава. Дозвољена одступања су до 10%. Минимална ширина уличног фронта је 20 м.

Индекс заузетости и спратност објеката

Индекс заузетости парцеле је 40%. Спратност објеката је до П+1+Т. Не условљава се спратност за објекте са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба производње.

Положај објеката на парцели и међусобна удаљеност објеката

Радна зона је оријентисана према Улици Бранка Бајића, на коју се наставља општински пут Ковиљ–Будисава. Препоручује се да приступ парцелама буде из секундарних саобраћајница, како би се омогућило безбедно и несметано кретање Улицом Бранка Бајића. Прикључци саобраћајне мреже радне зоне треба да обезбеде несметан успон на надвожњак преко ауто-пута, односно да приступ парцелама буде до постојећег успона.

У циљу обезбеђења трасе пожарног пута, минимална удаљеност објеката од граница суседне парцеле је 3,5 м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња других, помоћних или техничких објеката на парцели, до планираног индекса заузетости. Спратност објеката је до П+Т, уколико технолошки услови рада то захтевају, могуће је повећање висине етажне.

Манипулативне и површине за паркирање се планирају унутар комплекса.

Други услови

На простору радних зона није дозвољено одлагање отпадних материја или рециклирање, изузев ако се примењује модерна технологија у затвореним просторима.

У случају да су привредне делатности сложене технологије и за комплексе површина већих од 1 ха, неопходна је даља разрада урбанистичким пројектом.

Б. Инфраструктурни објекти

Правила грађења за инфраструктурне објекте дефинисани су у пододељку број 12.3. "Правила уређења и грађења за инфраструктуру".

12.3. Правила уређења и грађења за инфраструктуру

12.3.1. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Услови изградње саобраћајне инфраструктуре се директно примењују на подручјима где је овај план основ за реализацију, а усмеравајућег су карактера на подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације.

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање свих прописа који регулишу ову област.

Друмски саобраћај

Кроз атар насеља Ковиљ пролази Државни путеви IIА - 114, IIА - 129 и општински путеви према Будисави, Каћу, Шајкашу, Новом Саду, Вилову и Гардиновцима. Сви постојећи прикључци на ове путеве се задржавају иако нису учртани у графичком приказу број 5, а нови се могу додати једино уз сагласност и услове управљача пута.

У атару егзистира мрежа атарских и некатегорисаних путева који су углавном земљани. Препоручује се изградња савремених коловозних застора на овим путевима. Они се задржавају у постојећим парцелама пута, а у случају потребе за проширењем пута, обавезна је израда ПДР-а или комасације.

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже су:

- приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15) који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U. A9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини;
- минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1 m, а за двосмерно 1,6 m. Међутим ове димензије треба примењивати само изузетно и то у зонама породичног становања. У зонама вишепородичног становања треба примењивати минималну димензију тротоара од 2 m, а препоручљиво је 3 m;
- на местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су на пример: аутобуска стајалишта, велике трговине, јавни објекти и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза. По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће. Уколико то није могуће, а услови одвијања саобраћаја захтевају заштиту пешака, морају се предвидети заштитне ограде;

- препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација);
- увек када је могуће, тежити да бициклистичка стаза буде двосмерна, тј. минималне ширине 2 m и физички одвојена од осталих видова саобраћаја. Бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.
- комбинована пешачко-бициклистичка стаза је минималне ширине 3 m;
- паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним”, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња. Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Уколико у карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 m;
- најмања планирана ширина коловоза је 3,5 m за једносмерне саобраћајнице, а 5m за двосмерне. На државним путевима планирана ширина коловоза је минимум 7,10 m (без издигнутих ивичњака), односно 6,50 m (са издигнутим ивичњацима). На општинским путевима минимална ширина коловоза је 6 m. Изузетно коловози могу бити широки 3 m само у приступним улицама. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6m, осим у приступним улицама где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором;
- обавезно је приликом израде пројектно-техничке документације за све интервенције које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) у коридору државног пута потребно прибавити саобраћајно - техничке услове у складу са важећом законском регулативом;
- на сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са SRPS U.C1. 280-285, а у складу са Законом о безбедности саобраћаја, чл. 161 - 163. ("Службени гласник РС, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 и 55/14) иако то у графичком прилогу број 5 није приказано;
- услови за паралелно вођење инсталација (електро инсталације, ПТТ, гасне инсталације, водовод и канализацију и сл.) дуж државних путева: планирати на удаљености минимално 3 m од крајње тачке попречног профила- ножице насипа трупа пута, или спољње ивице путног канала за одводњавање;
- услови за укрштање предметних инсталација са државним путевима:
 1. да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким надбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви,

2. заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећано за по 3 m са сваке стране,
3. минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 - 1,50 m,
4. минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног објекта за одводњавање (постојећег или планираног) од коте два канала до горње коте заштитне цеви износи 1 - 1,20 m,
5. укрштање планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација минимално 10 m,
6. за све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) државног пута потребни су услови и сагласности ЈП "Путеви Србије" за прибављање за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са чланом 14. Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13).

Железнички саобраћај

Општи услови уређења и правила грађења железничке саобраћајне инфраструктуре:

- пружни појас јесте простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 m у атару, а у грађевинском подручју од најмање 6 m, рачунајући од осе крајњих колосека;
- заштитни пружни појас јесте земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200 m, рачунајући од осе крајњих колосека;
- на растојању већем од 8 m и мањем од 25 m (рачунајући од осе крајњих колосека) могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајних површина као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m;
- у заштитном пружном појасу не смеју се планирати зграде, постројења и други објекти на удаљености мањој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја;
- у заштитном пружном појасу на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти само на основу издате сагласности "Железнице Србије" а.д.;
- размак између два укрштања железничке инфраструктуре и јавног пута не може да буде мање од 2.000 m осим уз сагласност "Железнице Србије" а.д.;
- сви елементи друмских објеката који се укрштају са пругом морају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају. Висина доњих ивице конструкције друмског надвожњака изнад пруге биће дефинисана у оквиру посебних техничких услова које издаје "Железнице Србије" а.д.;
- станични трг железничке станице поред приступне саобраћајнице до железничке станице треба да садржи одговарајући паркинг простор за кориснике железничких услуга, зелене површине, као и пратеће услужне објекте;

- за било какве интервенције на железничкој саобраћајној инфраструктури, услове и сагласност затражити од "Железнице Србије" а.д., Сектор за стратегију и развој, Београд.

Водни саобраћај

Река Дунав која једним делом протиче кроз КО Ковил је међународни је коридор Е 80 - Дунав, односно међународни водни пут категорије V_{ic}. Непосредни заштитни појас међународног пловног пута је 180 m. Предвиђено је интегрално уређење коридора међународног пловног пута и дела водног пута у непосредном заштитном појасу. У циљу одржавања водног пута треба да обезбеди развој пловидбе и водног транспорта на Дунаву који обухватају радове који ће обезбедити: одржавање, рехабилитацију и унапређење водног пута и пратеће инфраструктуре. У обухвату плана нису планирани пратећи садржаји водног пута (луке, пристаниште, марине и др) осим локалних привезишта за чамце.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Услови за прикључење су:

- у атару укрштање или прикључење земљаних путева са јавним путевима извести у складу са чланом 38. став 1. Закона о јавним путевима који гласи: "Земљани пут који се укршта или прикључује на јавни пут мора се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање пет метара и у дужини од најмање 40 m за државни пут I реда, 20 m за државни пут II реда и 10 m за општински пут, рачунајући од ивице коловоза јавног пута";
- у грађевинском подручју, прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу. Постојећи и будући корисници ободних парцела се могу саобраћајно прикључити само на планом предвиђеним прикључцима на државне путеве II реда који су предмет овог плана;
- обавезно је саобраћајно прикључење на државне путеве у оквиру плана извести на планом предвиђеним прикључцима у складу са чланом 37. Закона о јавним путевима;
- геометрија саобраћајних прикључака и раскрсница за државне путеве у оквиру плана биће прецизно дефинисана приликом израде саобраћајно техничких услова;
- сва укрштања и прикључци, односно саобраћајне површине којима се повезује јавни пут ниже категорије са јавним путем више категорије или некатегорисани пут, односно прилазни пут са јавним путем, морају се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут више категорије са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање 3 m и у дужини од најмање 10 m;
- прикључење корисника на пругу могуће је индустријским колосеком али уз претходну сагласност и услове издате од стране Железнице Србије" а.д.;
- за изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина као и за одређивање ритма

прикључака (контрола приступа) обавезно је поштовање одредби Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11).

