

**241**

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 16/97 и 46/98) и члана 23. тачка 3. Статута Града Новог Сада ("Службени лист града Новог Сада", број 9/93 - пречишћен текст и 17/97), Скупштина града Новог Сада на XXXII седници 8. децембра 1999. године, доноси

## РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН НАСЕЉА КОВИЉ

Регулационим планом насеља Ковиљ (у даљем тексту - Регулациони план) обрађује се подручје које је Просторним планом града Новог Сада и општине Сремски Карловци ("Службени лист општине Нови Сад", број 5/74 и "Службени лист града Новог Сада", број 9/95) намењено за дугорочни развој насеља и утврђује се концепција уређења, основна намена површина и регулација простора за становање, центар насеља са површинама за јавне намене и услуге и производњу, као и саобраћајне и комуналне делатности и граница подручја обухваћена Регулационим планом.

### 1. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА НАСЕЉА

Концепција развоја Ковиља полази, пре свега, од тога да се активирају постојећи потенцијали насеља и да се у границама демографске законитости обезбеди дугорочни оптималан развој насеља.

### 2. ПРОЈЕКЦИЈА ДЕМОГРАФСКОГ РАЗВОЈА КОВИЉА

Демографски развој Ковиља није био динамичан јер је у читавом послератном периоду доживљавао виталну стагнацију, али се позитивни демографски развој одржао захваљујући малим одсељавањима. У последњој пописној декади 1981-1991. године Ковиљ је у фази виталне стагнације, али не и депопулације. Овакав демографски развој насеља условљен је спорим

Табела број 1

Кретање броја становника у Ковиљу 1948-1991.

	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	1996. <sup>P</sup>
Број	5.368	5.436	5.448	5.290	5.279	5.239	5.476
Стопа раста	-	0,25	0,03	-0,29	-0,02	-0,08	0,95

Пројекција броја становника Ковиља до 2021.

ПРОЈЕКЦИЈЕ							
Попис 1991.	Регистар 1996.	Избеглице 1996.	2001.	2006.	2011.	2016.	2021.
5242	5476	374	5540	5563	5561	5524	5528

<sup>P</sup> - Регистар становништва 1996.

опadaњем наталитета и порастом морталитета услед процеса старења пољопривредног становништва. Демографска транзиција се испољавала у Ковиљу путем смањивања фертилитета чији узроци се налазе у тежњи пољопривредних домаћинстава за очувањем поседа.

Присилне миграције (избеглице) допринеће побољшању виталног развоја, али ће ово деловање бити са ограниченим дејством. У Ковиљу ће овај ефекат бити мањи услед његове мале привлачности за избегличко становништво.

Број избеглица 1996. године у Ковиљу је износио 374 лица, што је чинило око 7% насељске популације. Претпоставља се да ће се демографска ситуација у Ковиљу поправити, али ће након 10-годишњег пораста становништво наставити да опада.

Пројекција броја становника Ковиља је заснована на следећим хипотезама: о полној структури живорођених (105 дечака/100 девојчица), о морталитету (повећање средњег трајања живота са 74 на 80 за жене и 66,7 на 73,9 година за мушкарце), растућем фертилитету (2,06 деце по мајци до 2021. године), о миграцијама - избеглицама по којима ће 50% избегличког становништва остати трајно да живи у насељу.

Између три варијанте (опadaјућег, константног и растућег) сматра се да је потребно рачунати са варијантом растућег фертилитета због тога што очекивани мигранти и постојеће избеглице долазе из крајева где је фертилитет нешто виши.

Ова пројекција Ковиља се разликује од пројекције Ковиља до 2011. предвиђене у "Изнаменама и допунама Просторног плана општине Нови Сад" из 1995. године. Према тзв. експертским проценама утицаја избеглиштва на демографски развој (без тачних података о броју и старосно полној структури избеглица) број становника до 2011. у Ковиљу би износио 5790. На основу података из пописа избеглица 1996. године и примењеног методолошког поступка који обезбеђује валидност пројекције, број становника Ковиља до 2011. године је мањи за 229 становника у односу на званично усвојену пројекцију у "Изнаменама и допунама просторног плана општине Нови Сад". Од 2011. до 2021. године број становника се смањује за 33. Тренд споријег опadaња је резултат наведених узрока таквог демографског развоја.

### 3. ОПШТИ УСЛОВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

На основу извршене анализе природних карактеристика подручја које заузима насељено место Ковилъ са својом најближом околином могуће је извршити одговарајућу валоризацију простора, одредити правце за будући развој насеља и у оквиру тако одређене територије сагледати погодности појединих локалитета за различите намене.

Анализа земљишта, према погодностима за градњу показала је да је Дунавац изразита природна граница између терена средње погодних за изградњу источно од њега (носивост земљишта 1-2 kP/cm<sup>2</sup>), и оних крајње неповољних, западно (носивост испод 0,5 kP/cm<sup>2</sup>). Оваква подела се поклапа и са хидрогеолошким условима на терену. Наиме, терени западно од Дунавца, поред тога што су веома мале носивости, налазе се на коти нижој за 6 - 7 m од терена источно од Дунавца на којима је највећи део насеља изграђен, па су због тога изложени плављењу - Ада, Вињерац, Рибарска улица.

Граница између повољних и неповољних терена на југу насеља представља линија насипа за одбрану од поплава. Терени јужно од овог насипа угрожени су високим водама Дунава и познати су као природни резерват Ковилъски рит.

Североисточно и источно од Ковиља пролази траса саобраћајнице Нови Сад - Београд, која тангира насеље и представља ограничавајући фактор његовом ширењу на ту страну. Међутим, за сада, у ситуацији успореног пораста броја становништва (у последњих двадесетпет година, односно од 1971. до 1996. године укупан број становника увећао се за око 200), ширење грађевинског подручја нема оправдања.

У просторној структури постојећег насеља још увек је уочљиво да је данашњи Ковилъ настао спајањем две одвојене просторне целине - Доњег и Горњег Ковиља. Оба насеља имају своје гробље и цркву, а данас их спаја релативно узана превлака ширине око 350 m.

Проширење насеља на исток на том делу допринеће чвршћој повезаности ових некада одвојених просторних целина и омогућити боље функционисање насеља као система.

### 4. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

#### 4.1. Опис границе грађевинског подручја Ковиља

Подручје за које се доноси Регулациони план налази се у КО Ковилъ. За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђује се тромеђа парцела број 401, 402 и 3316. Идући у правцу североистока, граница се поклапа са северозападном међом парцеле број 401, 374, пресеца пут парцела број 320 и продужава међом парцела број 333, 334, 336 до локалног пута Каћ - Ковилъ, број парцеле 3303. Из ове тачке граница се ломи ка југу по западној међи локалног пута број парцеле 3303 до тромеђе парцела број 329, 326 и 3303, затим се ломи ка истоку у правцу међе парцела број 3 и 16, при чему пресеца пут Каћ - Ковилъ број парцеле 3303. Идући ка истоку граница обилази парцелу број 3 са северне и западне стране, до међне тачке број 1 на југозападној међи пута Будисава - Ковилъ број парцеле 6861 и у том правцу га пресеца до североисточне међе, затим се ломи ка северозападу до пресека са југозападном међом магистралног пута државна граница - Београд број парцеле 6854. Из ове тачке граница се пружа ка југоис-

току по југозападној међи магистралног пута до тромеђе парцела број 6854, 3308 и 1099, затим скреће ка југозападу по југоисточној међи пољског пута број парцеле 3308 до тромеђе парцела број 3308, 1181 и 1191. Идући даље у правцу југоистока граница се поклапа са југозападном међом парцела број 1181, 1183, затим пресеца пут број парцеле 3309 и по његовој југоисточној међи а у правцу југозапада долази у тромеђу парцела број 3309, 2026 и 1971. Од ове тромеђе граница се пружа ка југоистоку по североисточној међи пута парцеле 1971 до тромеђе парцела број 1971, 2014 и 1981, затим се ломи ка североистоку по југоисточној међи парцела број 2014, 2013, 2043 и 2042 и у том правцу пресеца пољски пут број парцеле 3310. Из ове тачке граница се ломи ка југу по источној међи пољског пута број парцеле 3310 до међне белеге број 10, па преко међних белега број 11 и 12 граница се поклапа са источном међом пољског пута број парцеле 2132, а затим се ломи ка југозападу по међи парцела број 2146 и 5863, па преко међних белега 13, 14 и 15 долази на североисточну међу пољског пута, број парцеле 3240. Идући затим према југоистоку граница се поклапа са међом пута број парцеле 3240 до међне белеге број 16 и у том правцу продужава преко међних белега број 17, 18, 19, 20 до 21. Из међне белеге број 21 граница се пружа ка западу по јужним међама парцела број 3279, 3280, 3284, 3285, 3287, 3286, 3288, 3290, 3289, 3291, 3293 и 3302 до међне тачке број 23 затим се поклапа са постојећом границом грађевинског подручја преко тачака 24 и 25, прелази насип до међне белеге број 26 и продужава обалом Дунавца, број парцеле 6831 у правцу северозапада преко међних белега број 27, 28, 29 и 30. Идући даље у правцу севера и североистока граница се поклапа са обалом до међних белега број 31 и 32, па прелази на десну обалу Дунавца број парцеле 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 број парцеле 5926. У правцу севера граница грађевинског подручја одређена је међним белегама број 39 и 40 до тромеђе парцела број 1504, 1505 и 7150, затим скреће ка североистоку по међи парцела број 1504 и 1505 и под правим углом пресеца улицу Ада до међе парцела број 3317 и 1503. Из ове тачке граница се ломи ка југоистоку по међи парцела број 3317 и 1503 до северне регулације улице Лоле Рибара број парцеле 1605, ту се ломи ка истоку по међи парцела број 1503 и 1605 и у том правцу пресеца Дунавац до тромеђе парцела број 3298, 1502 и 3313. Од ове тромеђе граница се ломи ка северозападу по левој обали Дунавца преко међне белеге број 43 до тромеђе парцела број 411, 1502 и 6803. У овој тромеђи граница скреће ка североистоку по међи парцела број 411 и 1502; 411 и 412 до пресека са продуженим правцем међе парцела број 413 и 414, ту пресеца улицу Илије Нешина број парцеле 412 и поклапа се са међом парцела број 413 и 414 до тромеђе парцела број 413, 414 и 416. Из ове тромеђе граница пресеца парцелу број 413 и пут број парцеле 3316 до тромеђе парцела број 401, 402 и 3316 која је узета за почетну тачку описа границе подручја за које се доноси Регулациони план.

