1. УВОД

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину, са пројектом парцелације (у даљемтексту: Измена и допуна ПДР-е), **се приступа на основу Одлуке о приступању изради** измена и допуна Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину, са пројектом парцелације ("Сл.лист општине Ковин",бр.11/2017).
План детаљне регулације дела блока 96 у Ковину је донет 28.12.2015. године ("Службени лист општине Ковин",бр.18/2015).
Општинска управа Ковин, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине донело је **Решење за израду Плана детаљне регулације за део блока 96 у Ковину, није потребна израда Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за део блока 96 у Ковину на животну средину**, Број:501-179/2014-IV од 07.04.2014.
Наручилац и инвеститор израде Измене и допуне ПДР је ОПШТИНСКА УПРАВА општине Ковин.
Општинска управа Ковин је припремила **Пројектни задатак** за измену и допуну ПДР блока 96 у Ковину, Број:350-61/2017-IV дана 07.07.2017. године.
Средства за израду Измене и допуне ПДР обезбеђује општина Ковин.
Носилац израде Измене и допунеПДР-а је надлежни орган локалне самоуправе.
Израда Измене и допуне Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину је поверена ПР ДЕЛТА ПРОЈЕКТ из Смедерева.
На основу члана 45а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019) , Правилника о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр.32/19) и **Одлуке о приступању изради** измена и допуна Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину, са пројектом парцелације ("Службени лист општине Ковин",бр.11/2017), **носилац израде Плана организује упознавање јавности** (правних и физичких лица) са општим циљевима и сврхом израде Измене и допуне ПДР-е, могућим решењима за развој просторне целине и ефектима планирања.
Подлоге за израду Измене и допуне ПДР-е је обезбедио Наручилац. Катастарско- топографски план је делимично ажуриран.
За потребе раног јавног увида ПР ДЕЛТА ПРОЈЕКТ из Смедерева је израдило ЕЛАБОРАТ који се састоји из текстуалног и графичког дела.

1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

ПДР дела блока 96 у Ковину обухвата простор површине 1.03.05ha.
Изменом и допуном ПДР-е, је делимично измењена граница обухвата Плана. Границом обухвата Плана су обухваћене и катастарске парцеле број 3349/2 и 3359/2 обе КО Ковин. Катастарске парцеле број 3353/1, 3353/2, 3354/2, 3354/3, 3355/1, 3356/2,3357/2 и 3357/2 (део) све КО Ковин нису обухваћене Изменом и допуном ПДР-е.
Предложена је граница Измена и допуна Плана детаљне регулације, којом су обухваћене само оне катастарске парцеле, на којима су планским решењем предвиђене промене, по питању њихових граница и основне намене.
Положај локације са границом измена и допуна приказан је на графичком прилогу- лист број 1.

Изменом и допуном ПДР-е, је обухваћен простор површине око 0.87.29ha. У граница обухвата Измене и допуне ПДР-е су следеће катастарске парцеле: 3329/3, 3329/5, 3329/6,3329/8, 3330/1, 3330/2, 3330/3, 3330/4, 3330/5, 3330/7, 3330/8, 3330/9, 3330/10, 3330/11, 3330/20 ,3330/22, 3330/31, 3332/4, 3335/6, 3335/7, 3335/8, 3335/9, 3335/10, 3335/11, 3337/5, 3338/2, 3338/3, 3340/1, 3340/2,

3340/3, 3342/1, 3344, 3346, 3348, 3349/2, 3350, 3352/1, 3354/1, 3356/1, 3357/2 (део), 3358/2, 3359/2 и 3360/1.

Напомен: У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела са приказом у графичким прилозима, важећи су подаци у гафичким прилозима.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Измене и допуне ПДР-е је:

- **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009- исправка, 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС и 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019);
- **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС", бр. 32/2019);
- **Одлуке о приступању изради** измена и допуна Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину, са пројектом парцелације ("Службени лист општине Ковин",бр.11/2017).

Плански основ за израду Измене и допуне ПДР-е је:

- План генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин”, број 06/2015).

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Простор за који је урађен **Плана детаљне регулације за део блока 96 у Ковину и за који се ради Измена и допуна ПДР-е** је у границама План генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин”, број 06/2015).

Планом генералне регулације за насељено место Ковин, блок 96 је опредељен за мешовито становање.