12.3.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу су:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико је објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, планира се постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу су:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Водни услови

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без предтретмана, испуштати у атмосферску канализацију, на зелене површине и риголе.

Атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина и технолошке отпаде воде, могу се испуштати у реципијент само након пречишћавања. Третман оваквих вода мора бити на сепаратору и таложнику за издвајање минералних уља и брзоталоживих примеса.

Забрањено је у водотоке упуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у канале својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају бити у оквиру II класе воде у складу са Уредбом о категоризацији водотока и Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник РС", број 5/68). Квалитет ефлуента мора задовољити и одредбе Правилника о опасним материјама које се не смеју уносити у воде ("Службени гласник СФРЈ", бр. 3/66 и 7/66).

Промена границе и намене водног земљишта на које право коришћења, односно управљања има ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, не могу се мењати без сагласности овог предузећа.

Приликом израде планске и пројектно техничке документације за извођење и планирање било каквих радова (као што су општински пут Нови Сад-Ковиљ, пешачке, трим, бицикличке стазе, објекти водног саобраћаја и друго) на парцелама и објектима на које право коришћења, односно право управљања има ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад (насип, канали, водно земљиште), мора се претходно прибавити позитивно мишљење ЈВП "Воде Војводине", односно позитивни услови органа АПВ-а, односно јединице локалне самоуправе надлежне за послове водопривреде.

12.3.3. Услови за прикључење на енергетску инфраструктуру

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката породичног становања и становања са пословањем решити повезивањем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији или на спољашњим фасадама објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета - станице) пројектовати и изградити према условима надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног дистрибутера.

13. ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Атар

13.1. Просторна целина број 4–манастир Ковиљ

Просторна целина обухвата део поседа манастира Ковиљ, источно од грађевинског подручја Ковиља, површине 435,72 ha. Просторна целина је намењена манастиру (манастирска црква, конаци и пратећи објекти), туризму и

угоститељству (туристичко – угоститељски комплекс „Тиквара“), примарној пољопривредној производњи (фарма, расадник, пластеници, рибњак), пољопривредном земљишту (ратарство, воћарство и повртарство), неплодном пољопривредном земљишту (трстици и пашњаци), шуме, мелиорациони канали, саобраћајне површине (саобраћајнице и атарски путеви).

Предуслов за реализацију ове просторне целине је план детаљне регулације, односно просторни план подручја посебне намене уколико орган за његово доношење тако процени.

Усмеравајућа правила за детаљнију разраду треба да обезбеде:

- очување аутентичности амбијента у коме се налази манастир Ковиљ-споменик културе;
- намене простора, зоне изградње, правила уређења и грађења и друго;
- забрану намена које нарушавају природно окружење споменика културе;
- забрану изградње индустријских, енергетских, инфраструктурних, привредних и других објеката трајног или привременог карактера који својом наменом, габаритом, волуменом, обликом или отпадним материјама могу угрозити и деградирати споменик културе и његово функционисање као верског објекта, или његову заштићену околину;
- приликом изградње објеката обавезна је израда студије о процени утицаја на животну средину,
- прилагођавање свих садржаја, делатности и намене простора и објеката намени споменика културе као верског објекта;
- забрану депоновања чврстог отпада-одлагање вршити ван просторне целине манастира;
- забрана експлоатације минералних сировина и отварање привремених позајмишта;
- забрану превођења далековода снаге 35 kV и веће;
- озелењавање, формирање заштитног појаса и других видова садње аутохтоним, дрвенастим и жбунастим врстама, одговарајућим за специфичне услове станишта на овом простору,
- За све интервенције у простору неопходни су услови надлежне службе заштите споменика културе.

У оквиру ове просторне целине, дефинисани су комплекси и објекти појединачних намена:

Манастир

Манастир се налази на крају Улице Душана Вицковог уз југоисточну границу грађевинског подручја Ковиља. Манастир обухвата грађевинско подручје површине око 5 ha, на парцелама бр. 3267 и 3268, односно делу парцеле број 3265. На парцели се налази манастирска црква Светих арханђела Михајла и Гаврила, звоник, конаци и други пратећи објекти који уоквирују манастирску цркву, и хортикултурно уређене зелене површине.

Туристичко–угоститељски комплекс "Тиквара"

Комплекс "Тиквара" је намењен туризму и угоститељству. Обухвата простор парцела бр. 3286 и 3288, јужно од пројекта Улице Душана Вицковог (пут према локалитету туристичко–угоститељском комплексу "На крају света").