#### 4.2. Становање

Намена становања обухвата површину од око 345 ha, што износи преко 60% укупног грађевинског подручја.

Највећи део подручја представља постојеће становање чије су најбитније карактеристике да је заступљено искључиво породично становање, да преовлађују приземне куће, најчешће традиционалне војвођанске, лоциране на регулационој линији која је истовремено и грађевинска и на једној граници према суседу. У улицама новијег становања одступа се од ових правила, али то није обележје карактеристично за ово насеље. Коришћење парцела је прилагођено пољопривредним домаћинствима, што омогућавају парцеле просечне величине 1600 m.

Регулационим плановима се утврђују следеће потцелине становања:

**А. Постојеће становање унутар кога се идентификују:**

- становање у центру,
- становање на погодним теренима,
- становање на ниским теренима и
- новије становање настало по ободу изграђеног подручја.

**Б. Планирано становање:**

- на североисточном делу насеља,
- на источном делу насеља,
- између улица Партизанске и Браће Бајића и
- уз улицу Бранка Радичевића.

Овим Регулационим планом се утврђују правила регулације и парцелације која се примењују на целом подручју становања, као и посебна која ће се применити унутар одређених потцелина.

**Правила парцелације за подручје постојећег становања**

У свим потцелинама постојећег становања задржава се постојећа парцелација.

Код промене граница парцела могућа је деоба парцела до минималних површина утврђених Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације ("Службени гласник Републике Србије", број 37/98) за парцеле у сеоским насељима које одговарају непољопривредним, мешовитим и пољопривредним домаћинствима (400 m<sup>2</sup>, 800 m<sup>2</sup>, 1200 m<sup>2</sup>) или спајање до максималних површина за наведене врсте домаћинства (600 m<sup>2</sup>, 1200 m<sup>2</sup>, 2500 m<sup>2</sup>).

У зависности од величине и потреба домаћинства, парцела се користи као искључиво стамбена, стамбена са економским делом са или без окућнице и стамбена са окућницом. Најмања парцела код које се поред стамбеног може организовати и економски део или окућница има површину 600 m<sup>2</sup> и ширину уличног фронта 12 m.

**Правила и план парцелације у подручју планираног становања**

*Становање уз улицу Бранка Радичевића (I фаза реализације)*

**Опис границе**

Подручје површине од око 8 ha које се обухвата планом парцелације налази се у КО Ковиљ унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђује се укрсна тачка осовине Партизанске улице број парцеле 3311 и продуженог правца међе парцела број 1829 и 1830. Идући ка југоистоку граница се поклапа са североисточном међом парцела број 1830 и 1831, па са северозападном међом парцела број 1832 и 1833 до тромеђе парцела број 1825, 1826 и 1833. Из ове тромеђе граница се пружа у правцу југоистока, при чему пресеца парцеле број 1833 и 1837, поклапа се са североисточном међом парцела број 1838, 1850 и 1852 до пољског пута број парцеле 1853. Из тромеђе парцела број 1853, 1852 и 1849 граница се пружа у правцу тромеђе парцела број 1856, 1864 и 1865, при чему пресеца парцеле број 1854, 1855 и 1856, затим се поклапа са североисточном међом парцела број 1865 и 1866, северозападном и североисточном међом парцела број 1867 и 1868 и североисточном међом парцела број 1873 и 1874, па сече парцелу број 1877 у правцу међе парцела број 1874 и 1877 а у дужини 17 m. Затим се ломи у правцу тромеђе парцела број 1378/2, 1881/1 и 1880, при чему пресеца парцеле број 1877, 1378/1 и 1378/2. Граница се даље поклапа са северозападном међом парцеле број 1881/1, прати даље југоисточну регулацију пута број 1861 до тачке пресека регулације пута и североисточне међе парцеле број 1891, скреће на североисток линијом међе парцела број 1889 и 1893, затим се ломи на југоисток и поклапа са линијом североисточних међа парцела број 1893 и 1894. У том правцу долази до осовине улице Пролетерске и ту се ломи ка југу по осовини улице до пресека са продуженим правцем међе парцела број 2312 и 2304/2. Из ове тачке граница се ломи ка западу по јужној међи парцела број 2312, 2313, 2318/1, 2318/2 и 2318/3 и у том правцу продужава преко парцеле број 2328 и по јужној међи парцеле број 2333, источној и јужној међи парцеле број 2335 и даље у том правцу пресеца парцеле број 2336, 2337/1, 2337/2 и 2338. Ломи се ка северу и прати западну међу парцеле број 2338 до тачке где се ова међа додирује са јужном међом парцеле број 2340, затим прати јужну међу следећих парцела: 2342, 2346, 2352/1, 2352/2, 2352/3, 2354, 2356, 2358 и 2361 и у том правцу излази до осовине улице број парцеле 1686. Затим се ломи ка северу до пресека са осовином улице Бранка Радичевића, па се у правцу запада поклапа са осовином улице Бранка Радичевића, до пресека са осовином улице Партизанске и у правцу севера поклапа се са осовином Партизанске улице до пресека са продуженим правцем међе парцела број 1829 и 1830 која је утврђена као почетна тачка описа подручја.

**План парцелације за становање уз улицу Бранка Радичевића**

Зона на истоку насеља уз улицу Бранка Радичевића површине од око 8 ha планирана је са парцелама од 400 до 2000 m<sup>2</sup> (преовлађују парцеле од 1000 до 1200 m<sup>2</sup>), што омогућава изградњу око 60 стамбених објеката.

Могуће је спајање две парцеле у једну целину.

*Становање између улица Партизанске и Бранка Бајића (I фаза реализације)*

**Опис границе**

Као почетна тачка описа границе датог локалитета усвојена је тачка на тромеђи парцела број 1021, 1016 и 1015. Граница даље иде са североисточне стране парцела број 1017, 1014, 1012, 1010, 1008, 1006 и 1004 до

тронеђе парцела број 1015, 1004 и 1003, где се граница ломи, скреће ка југозападу међом парцела и то са северозападне стране парцела број 1015, а са југоисточне парцела број 1003 до тронеђе парцела број 1015, 1003 и 990. На том месту граница се ломи, скреће ка југоистоку међом парцела и то са југозападне стране парцеле број 990 и 991, а са североисточне парцеле број 1003, 1001, 999, 997, 995 и 993 до средине пољског пута, парцела број 3308. Ту се граница ломи, скреће ка југозападу средином пољског пута до пресека са продужетком међне линије парцела и то са југозападне стране парцела број 1258 и 1257, а са североисточне стране парцеле број 3311. На том месту се граница ломи, скреће ка северозападу поменутом међном линијом и у том правцу пресеца улици Партизанску до југоисточне међе парцеле број 973, где се граница ломи, скреће ка североистоку међом парцела број 974 и 977 и у том правцу продужава до тачке на 50 м од пресека продужетка линије границе између парцела број 975 и 959 (улица Бранка Бајића). На том месту граница скреће ка северозападу до тачке на тронеђи између парцела број 956, 957 и 958, даље иде на север међом између парцела број 958 и 956 до тачке тронеђе парцеле број 955, 958 и 959 (улица Бранка Бајића), затим скреће на југоисток међом парцела 958, 960, 967, 968 и 975, где скреће на североисток до тронеђе парцела 975, 1015 и 1016. Даље се ломи ка северозападу међом парцеле 1016 до тачке тронеђе парцела број 959, 1020 и 1016 и иде на североисток међом парцеле број 1016 до почетне тачке описа границе датог локалитета.