2.2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

2.2.1. Намена површина у насељу

Зона мешовитог становања *подразумева постојање објеката породичног и вишепородичног становања у истом блоку.*

2.2.7. Опис блокова

Блок бр. 96:

Намењен је мешовитом становању, јавним службама (дечија установа) и парковској површини. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана. За нове вишепродичне стамбене објекте обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Намена: мешовито становање

- породично становање:

Индекс заузетости парцеле: 40% (50%)

Спратност објекта: максимум П+1+Пк

- вишепородично становање:

Индекс заузетости парцеле: 50%

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

Намена: дечија установа

Индекс заузетости парцеле: максимум 30%

Спратност објекта: максимум П+1+Пк

Намена: Парковска површина

Уређење на основу пројекта хортикултурног уређења.

3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САДРЖАЈЕ ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА

З.1.5. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

ПРИСТУПНЕ НАСЕЉСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

Приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај у зависности од мобилности у зони и дужине улице. У деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 10,0m.

Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2 x 3,0m (2 x 2,75m) или за једносмерни саобраћај са ширином 3,5m (мин. 3,0m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба). Носивост коловозне конструкције у овимулицама је за лак саобраћај (60kN по осовини).

Паркирање путничких возила у регулационом профилу није дозвољено, Нагиб коловоза је једностран.
Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност. Пешачку стазу изводити са ширином од 1,5 (мин. 1,2m) уз регулациону линију.
Колско-пешачки пролази:
- колско пешачке пролазе изводити за једносмерни саобраћај. У деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина коридора колско пешачког пролаза је 5,0 m;
- саобраћајницу градити са једном траком ширине 3,0 m;
- носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај;
- нагиб коловоза је једностран;
- пешачку стазу изводити ширине мин. 1,0 m уз регулациону линију.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

У границама обухвата Измена и допуна ПДР-е, стање у простору је непромењено у односу на период кад је донешен **План детаљне регулације за део блока 96 у Ковину.**
На катастарској парцели број 3360/1 КО Ковин је постојећи објекат вишепородичног становања.
Уз границу Плана је дечија установа (није у обухвату Плана) и Трг Жарка Зрењанина са великим парком.
Ковинска улица је делимично изведена и кроз исту пролази инфраструктура (водовод, канализација, електро мрежа и ТК инсталације). **Планом детаљне регулације за део блока 96 у Ковину** планирано је прдужење Ковинске улице са постављањем мреже инфраструктуре кроз средишњи део блока 96. Регулација Ковинске улице је 7.00m (коловоз 5.50m + једнострани тротоар 1.50m).
Преостали део простора је делимично изграђен породичним стамбеним објектима (завршени и започети). Изграђени објекти су различите спратности и доброг бонитета.



Улаз у Ковинску улицу из Вашарске улице



Започети и изграђени стамбени објекти у Ковинској улици



Завршетак изведеног дела Ковинске улице



Неизграђени део Блока 96

Постојећа хидротехничка инфраструктура

Магистралана вододна мрежа пречника Ø9Omm и канализациона мрежа пречника Ø2OOmm, од PVC материјала постоји у Ковинској улици. Постојећа водоводна мрежа у Ковинској улици је задовољавајућа и може да прими нове садржаје, док се канализациона мрежа мора реконструисати према потребним- планираним капацитетима.

Постојећа електроенергетска и ТК мрежа

Простор у оквиру блока 96 се снабдева електричном енергијом преко изграђене нисконапонске дистрибутивне мреже и нисконапонских ваздушнх и кабловских прикључака, који се налазе у профилу ободних саобраћајница. Ови прикључци се напајају из постојећих трафостаница.

Постојећа термотехничка инфраструктура

У оквиру планског подручја, постоји изведена (у делу Ковинске улице) гасоводна мрежа средњег притиска од челичних цеви и дистрибутивна гасоводна мрежа од ПЕ (полиетиленске) цеви различитих пречника.