Могућа је промена намена објеката према потребама манастира.

Пољопривредни објекти

Фарма за узгој стокe се планира у зони удаљеној најмање 1.000 m од границе грађевинског подручја Ковиља, према графичком приказу број 2.

Могућа је изградња фарме за производњу фазанске дивљачи на шумском и/ или пољопривредном земљишту. Локације и објекти за ову намену морају испуњавати ветеринарско – санитарне и друге услове прописане за узгој ове врсте дивљачи.

Стакленици и пластеници - пластеници се налазе на парцели број 6556, површине 1,36 ha.

Други објекти - могућа је изградња и других објеката у намени примарне пољопривредне производње према потребама манастира, у складу са условима из Просторног плана Града. За реализацију објеката неопходни су услови надлежне службе за заштиту споменика културе.

Шуме и шумско земљиште

У оквиру просторне целине број 4 планира се задржавање парцела бр. 3278, 5838 и 6554 које су намењене шумама.

Могуће је подизање нових шума на земљишту на коме је због његових природних особина рационалније да се гаји шума, према Закону о шумама.

Шумски расадник се налази јужно од садашњег пута Ковиљ - Гардиновци, према графичком приказу број 2. Шумски расадник обухвата парцеле бр. 3280, 3281 и 3283, укупне површине 4,43 ha.

Неплодно пољопривредно земљиште

Неплодно пољопривредно земљиште обухвата пашњаке, трстике, мочваре и слатине. Неплодно пољопривредно земљиште се задржава у истој намени. Пашњаци се могу користити за испашу стокe или за гајење лековитог, медоносног и зачинског биља. Могуће је привођење неплодног земљишта намени пољопривредне производње. Изузетак су површине под слатинама у обухвату према графичком приказу број 2.

13.2. Рибњак

Могуће је планирати рибњаке у оквиру просторне целине број 3, према условима дефинисаним у одељку број 12.1.2. "Просторна целина број 3 – југозападни део атара", поделом В. "Рибњаци".

Услов за реализацију рибњака је израда урбанистичког пројекта, односно плана детаљне регулације за површине веће до 10 ha. Према величини и сложености рибњака, документом за његово реализацију дефинисаће се локација, величина парцеле, неопходни објекти и инфраструктура, као и други услови.

13.3. Трафостаница "Ковиљ" 110/20 kV са трасом далековода

Трафостаница "Ковиљ" за снабдевање електричном енергијом подручја насеља Ковиљ је планирана на делу

парцеле број 4430 уз северну регулацију планираног општинског пута Каћ - Ковиљ.

У оквиру комплекса трафо-станице могу се градити и постављати садржаји у функцији овог електроенергетског објекта: трансформатори, електроенергетски водови високог, средњег и ниског напона (надземни и подземни), трансформаторско и разводно постројење и пратећи пословно-складишни објекат. Обавезна је опремљеност неопходном инфраструктуром (прилазне и интерне саобраћајнице, водоводна и канализациона мрежа, електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација).

Овим планом утврђена је оријентациона позиција овог енергетског објекта, док ће се планом детаљне регулације дефинисати тачна локација и услови за формирање грађевинске парцеле, као и прецизни услови грађења.

13.4. Општински пут Нови Сад-Ковиљ

Општински пут Нови Сад-Ковиљ је планиран у ножици насипа у оквиру просторне целине број 3.

Усмеравајућа правила за детаљнију разраду путног објекта су:

- ширина коридора минимално 20 m,
- ширина путног појаса 5 m,
- ширина заштитног појаса 5 m,
- ширина саобраћајних трака 2 x 3 m,
- ширина ивичних трака 2 x 0,3 m,
- ширина банкина 2 x 0,1 m,

Општински пут пројектовати за рачунску брзину V гаџ до 60 km/h.

Овим планом је утврђена оријентациона траса пута. Планом детаљне регулације обухватиће се простор између границе парцеле насипа и спољне границе парцеле мелирационог канала, према графичком приказу број 9 "Спровођење плана" у Р 1: 20.000.

Планом детаљне регулације биће дефинисана тачна траса, услови за формирање грађевинске парцеле, као и прецизни услови грађења.

Обавезна је израда генералног пројекта.

Приликом израде плана детаљне регулације, неопходни су услови и сагласности свих надлежних институција.