#### *План парцелације*

Зона се налази на североистоку насеља између улица Партизанске и Бранка Бајића, површине око 11,50 ха. Зона је планирана као становање на парцелама од 650 до 1200 м<sup>2</sup> (преовлађују парцеле од 700 до 850 м<sup>2</sup>), што омогућава изградњу око 100 стамбених објеката.

Могуће је спајање две парцеле у једну целину.

#### *Планирано становање - II фаза реализације*

У грађевинском подручју насеља Ковиљ планира се проширење подручја становања:

- уз улици Ђорђа Бешлина на око 2,5 ха, са парцелама величине од 1000 до 2500 м<sup>2</sup>;

- на северу насеља на око 13,8 ха, са величинама парцела и до 1 ха, што омогућава формирање мини-фарми са становањем на парцели;

- на истоку насеља 46 ха са величинама парцела од 700 до 2.500 м<sup>2</sup>.

Проширење стамбеног подручја реализоваће се уколико демографски развој буде бржи од претпостављеног или ако се потребе пољопривредних домаћинстава не буду могле задовољавати на постојећим парцелама (промена начина производње, специјализација и сл.).

За њихову реализацију потребно је донети план парцелације, односно обезбедити другу врсту разраде у зависности од захтева инвеститора, док демографски развој указује на спори пораст (1996. год. - 5476 становника - 2021. год. - 5528 становника, пораст свега 52 становника), што указује да, и поред смањења грађевинског подручја за 90 ха, постоје резерве у простору за евентуални бржи демографски развој од прет-

постављеног и могућност да парцеле користе пољопривредна домаћинства на начин који ће одговарати времену у коме ће се реализовати и сл.

#### *Правила регулације*

На укупном подручју становања планира се породично становање са објектима постављеним на грађевинској линији која се поклапа са регулационом.

У формираним блоковима приликом реконструкције и изградње објеката поштовати правила и односе из ближег окружења: објекте лоцирати на једној од граница према суседу тако да према улици чине прекинути или непрекинути низ. Обавезно је да се свакој парацели обезбеди приступ возила и механизације. Пожељно је у овим блоковима градити приземне објекте. Уколико се граде објекти допуштене спратности Су или По+П+1 и макс. Су или По+П+1+Потк, начин прилагођавања односима и карактеру окружења утврђује се у сваком случају приликом издавања урбанстичке дозволе.

KIZ је макс. 0,6, а Si стамбеног дела до 30%. Могуће је, уз поштовање макс. дозвољеног KIZ-а, развијајући традиционалну кућу доградњом, реконструкцијом, ка атријумском начину коришћења, достићи Si од 50 до 60%.

На парцелама се дозвољава изградња просторија за потребе услужног занатства, трговине, угоститељства и снабдевања. Пословни простор за делатности које не угрожавају становање може се градити у саставу стамбеног објекта или као самостални објекат, удаљен од стамбених 7 м.

Просторије за делатности које угрожавају становање буком, гасовима и вибрацијом могу се лоцирати мин. 15 м од најближег стамбеног објекта.

#### *Правила регулације за становање у центру*

*Породично становање како у овој зони, тако и у зони другог дела ужег центра - од Трга солунских добровољаца до Трга Браће Јовановић, задржава што аутентичнији изглед, што ће се постићи градњом нових објеката на регулационој линији, градњом објеката по целој ширини уличног фронта (са ајнфорт капијом), градњом стамбених објеката "на киблу", тј. градњом по дужини парцеле са елементима војвођанске куће ("кибла"), градњом приземних објеката, са поткровљима са дворишне стране.*

#### *Правила регулације за Аду, Вињерац и део Рибарске улице*

Овим Регулационим планом предвиђено је да ове зоне имају статус "постојећег становања" уз једну специфичност: изградња нових стамбених објеката је могућа само уз постојеће уличне правце (пробијање нових улица се не дозвољава), јер је терен подложен плављењу - ката терена 74 м. Код издавања урбанстичке дозволе поштују се правила и урбанстички критеријуми као и у другим потцелинама становања.

#### *Организација парцеле пољопривредног домаћинства*

Пољопривредна парцела је подељена на:

- стамбени део - изграђеност макс. 30%,
- економски део - изграђеност макс. 50%,
- окућницу (воћњак, повртњак).

Окућница није обавезни део парцеле пољопривредно-домаћинства.

а) **Стамбени део** представља чисти део дворишта индивидуалног пољопривредног газдинства у коме се налази стамбени објекат и евентуално неки помоћни објекти чија непосредна близина не угрожава становање (летња кухиња, млекара, гаража, остава и сл.), уз услов да изграђеност не пређе 30%. Спратност објеката је П, до Су или По+П+1+Потк. Минимална површина стамбеног дела парцеле је 300 m<sup>2</sup>.

б) **Економски део** је по правилу прљавији део парцеле у коме се граде објекти потребни за обављање активности пољопривредних произвођача, као што су: гаража за пољопривредну механизацију, стаје, радионице, оставе, кошеви, уз услов да изграђеност не пређе 50%. Положај објеката мора задовољити важеће прописе санитарне и противпожарне заштите. Најмања удаљеност економских објеката од стамбених је 7 м.

Стаје, нужник, ђубриште и слични објекти (у даљем тексту: објекти загађивачи) морају бити удаљени од бунара најмање 20 до 25 м ако је бунар изграђен по санитарно-техничким прописима и ако су објекти загађивачи изграђени по санитарно-хигијенским прописима.

Стаје, свињци и живинарник морају бити удаљени од било ког стамбеног објекта најмање 20 м.

Ђубриште и нужник морају бити удаљени од било ког стамбеног објекта најмање 25 м.

Објекти за држање стоке и нужници морају имати септичку јаму са поклопцем, која мора бити озидана непропусна јама и имати обезбеђено одвођење преливне воде или њено биолошко пречишћавање.

Ђубриште мора имати поред септичке јаме и осочару.

Сви објекти морају бити изграђени од чврстог материјала и у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

Остава за складиштење сточне хране и другог запаљивог материјала мора бити удаљена најмање три метра од границе према суседној парцели и 10 м од било ког објекта.

### 4.3. Зона центра насеља

За ужи део центра насеља Регулационим планом у планиране следеће намене простора:

- комплекс основне школе,
- друштвени дом,
- парковска површина,
- пословно-административни центар,
- тржни центар,
- индивидуално становање.

Комплекс основне школе је једним делом реализован (објекти и део комплекса). За коначну реализацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Друштвени дом се планира на месту садашњег омладинског дома (дотрајали објекат) и у делу парцеле индивидуалног становања, парцела број 1655. Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Тржни центар је могуће реализовати на парцелама индивидуалног становања број 2539, 2540, 2541 и 2542.

Пијаца би тада ушла у садржај тржног центра, те би парковска површина била проширена и на локацију садашње пијаце. Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Пословно-административни центар предвиђен је на парцели број 1653, као и парцели број 1652 и један део (јужни) парцеле број 1650. За овај простор обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Режими за изграђеност парцеле су исти као у тачки 4.2. "Становање".

## 4.4. Јавне службе

### 4.4.1. Дечије установе

Према садашњем броју предшколске деце (узраст од 0 до 7 година) од 391 детета и пројекције до 2021. године са 467 деце, у насељу Ковиљ потребе за дечијим установама су следеће:

Број деце по узрасту	1996.	2021.	%	Број
0 - 3 год.	206	263	15-30% - узето 20%	око 50 деце
3 - 5 год.	95	104	50%	око 50 деце
5 - 7 год.	90	100	100%	100 деце

Норматив: број деце према броју становника

0 - 3 год. -	3,3%
3 - 7 год. -	3,7%

Објекат дечије установе у насељу има 952 m<sup>2</sup> затвореног простора на парцели од око 1 ха, што у периоду од 1996. до 2021. године задовољава норматив од 25 до 30 m<sup>2</sup> отвореног простора по детету, док је површина затвореног простора по детету од 5,8 m<sup>2</sup> у овом моменту већа од просека у општини (3,51 m<sup>2</sup>/детету), али је мања од 8 m<sup>2</sup> што је норматив.

Регулационим планом одређује се још један локалитет за дечију установу у североисточном делу насеља површине од око 1 ха, што ће, као најважније, смањити раздаљине до најудаљенијег становања (норматив 1000 м), а и површине затвореног простора по детету ће достићи норматив 8 m<sup>2</sup>.

### 4.4.2. Основна школа

Насеље Ковиљ са садашњих 5476 становника, од чега су 374 избеглице, од којих ће се, процена је, око 50% стално настанити у селу, има 578 школске деце, те су потребе за школским простором следеће:

а) Број школске деце у насељу - стање и план

	1996. popis sa izbeglicama	2021. sa 50% nastaw enih izbeglica
7-14 godina	578	576

Постојећи објекат основне школе са 2639 m<sup>2</sup> затвореног простора и могућношћу извесног проширења према друштвеном дому, и са парцелом од око 1,9 ха (са зоном за одмор и рекреацију источно од дечије установе), у времену од 1996. до 2021. године не задово-

љава норматив ни отвореног ни затвореног простора ако би школа радила у једној смени.