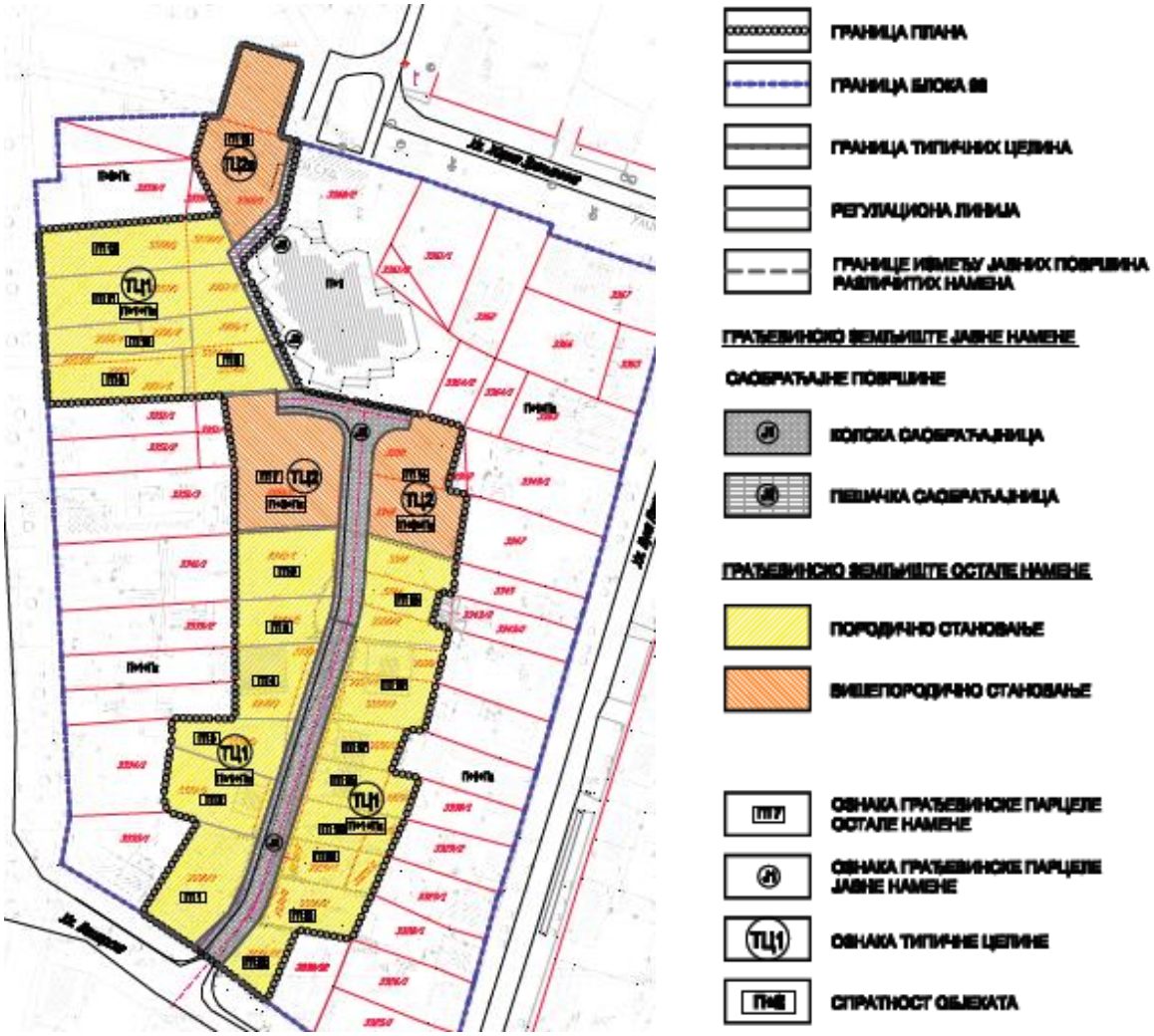
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-е

Циљ израде Измена и допуна ПДР-е , а на основу захтева Општинске управе Ковин - Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине је дефинисање интегрисане саобраћајне површине у оквиру дела блока 96 (Ковинска улица и наставак Ковинске улице), промена намене катастарских парцела број 3348, 3350 и 3352/1 све КО Ковин, формирање уређене зелене површине од катастарских парцела број 3358/2 и 3359/2 обе КО Ковин, као и измена границе обухвата Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину. Наведене катастарске парцеле су Планом детаљне регулације дела блока 96 у Ковину опредеељене за изградњу вишепородичних објеката у оквиру ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ 2). Наведеним изменама условљена је и нова парцелација односно препарцелација.

Део Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину ("Службени лист општине Ковин",бр.18/2015) који није обухваћен изменама, примењиваће се и даље.