Приликом планирања коридора трасе општинског пута Нови Сад-Ковиљ мора се испоштотвати услов да у зони одбрамбеног насипа, појас ширине најмање 10 m од постојеће ножице насипа у брањеном подручју и појас ширине најмање 7 m од постојеће ивице обале латералног канала (паралелног насипу) мора бити слободан за радно-инспекциону стазу за возила и тешку грађевинску механизацију службе за одбрану од поплава и за спровођење одбране од поплава.

Грађевинско подручје

13.5. Урбанистичка целина број 2 - Нове стамбене зоне и спортско–рекреативни центар

Ова урбанистичка целина је планирана у источном делу Ковиља, и обухвата површину од око 61,42 ha, према графичком приказу број 5.

Услов за реализацију нових стамбених зона и спортско–рекреативног центра је израда плана детаљне регулације.

Нове стамбене зоне

Намена

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити: стамбени објекти, стамбено - пословни објекти (са пословањем до 50 % површине објекта), пословни објекти оних делатности које не угрожавају становање.

Пословање је могуће из домена трговине и услуга, а посебно су пожељне намене из области образовања, здравства, бриге о старим лицима.

Становање подразумева породично становање, до три стамбене јединице на парцели. Могуће је планирати становање пољопривредног типа.

Правила парцелације

Постојеће парцеле се морају препарцелисати како би се одвојиле парцеле за јавне површине од оних које су у оквиру осталих површина. На графичком приказу бр. 6.1. и 6.2. дате су оријентационе трасе и површине коридора саобраћајне инфраструктуре.

Најмања површина парцеле за изградњу објекта на парцели је 500 m², а највећа се не ограничава.

Индекс заузетости и спратност објекта

Индекс заузетости се формира у односу на величину парцеле, а креће се до 40 %.

Планирају се искључиво изградња слободностојећих објекта.

Најмања ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 15 m.

Спратност главних (уличних) објекта је до П+1+Пк, односно до П+Т за помоћне објекте на парцели.

Паркирање се по правилу планира у оквиру парцеле.

Положај објекта на парцели и међусобна удаљеност објекта

Грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију за минимум 3 m.

Спортско–рекреативни центар

Намена

Намена је спорт и рекреација, и обухвата површину од око 10,5 ha.

Индекс заузетости и спратност објекта

Максимални индекс заузетости површине парцеле објектима је до 30 %, а спортским теренима до 30 %. Остали, неизграђени део парцеле је планиран као уређена зелена површина намењена за рекреацију корисника.

У оквиру спортско–рекреативног центра планирају се спортски терени за различите спортове и једна универзална спортска хала од око 2500 m². Уз објекат хале, планира се могућност изградње мањег хотела за смештај корисника центра, максималне спратности П+1+Пк.

Други, пратећи објекти центра, обухватају техничке и сервисне приземне објекте. Објекте би требало међусобно груписати.

14. ПРОСТОРИ ГДЕ ЈЕ ОСНОВ ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Просторна целина број 2-Североисточни део атара

Планско уређење коридора продуктовода је дефинисано Просторним планом подручја посебне намене система продуктовода кроз Србију (Сомбор - Нови Сад –Панчево – Београд – Смедерево – Јагодина - Ниш) ("Службени гласник РС", број 1/11).

Просторна целина број 5–Ковиљски рит и Дунав

Планско уређење Просторне целине број 5 је дефинисано Просторним планом подручја посебне намене Специјални резерват природе "Ковиљско - петроварадински рит" ("Службени лист АПВ", број 3/12), (у даљем тексту: просторни план резервата) и Просторни план подручја посебне намене међународног коридора водног пута Е 80-Дунав (Паневропски коридор VII) ("Службени гласник РС", број 3/10).

Ковиљски рит

Ковиљски рит је део Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит" (у даљем тексту: резерват) заузима највећи део Просторне целине број 5. За простор резервата важи Просторни план подручја посебне намене Специјални резерват природе "Ковиљско – петроварадински рит" (у даљем текст: просторни план резервата), на основу кога се усмерава просторни развој резервата.

Простор резервата је намењен за шуме, пашњаке, трстике, насип и водене површине (Дунав, Дунавац и мочваре). Основни циљ заштите резервата је очување врста и екосистема влажних плавних подручја, ограниченим и усмереним коришћењем других простора. Планске смернице су дефинисане како би се остварили услови за очување и презентацију природних вредности кроз усклађен и еколошки прихватљивих просторни развој резервата.