Примењени нормативи за изградњу основних школа:

- учионички простор по ученику	2,0 m <sup>2</sup> ,
- изграђени простор по ученику	10,0 m <sup>2</sup> ,
- површина комплекса по ученику	30,0 m <sup>2</sup> ,
- рад у једној смени	
- број ученика у једној учионици	30,
- обухват	100%

С обзиром да раздаљина од најудаљенијег становања до постојећег школског комплекса не сме бити већа од 1500 m, као и задовољење норматива са радом школе у једној смени, предлаже се лоцирање нове школске зграде до четвртог разреда основног образовања на парцели од око 2,3 ha у североисточном делу насеља.

#### 4.4.3. Спорт и рекреација

Бављење спортом и активна рекреација почињу још у предшколском добу, преко физичког образовања у школама до активне рекреације у току радног века и после њега.

За предшколски узраст потребно је организовати дечија игралишта у оквиру дечијих установа. Школска деца имају обавезну наставу физичке културе у затвореним спортским салама и на отвореним теренима у оквиру школских комплекса. Значајна физичка активност одвија се у оквиру спортских друштава.

За потребе насеља проширује се постојећи локалитет (2,02 ha) за спорт и рекреацију на 3,95 ha, што ће како за постојећи број становника од око 5476, тако и за планирани од 5528 задовољити норматив од око 6 m<sup>2</sup> по становнику, а такође и омогућити формирање спортског центра уместо садашњег само фудбалског игралишта.

#### 4.4.4. Здравствене установе

Здравствена установа у Ковиљу у улици Светозара Милетића задовољава потребе насеља до 2021. године, јер је повећање становника незнатно.

#### 4.4.5. Установе социјалне заштите

Прогнозирани број становника и број становника старијих од 65 година према нормативима не захтева изградњу дома за старе и дома пензионера као јавних служби за које се Регулационим планом одређују локације. Међутим, изградња ових садржаја се омогућава у подручју становања, ако се за то укаже потреба.

#### 4.4.6. Култура и образовни центри

Норматив:	m <sup>2</sup> на 1000 становника
- клубови и друштва	20
- универзалне дворане	40
- библиотеке и читаонице	30
- омладински клубови	50
- друшвене организације	20
- остале потребе	30

190 m<sup>2</sup>/1000 становника.

За планираних 5528 становника (2021. год.) потребно је обезбедити око 1100 m<sup>2</sup>.

Посебну пажњу треба обратити (I фаза реализације) изградњи просторија за окупљање омладине, јер је Омладински дом смештен у старом неодговарајућем објекту.

#### 4.4.7. Трговина

Норматив за задовољење потреба становника у области трговине је 0,4 m<sup>2</sup> продајног простора по становнику, тако да је за насеље од 5528 становника (2021. год.) потребно око 2200 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.8. Услужно занатство

Норматив за задовољење потреба грађана у области услужног занатства је 0,16 m<sup>2</sup> по становнику, што је за Ковиљ до 2021. године око 900 m<sup>2</sup> како за личне услуге и услуге домаћинству, тако и за грађевинске услужне делатности и услуге возилима.

#### 4.4.9. Угоститељство

Рачунајући са 12 становника на једно седиште у угоститељским објектима и са 1,8 m<sup>2</sup> по седишту, у самом насељу би до 2021. године било потребно око 1000 m<sup>2</sup> простора за угоститељске капацитете.

#### 4.4.10. Комуналне намене - гробља

Постојећа гробља у насељу Ковиљ се задржавају и проширују. За функционисање постојећих гробља потребно је обезбедити минимум опремања (изградити стазе и друге елементе уређења). Изградња капеле са мртвачницом је у току.

#### 4.4.11. Зеленило

Планирана концепција просторног размештаја зелених површина има за циљ да оствари унапређивање животних услова у насељу, задовољи потребе пасивне и активне рекреације становника свих старосних група и да оствари визуелне и амбијенталне захтеве средине. Категорије планираног зеленила обухватају јавне зелене површине и зелене површине са ограниченим коришћењем, односно специјалне намене. Планирано јавно зеленило насеља обухвата следеће категорије:

- парк,
- сквер,
- улично зеленило,
- заштитно зеленило.

Категорији зеленила са ограниченом наменом коришћења припада зеленило у оквиру комплекса:

- школе,
- дечије установе,
- пијаци,
- спортског центра,
- зоне рекреације,
- индустријских комплекса,
- гробља,
- цркве,
- манастирског комплекса.

У Регулационом плану доминантан вид становања је индивидуално становање на парцелама. Зеленило вртова, башти, окућница и мањих воћњака врло је значајно и даје велики допринос укупном изгледу уређености насеља. Нарочито је важна обрада предбашти, улаза и уличних ограда.

Озелењени скверови налазе се на три локалитета у средишњем делу Ковиља. Ова три зелена репера треба уједно да представљају и најдекоративније уређене зелене површине са функцијама задржавања и одмора. Постојеће уређење допунити новом вегетацијом и колоритом цвећа.

Улично зеленило, пре свега, дрвореди најмоћнији су чиниоци повезивања система зеленила у насељу. Потребно је успоставити њихов континуитет, побољшати квалитет и извршити допуну на више потеза. Све нове улице треба да имају обостране дрвореде.

Заштитни зелени појасеви појављују се на више локалитета са основном мелиоративно-еколошком заштитом између појединих намена - уз аутопут, гробље и др.

Зелени појас уз долму претежно је травног карактера, где услове садње треба ускладити са функцијом одбрамбеног насипа.

Комплекси школе, дечије установе, спортског центра и индустријских комплекса треба да се карактеришу зеленилом на 20-50% од укупног простора. Најбитнији концепт је формирање ободног зеленог потеза и декоративно хортикултурно уређење улазних делова. Простор пијаце треба да се налази под крошњама високог дрвећа (платан, копривић и др.).

Простори уз цркве одувек су били уређене зелене површине, где се најчешће среће липа и платан.

Гробља треба да имају формирано ободно заштитно зеленило (лишћари, четинари, живице), нарочито на делу према стамбеним зонама и саобраћајницама. Уз главне стазе подићи алејно зеленило.

Манастирски комплекс представља уједно и значајну вегетациону целину састављену од више сегмената: манастирско дворште, воћњак, манастирска шума и др.

Пејзажно повезивање ових простора треба да карактеришу аутохтони елементи вегетације и уређења дела.

#### **4.4.12. Културно-историјски споменици и археолошка налазишта**

У Ковиљу постоје следећи културно-историјски споменици и археолошка налазишта:

- ковиљски манастир из XVI века, као културно-историјски споменик на комплексу од 3,6 ha (ограђени простор), са још око 13 ha плодног земљишта (у грађевинском подручју) окружен је територијом од око 48 ha (у грађевинском подручју) која има намену као "заштићена околина културно-историјског споменика";

- иконостас и шест икона у манастирској цркви из 1707. године;

- предмети примењене уметности у цркви манастира;

- споменик посвећен ратницима Првог светског рата подигнут 1924. год. - Трг солунских добровољаца;

- горњоковиљска црква Вазнесења, класицистичка грађевина из 1824-1829. године, бунар у порти из 1827. године;

- доњоковиљска црква, класицистичка грађевина из 1846. године;

- капела тзв. "водице" у близини манастира;

- родна кућа Лазе Костића са плочом на фасади у улици Лазе Костића 82.

Споменици из Другог светског рата:

- родна кућа Илије Нешина у којој је формиран први актив СКОЈ-а, улица Браће Вуков 1;

- надгробни споменици на Горњоковиљском гробљу палим борцима у Другом светском рату - Илији Нешину, Душану Стојшину, Урошу и Стевану Вуков.

Археолошка налазишта:

- потес "Нова земља", место тзв. "Бели брег" - праисторијска, сарматска и средњовековна налазишта;

- локалитет "Виногради" и "Ђурагић рогаљ" - налазишта бронзаног и средњовековног доба;

- локалитет "Јарак" - некропола из сарматског периода.

#### **4.4.13. Кванташка пијаца**

Положај Ковиља у односу на села као и у односу на велике центре (20 km од Новог Сада и 60 km од Београда), као и величина рубног предела атара (највећи у граду Новом Саду), оправдава лоцирање такве намене.

#### **4.4.14. Комплекс земљорадничке задруге**

Земљорадничка задруга - економија има површину од 14 ha обрадивог земљишта (на једном делу је плантажа хмеља) и око 4 ha ограђеног простора са објектима.

#### **4.4.15. Радна зона**

На делу терена који је северно од насеља (троугао између пута за Будисаву и Аутопута) планирана је радна зона, као и на терену источно од кванташке пијаце.