Извод из Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину ("Службени лист општине Ковин",бр.18/2015)

- ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА



5. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-е

5.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Изменом и допуном ПДР-е катастарске парцеле број 3348, 3350 и 3352/1 све КО Ковин опредељене су за породично становање. Наведене парцеле су јавна својина и ималац права на парцелама је општина Ковин.

Интегрисана саобраћајна површина има регулацију променљиве ширине. Наиме, циљ је да се што мање врше интервенције на катастарским парцелама (измена постојећих граница). Ширина регулације је (у дужини око 139.00m) од 6.07m до 6.65m, а интегрисана саобраћајна површина се завршава на северу уз ограду дечије установе *Т* окретницом.

Пешачка стаза има ширину од 2.00m до 4.00m и прати ограду дечије установе.

Изграђени стамбени објекти и стамбни објекти чија је изградња започета задржавају се.

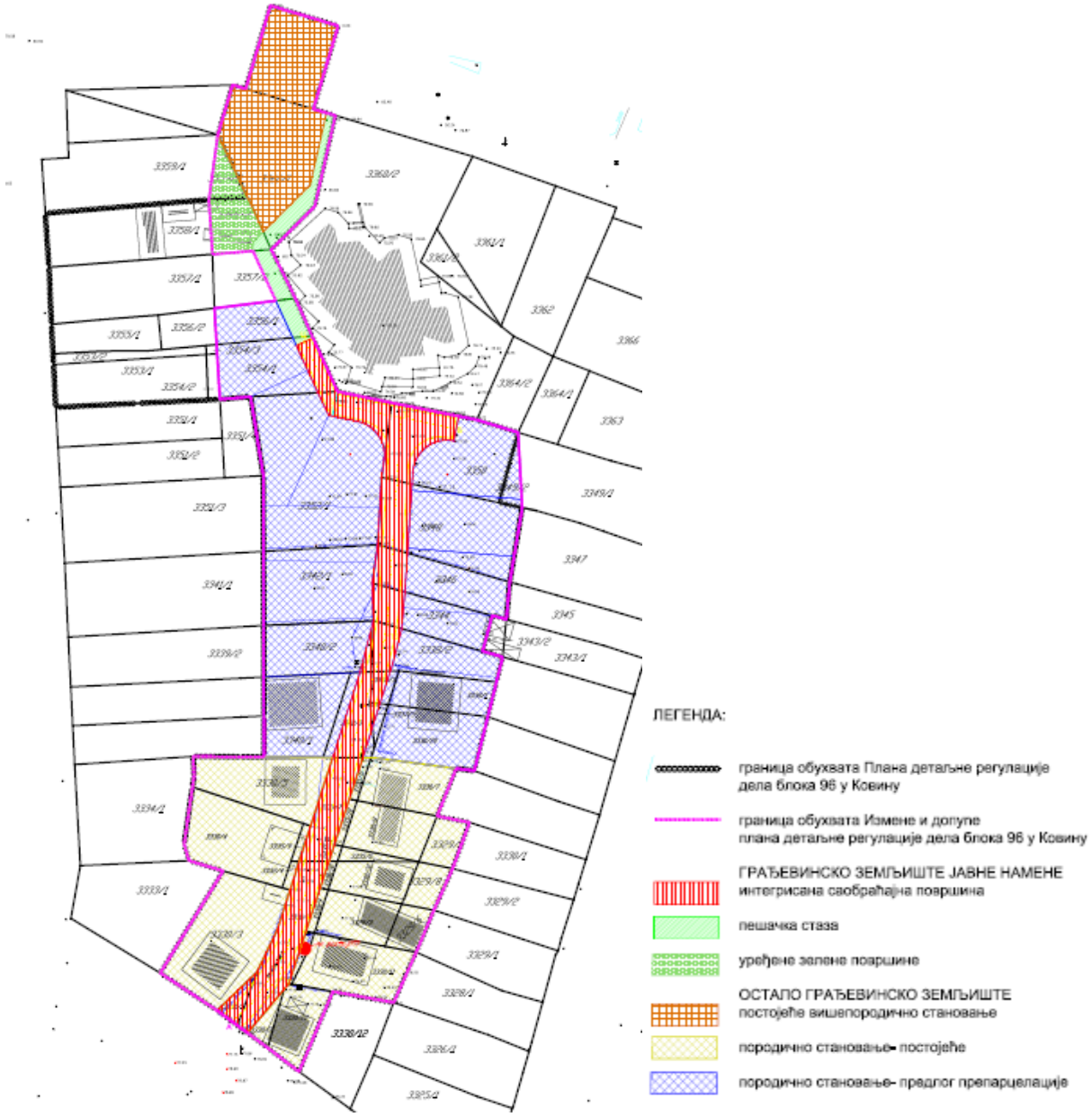
Уређене зелене површине су планиране уз пешачку стазу и постојећи објекат вишепородичног становања.