У резервату је дозвољена изградња нових објеката и пренамена постојећих, за потребе заштите и управљања, истраживања и едукације у оквиру резервата.

У режиму заштите I степена, који обухвата 45,70 ha, није дозвољена коришћење природних ресурса и изградња објеката.

У режиму заштите II степена, који обухвата 489,52 ha, није дозвољена изградња нових објеката. Задржава се објекат "Радованова колиба" у намени видиковца. Друге интервенције су дозвољене само у смислу ревитализације и укупног унапређења Резервата.

У режиму заштите III степена, који обухвата 1.914,02 ha, дозвољена је изградња нових објеката и реконструкција постојећих на строго одређеним локалитетима. Нови објекти су намењени за потребе посетилаца резервата (едукација, посматрање, обилазак) као што су ловачке и рибарске куће, туристичко - рекреативни и туристичко-гоститељски комплекси и објекти, привез за чамце и други објекти (осматрачнице, шумски путеви и стазе, надстрешнице и др.).

Дозвољена је изградња шетних стаза и шумских путева.

Дозвољена је изградња међународне бициклистичке стазе, на траси планираној по постојећем насипу.

Туристички комплекси и објекти

Просторним планом резервата дефинисане су локације за појединачне комплексе и објекте (зона кућа за одмор-викенд насеље "Субић"), туристичко - угоститељске (чарде, ресторани, сезонског или сталног карактера) и туристичко - рекреативне намене.

Дунав

Међународни пловни пут - Коридор Е 80

Коридор водног пута Е 80 - Дунав подразумева трасу међународног пловног пута са непосредним заштитним појасом који представља пловидбени и регулациони ниво речног тока. У обухвату плана нису планирани пратећи садржаји водног пута (луке, пристаниште, марине и др), осим локалних привезишта за чамце на локалитетима Рибарска колиба, Тиквара и На крај света.

Инундациона равна Дунава

У инундацији реке, од ножице насипа према реци у појасу ширине 10 m не могу се градити никакви објекти. Изван дефинисаног појаса, могу се планирати објекти у зони трећег степена заштите резервата.

Према Закону о водама, у циљу очувања и одржавања водних тела површинских и подземних вода и заштитних и других водних објеката, спречавања погоршања водног режима, обезбеђења пролаза великих вода и заштите животне средине утврђује се режим коришћења на објектима и зонама.

На водном земљишту, осим објеката који су утврђени просторним планом резервата, планирају се:

- објекти за потребе одржавања резервата, спровођења мера очувања, унапређења и презентације природних вредности,
- изградње објеката јавне инфраструктуре,
- изградње објеката за коришћење вода, уређење водотока, обезбеђења пловидбе, заштитних мера на природним купалиштима, у складу са овим законом,
- изградње објеката за заштиту вода од загађења и
- изградње објеката намењених одбрани државе.

На водном земљишту планира се и:

- формирања привремених депонија шљунка и песка тако да се не ремети пролазак великих вода, и на удаљености не мањој од 30 m од небрањене ножице насипа,
- предузимања радњи ради заштите људи, животиња и имовине,
- вршења експлоатације минералних сировина у складу са овим и посебним законом;
- складиштење дрвне грађе и других чврстих материјала на начин којим се не ремете услови проласка великих вода,
- садити дрвеће у инундацијском појасу ширине најмање 10 m од ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони према издатим водним условима и

- копање бунара, ровова и канала поред насипа у појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50 m према брањеном подручју, осим ако је њихова функција заштите од штетног дејства вода или је техничком документацијом, урађеном у складу са овим законом, доказано да није угрожена стабилност насипа.

На водном земљишту није дозвољено:

- мењати или пресецати токове подземних вода, односно искоришћавати те воде у обиму којим се угрожава снабдевање питком или технолошким водом, угрожавају минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката;
- мењати правац и јачину тока површинске воде која природно протиче или отиче са водног земљишта које је у приватној својини;
- градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге радње којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и у обостраном појасу ширине од најмање 5 m од тих канала предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала;
- одлагати чврсти отпад и друге материјале у водотоке, акумулације, ретензије, мелиорационе и друге канале, упуштати загађене воде или друге материје и вршити радње, којима се може оштетити корито и обала водотока, утицати на промену његове трасе, нивое воде, количину и квалитет воде, угрозити стабилност заштитних и других водних објеката или отежати одржавање водног система;
- вршити интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго) без одговарајућих водних аката;
- изводити друге радове који би могли да угрозе стабилност и отежају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката.