#### **4.5. Биланс површина грађевинског подручја Ковиља**

Према Регулационом плану грађевинско подручје Ковиља има површину од 626 ha, коју чине следеће намене:

Намена простора	ha
- Површина грађевинског подручја	626 ha
- Постојеће становање на вишем терену (коте терена 80-81 m)	232,10 ha
- Постојеће становање - Ада (кота терена 74 m) 12,8 ha + планирано 1,5 ha	14,3 ha
- Постојеће становање - Вењерац (кота терена 74 m)	14,80 ha
- Постојеће становање - Рибарска улица (кота терена 74 m)	6,20 ha
- Планирано становање на већим парцелама (до 1 ha) на северу насеља	13,77 ha
- Планирано становање на парцелама од 1000 m <sup>2</sup> , 2500 m <sup>2</sup> (североисток насеља)	2,50 ha
- Планирано становање на парцелама од 700 m <sup>2</sup> до 2500 m <sup>2</sup> (источни део насеља)	46 ha
- Планирано становање обухваћено "Планом парцелације" између Партизанске и ул. Б.Бајића на парцелама од 650 до 1200 m <sup>2</sup>	11,47 ha
- Планирано становање обухваћено "Планом парцелације" уз улицу Бранка Радичевића на парцелама од 300 до 2000 m <sup>2</sup>	8 ha
- Основна школа "Лаза Костић"	1,60 ha
- Дечија установа	1 ha
- Локалитет за планирану основну школу и дечију установу	3,30 ha
- Горњоковилска црква	0,40 ha
- Доњоковилска црква	0,20 ha
- Апотека и амбуланта	0,20 ha
- Општина и месна заједница	0,17 ha
- Задруга	0,76 ha
- Друштвени дом	0,10 ha
- Трг ослобођења са парком 0,10 ha + 0,14 ha	0,24 ha
- Пијаца	0,12 ha
- Трг солунских добровољаца	0,30 ha
- Пошта	0,08 ha
- Млин	0,11 ha
- Радна зона	56,15 ha
- Економије	18,00 ha
- Кванташка пијаца	2,50 ha
- Вашариште	0,70 ha
- Културно образовни центар (бивша школа на Тргу солунских добровољаца и парцела бивше ОШ у Доњем Ковилу)	0,35 ha
- Трговина (бивша школа на Тргу солунских добровољаца)	0,20 ha
- Кланица	0,09 ha
- Ветеринарска станица	0,10 ha
- Бензинска пумпа	0,23 ha
- Спортски центар у Ади (потојећи + проширење) 2,02 ha + 1,93 ha	3,95 ha
- Појас Дунавца	12 ha
- Зелени појас уз Рибарску улицу (забрањена градња)	1,90 ha
- Зона насипа (долме)	1 ha
- Горњоковилско гробље (постојеће + проширење) 3,74 ha + 1,30 ha	5,00 ha
- Заштитни појас од гробља до стамбене зоне	0,65 ha
- Заштитни зелени појас уз аутопут	7,80 ha
- Доњоковилско гробље (постојеће + проширење) 2,31 ha + 2,42 ha	4,73 ha
- Заштитни појас од гробља до стамбене зоне	1 ha
- Манастирски комплекс (ограђени део)	3,6 ha
- Манастирско земљиште	око 13 ha



Величина површина у "Билансу површина" односи се на парцеле заједно са габаритима објеката на њима.

Регулационим планом смањено је грађевинско подручје (повећање атара) за око 90 ха.

#### 4.6. Смернице за реализацију Регулационог плана

##### 4.6.1. Становање

Укупна површина намењена за становање износи 345 ха и има следеће режиме реализације:

**4.6.2. Зоне постојећег становања - Ада, Вињерац и део Рибарске улице** на око 35,3 ха површине задржавају ту намену, са могућношћу замене дотрајалих објеката, надоградње и доградње постојећих објеката степена искоришћености стамбеног дела парцеле од 30% (изузетно 50-60%) а пољопривредног до 50% (ако је парцела 600 м<sup>2</sup> и више). Изградња нових стамбених објеката је могућа на постојећим парцелама (уз постојеће уличне правце). Пробијање нових улица, да би се оформиле нове грађевинске парцеле, није могуће због могућности плављења тих терена (кота терена 74м).

**4.6.3. Зона постојећег становања** на "вишој" коти терена (80 м н.в.) заузима површину од 232 ха и има просечну густину становања до 20 становника по хектару, коју и овај план задржава.

Постојеће парцеле се могу уситњавати до ширине уличног фронта од 12 м и мин. површине од 400 м<sup>2</sup>. Могуће је и спајање постојећих парцела у једну већу до 2500 м<sup>2</sup>.

Код појединих блокова или делова блокова ове зоне, ако није могућа реализација кроз наведене услове парцелације, треба донети план парцелације.

**4.6.4. Зоне планираног становања** за које је приказан план парцелације уз улицу Бранка Радичевића и између улица Партизанске и Бранка Бајића као и планирана зона, источно од постојећег становања, имају веће густине становања од 45 до 50 ст/ха и величине парцела од 400 до 2000 м<sup>2</sup> и више. Могуће је спајање две парцеле у једну целину.

**4.6.5. Зоне планираног становања на парцелама** од 700 м<sup>2</sup> до 1 ха могу на парцели реализовати мини-фарму ако је могућа организација производње. Изграђеност парцеле - стамбеног дела је 30%, а производног 50%.

Удаљеност просторија (објеката) у којима се стварају бука, гасови и вибрације мора бити мин. 15 м од најближег стамбеног објекта.

Висина стамбених објеката како постојећих, који се могу надоградити, тако и планираних је макс. Су или По+П+1+Потк. Као услов за реализацију потребно је донети план или планове парцелације.

#### 4.7. Јавне службе

##### 4.7.1. Основна школа

Како би се омогућила настава у једној смени, као и "скратиле" раздаљине на око 1500 м<sup>2</sup> од куће до школе, за ђаке до четвртог разреда основне школе, планиран је локалитет за још једну школску зграду на северо-источном делу насеља.

##### 4.7.2. Дечија установа

Комплекс за нову дечију установу је уз планирани школски комплекс. Градњом нове дечије установе омогућиће се норматив од 8 м<sup>2</sup> по детету затвореног простора, као и смањити раздаљина од најудаљенијег становања до дечије установе, која не сме бити већа од 1000 м.

##### 4.7.3. Спорт и рекреација

Предвиђа се уређење комплекса постојећег фудбалског игралишта и изградња других спортских садржаја на локалитету у Ади, као и уређење спортских терена на локалитету основне школе "Лаза Костић".

##### 4.7.4. Зеленило

Површину на скверу у центру насеља, као и на Тргу солунских добровољаца обавезно уредити. Такође обновити, допунити и подићи ново улично зеленило.

##### 4.7.5. Зона "режима заштићене околине културног добра" - манастир Ковиљ

Простор у југоисточном делу грађевинског подручја, који обухвата намене: пејзажно зеленило, заштитни појас (одбрана од поплава), водене површине (део Дунавца, а окружује културно-историјски споменик - манастир Ковиљ, ставља се под посебну заштиту и добија намену "режим заштићене околине културног добра".

Изградња на свом подручју је могућа за садржаје у функцији манастира или уз одобрење манастира. Исти услови важе и за садњу зеленила. За овај простор потребно је донети урбанистички пројекат.

##### 4.7.6. Кванташка пијаца

Уређење терена, са пратећим садржајем, ће се реализовати на парцелама бр. 1094 и 1095 на површини од око 2,5 ха.

##### 4.7.7. Заштита од ратних дејстава

Ковиљ је у зони III степена угрожености. У овој зони се у угроженим деловима (центар, привреда, јавни објекти) граде склоништа допунске заштите, отпорности 30 кРа. У осталим деловима - закљони.

#### 5. САОБРАЋАЈ

Просторним планом града Новог Сада и Општине Сремски Карловци дефинисана је пројекција развоја како у демографском, привредном, тако и у саобраћајном погледу. Основу развоја представља демографска прогноза.

Да би се омогућило остварење наведених циљева, спровођена су егзактна истраживања, која су уважавала створене услове, атрактивност појединих делова града и претпоставку развоја одређених активности. У том смислу насеље Ковиљ сврстано је у насеља која имају изванредне претпоставке развоја, пре свега, због:

- повољног положаја у односу на аутопут (Е-75);
- изузетне вредности приобаља Дунава, које ће привући велики број корисника у спортске, рекреативне и друге сврхе;
- створених услова насеља у рационалном коришћењу земљишта, што претпоставља стимулацију у развоју насеља;
- повољног положаја Ковиља у односу на Нови Сад нарочито у условима функционисања савременог саобраћајног система, што подразумева коришћење аутомобила и јавног превоза високог нивоа услуге;
- еколошке предиспозиције насеља и окружења, која ће у будућности знатно утицати на избор места живота и рада.