Вишепородични стамбени објекат на катастарској парцели број 3360/1 КО Ковин се задржава и даје карактер блоку 96 опредељеном за мешовито становање.

Планирана намена површина приказана је на графичком прилогу- лист број 2.

*Измена и допуна Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину-**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД***

- ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА



5.2. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Предлогом препарцелације формиране су нове грађевинске парцеле јавне намене и остале намене.

Грађевинске парцеле јавне намене су:

- ЈС1- интегрисана саобраћајна површина,
- ЈП1- пешачка стаза и
- Ј31- уређена зелена површина.

Табела 1: Грађевинске парцеле јавне намене

Грађевинска парцела јавне намене	Намена	Катастарске парцеле и делови катастарских парцела КО Ковин	Површина
ЈС1	Интегрисана саобраћајна површина	3330/1, 3330/2, 3335/7 и делови 3337/5, 3338/2, 3338/3, 3340/2, 3340/3, 3344, 3346, 3348, 3350, 3352/1, 3352/2	0.11.33ha
ЈП1	Пешачка стаза	делови- 3354/1, 3356/1, 3357/2, 3358/2, и 3360/1	0.01.91ha
Ј31	Уређена зелена површина	3359/2 и део 3358/2	0.01.76ha
		укупно	**0.15.00ha**

Грађевинске парцеле остале намене су:

· СО1-СО12 - породично становање и

· ОВС - вишепородично становање (постојеће).

.

Табела 2: Грађевинске парцеле остале намене

Грађевинска парцела остале намене	Намена	Катастарске парцеле и делови катастарских парцела КО Ковин	Површина
ОС1	породично становање	3340/1 и део 3340/3,	0.03.25ha
ОС2	породично становање	делови 3340/2 и 3342/1	0.02.71ha
ОС3	породично становање	3342/1	0.03.06ha
ОС4	породично становање	делови 3342/1 и 3352/1	0.03.03ha
ОС5	породично становање	део 3352/1	0.02.38ha
ОС6	породично становање	део 3352/1	0.03.45ha
ОС7	породично становање	делови 3354/1 и 3356/1	0.03.56ha
ОС8	породично становање	делови 3348, 3349/2 и 3350	0.03.19ha
ОС9	породично становање	делови 3348, 3349/2 и 3350	0.03.02ha
ОС10	породично становање	делови 3344, 3346 и 3348	0.03.02ha
ОС11	породично становање	делови 3338/2 и 3344	0.02.70ha
ОС12	породично становање	3330/20 и делови 3337/5, 3338/2,3338/3, 3340/3	0.04.93ha
ОВС	вишепородично становање	део 3360/1	0.07.48ha
		укупно	**0.45.78ha**

* Предлог препарцелације је проистекао из стања на терену, својине катастарских парцела и изграђености истих. Дефинисан је на основу КТП-а који је обезбедио Наручилац и података преузетих са интернет сервиса WWW.katastar.rgz.gov.rs/KnWeb.

** Нове детаљне тачке које одређују грађевинске парцеле као и тачне површине нових грађевинских парцела биће утврђене на основу података из **Пројекта препарцелације** чији је саставни део и **Пројекат геодетског обележавања** и обраде истих у служби Катастра непокретности.*

У граници обухвата измена и допуна ПДР-е су и постојеће катастарске парцеле које имају приступ са интегрисане саобраћајнице. Постојеће катастарске парцеле за које није дат предлог препарцелације су изграђене или је на истим започета изградња објеката. Обзиром на стање на терену коначно формирање грађевинских парцела (од наведених катастарских парцела у табели 3.) вршиће се у редовном поступку препарцелације или израдом геодетског елабората исправке граница суседних парцела.