Забрана вршења радњи може се проширити и изван граница водног земљишта, ако би се тим радњама угрозио водни режим или водни објекти.

Насип

Према Закону о водама, у циљу очувања заштитних и других водних објеката, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава, као и заштите животне средине, на насипима и другим водним објектима планирају се намене које не могу угрозити стабилност и функција насипа (пашњаци, привремено одлагање дрвећа, прелазак моторних возила, и др).

15. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

15.1. Мере и услови заштите животне средине

Заштита животне средине на подручју насеља Ковиљ обезбедиће се рационалним коришћењем природних ресурса према планираном развоју, као и спречавањем потенцијално штетних утицаја на све компоненте животне средине. На тај начин обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградација животне средине – воде,

ваздуха, земљишта, као и заштита и унапређење свих облика природних вредности.

Мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС и 14/16) и осталим подзаконским актима из ове области.

За све пројекте који се планирају у границама плана сагледаће се потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08).

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и метода њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 23/94). Неопходно је предузимати следеће мере:

- наставити са мониторингом земљишта на већем броју локалитета насеља Ковиљ,
- пошто се велики број становника насеља бави пољопривредом, неопходно је вршити контролисану примену агротехничких и хемијских мера заштите биља да би се тло заштитило од потенцијалног загађења,
- сточарску производњу организовати тако да се избегне неконтролисано упуштање нутријената у земљиште и подземне воде,
- подизати појасеве заштитног зеленила око насеља, чиме ће се остварити заштита од еолске ерозије,
- изградњу заливних система за наводњавање у атару, треба вршити у складу са условима ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада,
- обезбедити услове за санацију свих "дивљих" депонија и спречити њихово обнављање,
- спроводити рационалну изградњу канализационе мреже и отпадне воде одводити на планирани пречишћавајући отпадних вода за насеље Ковиљ,
- у току извођења радова, предузимати све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта,
- за одржавање саобраћајница насеља Ковиљ, у зимском периоду, примењивати биоразградиве материјале,
- повећавати и унапређивати проширење шума на продуктивном земљишту.

Заштита ваздуха и заштита од буке

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", број 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13), и другом важећом регулативом из ове области.

Неопходно је предузимати следеће мере заштите:

- успоставити мониторинг квалитета ваздуха у насељу,

- ограничавати емисију загађујућих материја из саобраћаја, поготово уз ДП А1 (Е-75): смањењем интензитета друмског саобраћаја, популаризацијом јавног превоза, изградњом бицикличких стаза, изградњом путничког пристаништа,
- одржавати дрвореде уз саобраћајнице,
- приликом озелењавања локација намењених за производњу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста,
- одређеним мерама стимулирати грађане са индивидуалним ложиштима на прелазак на алтернативне изворе загревања; на овом подручју за загревање објеката и припрему топле потрошне воде могућа је употреба обновљивих извора енергије, пре свега соларне и геотермалне енергије,
- санирати постојеће "дивље" депоније,
- повећање површина под шумама и заштитним појасевима дрвећа (пољозаштитни и ветрозаштитни појасеви),
- ревитализација и модернизација пруге 43 Нови Сад - Орловат.

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона ("Службени гласник РС", број 72/10). Сви корисници на простору плана своје активности морају прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 dB(A) ноћу и 65 dB(A) дању.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- постављању контролних пунктова за праћење нивоа буке,
- поштовању граничних вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- подизању појасева заштитног зеленила и техничких баријера како би се смањила бука око државног пута А1(Е 75),
- укључивању мера заштите од буке у фази пројектовања грађевинских објеката и др.

Заштита, унапређење и управљање водама

Приликом израде плана и изградње објеката морају се предвидети адекватна техничка решења, у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода, као и промене постојећег режима воде.