Уз претпоставку да ће се остварити и искористити наведене предности и прогнозе, просторни развој треба усмерити на квалитативно задовољење одређених захтева. У области саобраћаја то се односи првенствено на:

- достизање високог квалитета уличне мреже за одвијање моторизованог саобраћаја;
- развој јавног превоза путника (приградски саобраћај) у складу са потребама становника високог стандарда;
- интензивирање коришћења приобаља Дунава, што подразумева и одговарајућу саобраћајну мрежу;
- повезивање уличне мреже делова насеља на функционалан и рационалан начин;
- планирање даљег просторног развоја насеља у складу са створеном уличном мрежом и мрежом инфраструктуре, природним погодностима земљишта и реалном основном етапне реализације.

Да би се задовољили наведени захтеви, треба планирати знатне интервенције у простору, које се подразумевају и у области саобраћаја.

Пројекција потреба показује да ће у Ковиљу (крајем планског периода) бити око 1800 путничких аутомобила, што значи да ће свака породица поседовати аутомобил. То значи да се у оквиру плана мора предвидети простор за паркирање (на парцели) и да се у свим улицама планирају коловози за одвијање двосмерног саобраћаја - ширине од 5 до 7 м.

Функционисање саобраћаја подразумева и безбедност учесника у њему, а да би се то остварило, треба планирати изградњу електро и телефонских кабловских инсталација (подземних) како би се обезбедила могућност изградње коловозних површина у складу са прописима (ширина, габарит, банке, кривине у раскрсницама и др.).

Регулационим планом се предвиђа реконструкција пута за Аркањ и његово проширење на 6 м, као и изградња савременог коловоза за Шајкаш. Поред тога, планирана је изградња коловоза за Шлајз, са везом на Калиште, Субић и одбрамбени насип поред Дунава до Новог Сада.

Иако се очекује висок степен моторизације и употреба индивидуалног путничког аутомобила, доминантну улогу имаће јавни приградски превоз путника између Новог Сада и Ковиља. У том смислу планира се изградња стајалишта и окретница, као и пратећих објеката у функцији овог вида превоза.

У зони центра предвиђене су површине за стационарни саобраћај (паркиралишта) поред коловоза постојећих улица.

Димензионисање потреба на неизграђеним деловима будућег насеља засновано је на захтевима саобраћаја и комуналне инфраструктуре. Тако се Регулационим планом предвиђа да будуће улице буду минималне ширине 12 м, а њихове саобраћајно-техничке карактеристике дефинисаће се у оквиру урбанистичко-техничких услова.

На графичком приказу "План регулације и нивелације" утврђени су основни елементи, који дефинишу улице у хоризонталном и вертикалном погледу.

## 6. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Насеље Ковиљ повезано је са телекомуникационим системом АП Војводине међумесном кабловском мрежом која се протеже од аутоматске телефонске централе дуж локалног пута Ковиљ - Будисава и пута Тител - Нови Сад.

Постојећа месна мрежа и капацитети централе задовољавају потребе, а у будућности треба планирати значајне измене.

Према планираном броју становника и очекиваном економском развоју, крајем планског периода за Ковиљ треба обезбедити око 2100 телефонских прикључака.

То ће се обезбедити проширењем постојеће телефонске централе (или изградњом нове), проширењем и изградњом подземне кабловске уличне мреже.

## 7. ХИДРОТЕХНИКА

### Снабдевање водом

Снабдевање водом насеља Ковиљ решиће се преко постојеће мреже са планираним проширењем.

Насељска водоводна мрежа Ковиља биће везана на водоводни систем града Новог Сада.

Планирана улична мрежа биће профила  $\varnothing$  100 mm. Главни доводник воде до насеља биће  $\varnothing$  200 mm, а главни насељски вод  $\varnothing$  150 mm.

Планирана и реконструисана постојећа водоводна мрежа у потпуности ће задовољити све потребе за водом планираног броја корисника и садржаја.

### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Отпадне и атмосферске воде одводиће се сепаратно.

Одвођење отпадних вода решиће се преко планиране канализационе мреже отпадних вода са укупном оријентацијом према локалном постројењу за пречишћавање отпадних вода.

Пречишћене отпадне воде упустиће се у главни отворени мелиоративни канал Д-800 мелиоративног слива "Дунавац".

Планирана каналска мрежа отпадних вода биће профила  $\varnothing$  250 mm осим главног насељског одводника који ће бити профила  $\varnothing$  300 mm.

У оквиру планиране канализационе мреже планира се више црпних станица, које треба да савладају денивелацију одређених сливних подручја и повежу планирану насељску канализациону мрежу у једну целину.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, отпадне воде ће се и даље решавати локално - преко водонепропусних септичких јама.

Атмосферске воде прихватиће се риголима и отвореним уличним каналима уз саобраћајнице.

Каналима прихваћене атмосферске воде оријентицаће се према нижим деловима насеља на западу, односно према отвореном каналу Д-800 мелиоративног слива "Дунавац" и према југоистоку, односно према отвореним каналима мелиоративних сливова "Рутавица" и "Дунавац".

Уз ивицу канала оставља се заштитни појас ширине 14 m обострано.

### Одбрана од поплава

Одбрана од поплава решиће се преко постојећег насипа за одбрану од високих вода Дунава.

Постојећи насип омогућава сталну одбрану од стогодишњих високих вода Дунава.

Карактеристике насипа (ширина круне) омогућавају планско надвишење и формирање вишег степена одбране.

Највећи део насеља Ковиљ није угрожен високим водостајем Дунава (стогодишња висока вода), али је висок степен одбране неопходан ради заштите од високих вода привредне зоне "Север IV" у Новом Саду.

На одговарајућем графичком приказу дефинисан је заштитни појас насипа а према условима ЈБП "Србијаводе", Београд, ВПЦ "Дунав" из Новог Сада.

### Подземне воде

Правац водног огледала подземних вода на простору Ковиља је југозапад-североисток са смером (падом) према југозападу.

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 75 до 76,50 m н.в.
- минимални ниво подземних вода од 72,50 до 74 m н.в.

Најугроженији делови подземним водама су уз мелиоративни канал Д-800, односно најнижи делови простора на Ади и Вињерцу где се највећим делом године задржава вода.

Задржавање воде на најнижим деловима није условљено искључиво нивоом подземних вода него и режимом рада црпне станице "Ковиљ II" која препумпава воду (при високом водостају Дунава) из мелиоративног слива "Дунавац" у Дунав.

## 8. ЕНЕРГЕТИКА

### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом Ковиља биће из јединственог електроенергетског система.

Напајање Ковиља електричном енергијом је решено и решаваће се заједно са Каћом и Будисавом, који се налазе у источном делу простора који припада граду Новом Саду. Тренутно ка овим насељима воде два 20(10) kV вода који ова насеља повезују на постојећи електроенергетски систем града Новог Сада.

Један правац напајања је са ТС 35/10(20) kV "Римски Шанчеви", а други из ТС 110/20 kV "Рафинерија". ТС 110/20 kV "Рафинерија" има довољно капацитета за снабдевање насеља Ковиљ електричном енергијом. Постојећа два далековода се непосредно иза насеља Будисаве спајају и један 20 kV вод води до Ковиља. На овај 20 kV вод су повезане све постојеће 20/0,4 kV дистрибутивне трансформаторске станице.

У наредној табели је приказана величина електроконзума Ковиља.

	Стање		Пројекција
	1991.	2006.	2021.
Број становника	5.242	5.563	5.528
Критеријум за оцену величине електроконзума (kW)	0,70	0,84	0,92
Укупна величина конзума (MW)	3.669	4.685	5.041
Повећање конзума (MW)		1,0	1,4
Потребно изградити 20/0,4 kV ТС снаге 400 kVA		3	4

Према подацима о величини раста електроконзума ове групе насеља потребно је до краја планског периода изградити још један 20 kV далековод из правца ТС 110/20 kV "Рафинерија".

Постојеће и планиране 20 kV водове на подручју насеља градити каблирањем.

Планирана електроенергетска мрежа је приказана на графичком приказу "План енергетике" у Р 1 : 2500.

### Снабдевање топлотном енергијом

Ковиљ нема развијен систем за централизовано снабдевање топлотном енергијом. Тренутно се проблем грејања решава коришћењем индивидуалних ложишта.

Идејним пројектом гасификације општине Нови Сад и у Ковиљу је предвиђена изградња гасификационог система за снабдевање топлотном енергијом.

Према овом решењу Ковиљ ће се снабдевати гасом са планиране ГМРС (главне мерно-регулационе станице) "Будисава" која је изграђена у 1996. години и преко које ће бити повезан на систем магистралне гасне мреже Југославије.

Само насеље ће бити решено изградњом РС (регулационе станице) "Ковиљ" која ће гасоводом средњег притиска бити повезана на ГМРС "Будисава".

Планирана регулациона станица и прикључни гасовод биће грађени за планирани број становника, док ће гасна дистрибутивна мрежа бити грађена у односу на тренутне потребе.

Регулационим планом је предвиђено да већи потрошачи у Ковиљу имају директно прикључак на гасовод средњег притиска преко сопствене МРС (мерно-регулационе станице).

Примарна гасна мрежа је приказана на графичком приказу "План енергетике" Р 1:2500.