Табела 3 : Катастарске парцеле у граници обухвата измене и допуне ПДР-е

Катастарска парцела	Својина	Површина	Катастарска парцела	Својина	Површина
3329/3	приватна	0.01.58ha	3330/10	јавна	0.00.11ha
3329/5	приватна	0.00.78ha	3330/11	приватна	0.02.66ha
3329/6	приватна	0.00.69ha	3330/22	приватна	0.01.90ha
3329/8	приватна	0.00.72ha	3330/31	јавна	0.01.35ha
3330/3	приватна	0.04.76ha	3332/4	приватна	0.00.11ha
3330/4	приватна	0.03.67ha	3335/6	јавна	0.00.29ha
3330/5	приватна	0.03.15ha	3335/8	јавна	0.00.06ha
3330/7	приватна	0.01.90ha	3335/9	јавна	0.00.14ha
3330/8	приватна	0.01.83ha	3335/10	јавна	0.00.18ha
3330/9	јавна	0.00.18ha	3335/11	јавна	0.00.17ha
			нема података	нема података	0.00.17ha
				укупно	**0.26.40ha**

Свака новоформирана грађевинска парцела има приступ (везу са Вашарском улицом) преко интегрисане саобраћајне површине- Ковинска улица.
Предлог препарцелације са регулацијом приказан је на графичком прилогу- лист број 3.

5.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И ПРЕДЛОГ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Блок 96 је Планом генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин", број 06/2015) намењен ***мешовитом становању***.
У поглављу **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-е** наведене су измене и допуне и то: дефинисање интегрисане саобраћајне површине у оквиру дела блока 96 (Ковинска улица и наставак Ковинске улице), промена намене катастарских парцела број 3348, 3350 и 3352/1 све КО Ковин, измена границе обухвата Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину, као и нова парцелација, односно препарцелација која је овим изменама условљена.

5.3.1. Правила грађења за интегрисану саобраћајну површину

Интегрисана саобраћајна површина планирана је као приступна стамбена саобраћајница до катастарских парцела обухваћених планом са индивидуалним стамбеним објектима и прикључком на јавну саобраћајницу Вашарску улицу.
Саобраћајница је планирана са слепим завршетком и "Т" окретницом која задовољава услове Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" број 8/95)
Као меродавно возило за пројектоване елеменате саобраћајница усвојено је ватрогасно возило које својим карактеристикама (димензије, возне карактеристике и осовинско оптерећење) може послужити и као репрезентативно возило за теретна возила које ће опслуживати објекте у току експлоатације и које има сличне карактеристике као возило за изношење смећа.
Како се ради о приступној саобраћајници за прилаз релативно мањем броју парцела са изграђеним и неизграђеним оградама и улазима и умиреним саобраћајем, планирана је чиста ширина коловоза од 5.0м као интегрална саобраћајница (коришћење истих простора за кретање пешака и возила) што омогућава мимоилажење путничких и мањих теретних возила.
Сам коловоз је предвиђен за кретање моторног и пешачког саобраћаја са обостраним појасом између коловоза и границе суседних парцела ширине од 0.50-1.00м који омогућава пешацима тренутно склањање са коловоза у тренутку пролаза возила као и потребан коридор за постављање надземне инфраструктуре.
Коловозна конструкција је планирана од каменог материјала са завршним слојем од асфалта и треба да омогући кретање возила са карактеристикама за средње лако саобраћајно оптерећење.
Оивичење коловоза може бити планирано бетонским коловозним ивичњацима 12/18 ако је остварена могућност контролисаног прикупљања и одвођења површинских вода или без ивичњака када ће се површинска вода попречним падовима одводити са коловоза.
Попречни пад коловоза планирати као једнострани у зависности од хоризонталне преставке правца пружања улице.
Неопходном саобраћајном сигнализацијом регулисати режим саобраћаја у односу на прикључне улице као и режим саобраћаја и паркирања у самој улици.