Израда планске, односно техничке документације мора бити у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

Неопходно је спровођење следећих мера заштите вода:

- предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање атмосферских и санитарно - фекалних отпадних вода;

- у реку Дунав и отворене канале, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода, које задовољавају прописане вредности. Концентрације штетних и опасних материја у ефленту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 24/14);
- атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околну површину, риголе и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије;
- санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испустити у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељски уређај за пречишћавање отпадних вода (УПОВ), а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града;
- квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора одговарати квалитету секундарно пречишћених вода;
- зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно - техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- за атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа, паркинг и сл.), пре улива у градску (јавну) канализациону мрежу предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник);
- мрежу водовода трасирати у свему према условима ЈКП "Водовод и канализација", Нови Сад;
- сви планирани радови у оквиру зоне изворишта воде морају бити спроведени у складу са Законом о водама и у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", број 92/08).

Заштита од отпадних материја

У циљу правилног управљања отпадом неопходно је поступање са отпадним материјама у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10) и Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10).

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- санација постојећих дивљих депонија,
- контрола и превенција непланског депоновања отпада,
- у простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине око 200 m, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, складиштење

- опасних материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада,
- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- смањење количине отпада на извору,
- подстицање рециклажне технологије.

Посебни услови:

- контејнерска места морају бити од тврде подлоге (бетон, асфалт) при чему су видно обележена или ози- дана банкином са простором за извлачење контејнера,
- на деоницама где се иначе налазе контејнери, изгра- дити контејнерска места. На контејнерском месту треба обезбедити одлив оцедних и атмосферских вода у сливник. Површина коју покрива један контејнер на контејнерском месту је 1×1,5 метара,
- потребно је да становништво из својих кућа износи смеће у сопственим типизираним посудама.

За поменуту намену простора и локације потребно је да коловози поседују банку и сливнике због евентуалне потребе одржавања јавне хигијене (механичко чишћење и прање).

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофрек- вентног електромагнетског поља, као што су: трансфор- маторске станице, постројење електричне вуче, електро- енергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се кори- сте за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је :

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање ради- оактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.
- Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања најонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења,
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опас- ног зрачења на прописан начин,
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу: Закон о заштити од јонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурно-

сти ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 93/12), Закон о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", број 36/09) и Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", број 104/09).

15.2. Услови за реализацију инфраструктуре (саобраћајне, водне, енергетске и телекомуникационе)

На простору за које се условљава израда плана детаљне регулације, утврђена су правила уређења инфраструктур- них система на постојећим јавним површинама, до доношења плана детаљне регулације, и то:

- у оквиру постојећих инфраструктурних система, омогућава се потпуна или делимична реконструкција, као и делимично измештање инсталација;
- омогућава се реализација нових деоница инфраструк- турне мреже, које функционишу у оквиру техничких целина мреже, а које су дефинисане у графичком, односно текстуалном делу плана;
- инфраструктурни објекти могу се реализовати у оквиру постојеће регулације улице у складу са просторним ограничењима проистеклим из постојеће опремљености улице, односно условима исходаним од стране носи- оца система који њиме управља.

16. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:
Размера

1. Извод из Просторног плана Града Новог Сада са положајем насељеног места Ковилъ
2. Претежна намена земљишта у атару 1 : 20.000
3. План површина јавне намене са саобра- ћајном инфраструктуром у атару 1 : 20.000
4. План инфраструктуре у атару 1 : 20.000
5. План намене земљишта у грађевинском подручју насеља 1 : 5.000
- 6.1. План саобраћаја, регулације и нивелације са планом парцелације површина јавне намене у грађевинском подручју насеља - северни део 1 : 2.500
- 6.2. План саобраћаја, регулације и нивелације са планом парцелације површина јавне намене у грађевинском подручју насеља - јужни део 1 : 2.500
- 7.1. План водне инфраструктуре-северни део 1:2.500
- 7.2. План водне инфраструктуре-јужни део 1:2.500
- 8.1. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација-северни део 1:2.500
- 8.2. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација-јужни део 1:2.500
9. Спровођење плана 1:20.000
10. Карактеристични профили.

План генералне регулације насељеног места Ковиљ садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План генералне регулације насељеног места Ковиљ доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернета.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План генералне регулације насеља Ковиљ ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 15/99, 17/03 и 14/09).

До доношења планова детаљне регулације из одељка "11." пододељак "11.2." забрањује се изградња нових објеката на обухваћеном простору, осим за уређење и реализацију инфраструктурних система на постојећим јавним површинама у складу са правилима утврђеним у одељку "15." пододељак "15.2."

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-349 /2013-I
20. фебруар 2019. године
НОВИ САД

Председник
Здравко Јелушић, с.р.