Да би се Ковиљ квалитетно снабдевао топлотном енергијом, потребно је изградити планирану гасну дистрибутивну мрежу.

Да би се ово решило, потребно је изградити систем планираних објеката за допремање гаса до Ковиља:

- ГМРС "Будисава" са повезаним гасоводом до магистралног гасовода (изграђена у 1996. години);

- РС (регулациону станицу) "Ковиљ" са везом на ГМРС "Будисава".

Капацитете наведених објеката одредити тако да задовоље планирани развој Ковиља.

Величина топлотног конзума и макс. часовна потрошња гаса дати су у наредној табели.

- зона пољопривредног земљишта,
- зона пољопривредног земљишта - мини-фарме,
- зона депоније,
- зона аутопута,
- зона потенцијалног каптажног подручја,
- зона рибњака,
- циглана,
- зона спорта, рекреације и туризма са викенд-зоном,
- зона рита.

### 9.1. Зона пољопривредног земљишта

Према подацима о земљишту из 1987. године од 10644 ha 5285 ha је у приватној и 5364 ha у друштвеној својини.

У периоду од 1989. до 1993. године извршен је повраћај земљишта око 500 ha, тако да се биланс земљишта у приватној својини увећао за 4%.

#### Зоне мини - фарми

Зоне мини-фарми су планиране Просторним планом града Новог Сада и Општине Сремски Карловци, а

Стање	Пројекција		
	1991.год.	2006.год.	2021.год.
Број становника	5.242	5.563	5.528
Критеријум за оцену величине топлотног конзума (kW/становнику)	2,8	3,1	3,4
Укупна величина топлотног конзума MW	14,70	17,30	18,80
Макс. часовна потрошња гаса (cm <sup>3</sup> /h)	1.840	2.160	2.340

#### Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката енергетике

Снабдевање електричном енергијом решити прикључењем на јединствену електроенергетску мрежу. Да би се остварило квалитетно снабдевање, потребно је реализовати део планиране електроенергетске мреже. Условне прикључења је потребно тражити од ЈП Електродистрибуција "Нови Сад".

Снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја предвиђено је прикључењем на гасну дистрибутивну мрежу (тренутно је у изградњи). Условне прикључења појединих објеката тражити од ЈДП "Нови Сад - Гас".

Планирани енергетски објекти градиће се у складу са планом њихове реализације. Урбанистичко-технички услови за изградњу ових објеката даваће се посебно у складу са Регулационим планом.

Део постојеће енергетске инфраструктуре који делом прелази преко простора предвиђеног за проширење насеља (постојећи 20 kV надземни вод) потребно је изместити у за то предвиђеном месту у профилу улице. За измештање објеката енергетике потребно је прибавити услове и сагласност од надлежних комуналних предузећа.

### 9. РУБНИ ПРЕДЕО НАСЕЉА КОВИЉ

Насеље Ковиљ има највећу КО у граду Новом Саду од 10644 ha. Грађевинско подручје обухвата 626 ha, а рубни предео 10.018 ha, у чијем су саставу:

услови њихове изградње уређени су и у Просторном плану подручја намењеног за пољопривреду.

Зона мини-фарми се планира на пољопривредном земљишту на подручју КО Ковиљ и северно од аутопута Е-5 до границе општине Нови Сад на истоку, и до границе КО Будисава. Овде су предвиђене мини-фарме салашарског типа за узгој и тов ситне и крупне стоке. Између зоне мини-фарми и депоније смеђа успоставља се зелени заштитни појас. Приступ зони мини-фарми планира се са пута Ковиљ-Будисава и Ковиљ-Шајкаш.

Осим на салашима, уколико се не мења намена на том локалитету - зони, могуће је отварање мини-фарми и на појединачним локалитетима.

Мини-фарме на појединачним локалитетима могу се реализовати под одређеним условима:

- првенствено на мање квалитетним типовима земљишта и уз мелиоративне канале,
- комплекс треба да има обезбеђену инфраструктуру (пут, вода, струја и др.),
- снабдевање топлотном енергијом пољопривредних комплекса (салаша, мини-фарме), који би се градили или постоје изграђени ван грађевинских целина насеља, треба да је ослоњено максимално на постојеће ресурсе, као што су коришћење био-маса и примена био-гаса тамо где је то могуће,

- снабдевање водом мини-фарми треба решити преко локалних бунара, а отпадне воде, ако су оријентисане према мелиоративним каналима као реципијенту, треба да имају претходни третман.

Мини-фарме не подразумевају стално становање, већ евентуално стан за чувара.

Зависно од капацитета мини-фарми, односно фарми (преко 500 условних грла), пре приступања изградњи обавезна је израда анализе утицаја, односно радова на животну средину према важећим прописима.

## 9.2. Зона аутопута

Ширина аутопута је 60 m, а заштитни појас је 20 m са сваке стране трасе (100 m). У зони заштитног појаса, кроз рубни предео, није дозвољена градња. У североисточном делу грађевинског подручја Ковиља граница према рубном пределу је на јужној регулацији аутопута, тако да је на том потезу заштитни појас аутопута, у грађевинском подручју, где важе исти услови (забрана) градње као и на делу трасе кроз рубни предео.

## 9.3. Зона рибњака

У југозападном делу рубног предела Ковиља уз Дунавац (сада пашњак) планиран је локалитет за изградњу рибњака на површини од око 15 ha.

## 9.4. Зона спорта, рекреације и туризма

На површини од око 37 ha уз одбрамбени насип и јужну границу грађевинског подручја (до заштићене зоне манастира) планирана је зона спорта и рекреације.

Источно од зоне заштићеног манастирског комплекса до "Аркања" планирана је зона за спорт, рекреацију и туризам на површини од око 80 ha.

Најудаљенији локалитет на "Аркању" је викенд-зона са могућношћу градње лаких монтажних објеката - чврста градња није дозвољена.

За реализацију зоне се условљава израда одговарајућег плана (план предела, урбанистички пројекат).

## 9.5. Циглана

На источном делу насеља, уз саму линију грађевинског реона, планира се циглана, на терену већ постојећег позајмишта.

## 10. ХИДРОТЕХНИКА

На простору рубног предела резервисани су простори за потребе хидротехничких објеката и то за:

### а. Локалитет за пречишћавање отпадних вода насеља Ковиљ

На северозападном делу, у односу на грађевинско подручје, резервисан је простор од око 1,6 ha, односно парцела број 345 КО Ковиљ за потребе лоцирања локалног постројења за пречишћавање отпадних вода са укупног простора насеља Ковиљ.

Резервисани простор ће се користити за смештај комплетне технолошке линије и за потребе у оквиру процеса пречишћавања.

Пречишћене отпадне воде оријентисаће се према отвореном мелиоративном каналу Д-800 мелиоративног слива "Дунавац".

### б. Локалитет за потенцијални захват и прераду површинских вода

На југозападном делу, у односу на грађевинско подручје, резервисан је простор од око 300 ha за потребе површинског захватања и пречишћавања воде Дунава.

Резервисани простор ће се користити за смештај комплетне технолошке линије захватања и пречишћавања површинске воде Дунава.

Локалитет за захватање и пречишћавање површинске воде планира се као развој укупног водоводног система "Нови Сад" у смислу обезбеђења нових количина воде за снабдевање водом у оквиру планираног регионалног водоводног система.

### ц. Потенцијална каптажна подручја

Просторним планом града Новог Сада и Општине Сремски Карловци предвиђено је да је укупна дужина приобаља, јужна граница рубног предела, потенцијално каптажно подручје.

Међутим, накнадно је Уредбом о заштити специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит" на целом подручју рита забрањено је:

изградња објеката и извођење хидротехничких радова којима би се онемогућило периодично плављење, изазвало снижење нивоа подземних вода (нарочито изградњом рени-бунара) и трајне промене орографских и хидрографских карактеристика природног добра, претварање мочварно-барских екосистема у сувоземне и угрозиле зоне природних мрестилишта.

С обзиром на два, овако контрадикторна, решења у документима која Регулациони план Ковиља мора да уважава, коначно утврђивање каптажног подручја ће уследити накнадно усаглашавањем наведених докумената у моменту када то буде неопходно.

## 11. ЕНЕРГЕТИКА

Атарско подручје није интересантно с аспекта снабдевања енергетском потрошњом, већ само са аспекта проласка крупне енергетске инфраструктуре (магистралних и регионалних енергетских водова), као и дистрибутивне гасне и електроенергетске мреже.

Северно од Ковиља кроз атар пролазе далеководи и то два за вод на 400 kV напонском нивоу и један 220 kV-тни. Око ових далековода постоји заштитни енергетски коридор.

Кроз атар од електроенергетских инсталација пролазе и 20 kV водови и служе за напајање Ковиља електричном енергијом.

Са 20 kV водова постоји могућност снабдевања електричном енергијом евентуалних потрошача који би се путем сопствене ТС 20/0,4 kV снабдевали електричном енергијом.

Такође кроз атар пролазе изграђени магистрални нафтовод и гасовод.

Ови објекти су смештени у заштитним енергетским коридорима и приказани су на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:2500.

Од значајних енергетских објеката потребно је изградити доводни гасовод средњег притиска од Будисаве до Ковиља.

## 12. ДЕПОНИЈА ОТПАДАКА И СТОЧНО ГРОБЉЕ

Депонија "Ковиљ - аутопут" задовољава највећи број критеријума садржаних у Правилнику о критеријумима за одређивање локација и уређење депонија отпадних материја ("Службени гласник Републике Србије", број 54/92).

Положај канала, аутопута и карактеристике депресије одредили су правац и смер пружања ове депоније према истоку. Коришћење овог простора за депоновање отпадака подразумева обезбеђивање неопходних мера, као што су изградња ободних насипа, непропусне подлоге, дренажног система, насипног материјала за преливање одложеног отпада и других услова који ће се утврдити у пројектној документацији.

Такође је неопходно подизање компактног зеленог заштитног појаса са сва три спрата биљне вегетације. Југозападни део депоније који је и најближи насељу треба оивичити зеленим заштитним појасом у ширини од 80 м. Фронтални део појаса према аутопуту озеленити декоративним зеленилом, а северни и источни део око депоније озеленити у ширини од 30 м.

Сточно гробље је лоцирано на једном делу овог локалитета.

## 13. ВЕГЕТАЦИЈА

Ковиљски рит налази се у инундационом подручју леве обале Дунава. Орнитолошки резерват "Козјак" заштићен је као природно добро. Завод за заштиту природе Србије 1995. године израдио је елаборат о природним вредностима Ковиљско-петроварадинског рита. Простор се карактерише у развијеном микрорељефу, протицајним водама и каналима и заступљеношћу шумског фонда на алувијалним земљиштима.

Најзаступљеније врсте дрвећа су еуроамеричке тополе и врбе, бела и црна топола, амерички јасен, остале врсте топола и тврдих лишћара. Деградиција простора условљена је издизањем терена и затрпавањем канала, што битно утиче на одржавање заштите птица, риба, животиња и флоре - ритских шума, ливада, трстика, шевара.

Једна од битних карактеристика је очување стабилног шумског екосистема у целини са очувањем сегмената ритске шуме са врбом у најнижим деловима, црном тополом, брестом, храстом, јасеном на вишим гредама. Потпуна замена еуроамеричких топола искључиво аутохтоним врстама на целини простора се не препоручује из здравствених разлога и због ширења америчког јасена којег треба уклањати.

Форсирати шуме мешовитог састава и вишеспратне састојине. Ради што потпунијег испољавања свих функција шума и заштите природних вредности екосистема на овом подручју треба задржати дугачак производни процес (опходњу). Стручни приступ у даљем развоју шумарства, риболова, лова, рекреације и туризма треба утврдити изучавањем и програмом заштите и развоја Ковиљског рита.

У оквиру елабората Ковиљско-петроварадинског рита обрађени су режими и мере заштите које треба спроводити и тиме сачувати препознатљиве предеоне квалитетске карактеристике. У односу на шумска и рекреативна подручја, обавезно је извршити конверзију засада монокултуре еуроамеричких топола аутохтоним врстама након сече (опходње). Нове уређајне основе потребно је ускладити са свим захтевима шумарства и заштите и стручне провере овако предложених интервенција.

Дозвољено је (у оквиру II и III зоне заштите рита): укључивање Хрљака и Харкања у туристичко-рекреативну понуду, риболов, сеча неаутохтоних шума са поновним шумљавањима где у растојању од 30 м од обале воде користити искључиво врбу, коришћење пешчаних обала као плажа, ловни туризам, наменска изградња туристичких пунктова у функцији коришћења природног добра и то на ободном делу, газдовање шумама према верификованим шумским основама, санитарне и узгојне мере у циљу одржавања стабилности шумских заједница.

Забрањено је: ново подизање шума еуроамеричких топола на удаљености 30 м од обале водених токова, претварање мочварних и барских екосистема у сувоземне, паљење трске, испаша стоке, камповање на дивљим плажама, уништавање станишта ретких биљних и животињских врста, сеча аутохтоних врста, кретање колима, извођење свих радова који нису у функцији очувања и унапређења резервата.

## 14. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

**14.1.** Регулациони план је основ за издавање урбанистичке дозволе, осим за делове насеља за које је утврђено да је услов за реализацију одређеног подручја доношење плана парцелације или урбанистичког пројекта.

**14.2.** Уређење простора насеља Ковиљ и изградња свих објеката, реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене објеката или дела објеката, као и промена намене грађевинског земљишта и парцелација спровешће се на основу урбанистичко-техничких услова утврђених овим Регулационим планом, односно према плану парцелације или урбанистичком пројекту уколико такав план као посебан акт представља услов за приступање реализацији.

На подручју насеља на коме је овим Регулационим планом предвиђена друга намена земљишта од постојеће, на постојећим објектима дозвољава се само текуће одржавање - режим забране градње.

Изузетно од претходног става, на подручју насеља на коме се примењује режим забране градње, а чија изградња се не планира текућим програмом уређења грађевинског земљишта, може се код стамбених објеката дозволити унутрашња адаптација, минимална доградња до 6 m<sup>2</sup> и то искључиво купатила и WC-а у циљу обезбеђења санитарно-хигијенских услова становања, затварање наткривених простора (тримова), реконструкција зидова и изградња онолико помоћних објеката колико има станова у стамбеном објекту, с тим да се поштује максимални проценат изграђености. Повећање стамбеног простора се не може

- дозволити. Уколико је постојећи објекат склон паду, може се одобрити и његова реконструкција или изградња новог истих димензија и исте спратности.
- 14.3.** У циљу заштите непокретних културних добара при изради урбанистичко-техничких услова за извођење радова на објектима који су стављени под заштиту као културна добра, евидентирани као објекти под претходном заштитом, културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места, обавезно је прибављање мишљења, услова, односно сагласности службе надлежне за заштиту споменика културе.
- 14.4.** Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени утврђеној овим Регулационим планом.
- Изградња објеката на грађевинском земљишту може се одобрити само ако је извршена парцелација земљишта на грађевинске парцеле. Грађевинска парцела мора имати површину и облик који омогућују изградњу објекта у складу са овим Регулационим планом.
- Условима за парцелацију и препарцелацију утврђује се величина, облик и положај парцела, приступ парцелама, регулациона линија, грађевинска линија, површина за јавне намене, а садрже ситуациони план са регулационим линијама и парцелама.
- 14.5.** У подручју насеља на коме је овим Регулационим планом предвиђена друга намена земљишта од постојеће, уколико се неће приводити намени по текућем програму уређења грађевинског земљишта, могу се одобрити привремени услови за постављање објекта нестамбене намене и инсталација, као и за привремено уређење простора, односно за привремену промену намене објеката.
- Урбанистичком дозволом за привремено уређење простора мора се одредити:
- рок важења услова који не може бити дужи од 5 година;
  - обавеза инвеститора да ће објекат, односно инсталације по истеку одређеног рока уклопити без права на накнаду и да ће земљиште довести у првобитно стање.
- 6а.1-6а.8. Парцелација за јавне намене Р 1 : 1000
- 6б. План парцелације индивидуалног становања у ул. Бранка Радичевића Р 1 : 1000
- 6.в. План парцелације индивидуалног становања између улица Партизанске и Бранка Бајића Р 1 : 1000
- 7.1-7.4. План водовода и канализације Р 1 : 2500
- 8.1-8.4. План енергетике Р 1 : 2500
- 8а. 1-8а.2. Парцелација за ТС Р 1 : 1000
- 14.7.** Графички прикази елабората Регулационог плана насеља Ковиљ израђени су у пет примерака оригинала и по овери ће се чувати у Скупштини града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине и Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Завод за изградњу града" у Новом Саду и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.
- 14.8.** Ступањем на снагу овог Регулационог плана престаје да важи Одлука о урбанистичком плану месне заједнице насељеног места Ковиљ ("Службени лист града Новог Сада", број 20/85), Одлука о спровођењу урбанистичког плана месне заједнице насељеног места Ковиљ ("Службени лист града Новог Сада", број 20/85) и Детаљни урбанистички план центра у Ковиљу ("Службени лист града Новог Сада", број 19/92).
- 14.9.** Регулациони 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: 35-47/97-1-9  
8. децембар 1999. године  
НОВИ САД

Председник  
Др Стеван Врбашки, с.р.

#### 14.6. Саставни део овог Регулационог плана су следећи графички прикази:

1. ПП града Новог Сада и Општине Ср.Карловци - намена површина А - 4
2. План организације и уређење КО Ковиљ Р 1 :10000
3. 1-3.4. Граница грађевинског подручја насеља Р 1 : 2500
4. План намене површина Р 1: 5000
5. 1-5.4. План регулационог и нивелационог решења саобраћаја Р 1 : 2500
6. 1-6.4. План намене површина и режими изградње Р 1 : 2500