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА

А	X = 498685.6308	Y = 4954505.0203
Т1	X = 498695.5970	Y = 4954514.0987
Т2	X = 498719.4740	Y = 4954589.5532
Т3	X = 498722.6465	Y = 4954637.1432
Б	X = 498734.1751	Y = 4954634.7953
Т4	X = 498707.7298	Y = 4954640.1811
Ц	X = 498701.5103	Y = 4954653.7954

5.3.2. Правила грађења за породичне стамбене објекте

У обухвату измена и допуна ПДР-е је дозвољена изградња породичног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити не смеју да угрожавају примарну функцију зоне- становање.
Стамбени и стамбено-пословни објекат породичног типа може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат и објекат у прекинутом низу.
Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300,00m², двојног објекта је 400,00m², (две по 200,00m²,), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m², , као и објеката у прекинутом низу – 200,00m².
Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 12,00m, двојних објеката 16,00m (два по 8,00m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
Обзиром на површине планираних грађевинских парцела помоћни садржаји (гараже, оставе, летње кухиње) и пословни простор треба да буду у склопу главног стамбеног објекта.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:
- основни габарит слободностојећег стамбено-пословног објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,50m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно на минимално 2,50m претежно јужне (односно источне) оријентације;
- основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 4.00m;

Међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4.00m, односно половина висине вишег објекта.
Удаљеност стамбеног или стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4.00m, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање.
За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3.00m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 4.00 m од суседне међе на том зиду могу пројектовати фиксни прозори који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.
Спратност стамбеног или стамбено-пословног објекта ***породичног*** типа је минимално П (приземље), а максимално П+1+Пк (приземље+једна етажа+ поткровље).
Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
Висина стамбеног или стамбено-пословног објекта биће одређена на основу правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином (спратност) објекта.
Одвођење атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.
Минимална кота приземља је +0,6 m за објекте становања у којима је становање у приземљу, код објеката са подрумском етажом +0,9 m, а код објеката са сутереном +1,2 m, код пословних просторија минимална кота износи +0,2 m.
Изградња пословног објекта може се дозволити ако се могу испунити услови из овог Плана (индекс заузетости парцеле), с тим да је максимална спратност пословног објекта П+1 (приземље+спрат).
Пословни објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију. За удаљеност пословног објекта од осталих објеката и од границе парцеле примењују се исти услови као и за породичну стамбену изградњу дати у овој тачки.
Ограђивање парцела ***породичног становања*** у блоковима са мешовитим становањем се може вршити на следећи начин:
- ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара износи до 1.40m.
- висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице;
- капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије (предлаже се клизна конструкција за колски улаз). Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује;

- бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1.40m.

Свакој парцели је обезбеђен приступ ширине 3.00m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле за ***стамбени*** и ***стамбено-пословни*** објекат мора се обезбедити једно паркинг/гаражно место за један стан , односно локал (с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи). За веће локале, као и чисто пословне објекте важи правило једно паркинг место/70 m² пословног простора.

На свакој грађевинској парцели породичног становања мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад.

Табела 4 : Предлог урбанистичких параметара

спратност	зелене површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање на парцели
П+1+Пк	30%	50%	слободностојећи/ једнострано узидани	1 ПМ/1стан или 1 ПМ/ 70 m² пословног простора

5.3.3. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине дата је у Табели 5. за сваку новоформирану грађевинску парцелу породичног становања.

Табела 5 : Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Грађевинска парцела остале намене	Намена	Површина	Индекс заузетости (max)	Спратност	Планирана бруто развијена грађевинска површина (max)	Постигнут Индекс изграђености
ОС1	породично становање	325m²	50%	П+1+Пк	487.5m²	1.5
ОС2	породично становање	271m²	50%	П+1+Пк	406.5m²	1.5
ОС3	породично становање	306m²	50%	П+1+Пк	459.0m²	1.5
ОС4	породично становање	303m²	50%	П+1+Пк	454.5m²	1.5
ОС5	породично становање	238m²	50%	П+1+Пк	357.0m²	1.5
ОС6	породично становање	345m²	50%	П+1+Пк	517.5m²	1.5
ОС7	породично становање	356m²	50%	П+1+Пк	534.0m²	1.5
ОС8	породично становање	319m²	50%	П+1+Пк	478.5m²	1.5
ОС9	породично становање	302m²	50%	П+1+Пк	453.0m²	1.5
ОС10	породично становање	302m²	50%	П+1+Пк	453.0m²	1.5
ОС11	породично становање	270m²	50%	П+1+Пк	405.0m²	1.5
ОС12	породично становање	493m²	50%	П+1+Пк	739.5m²	1.5
				укупно	**5745.0m²**	

На грађевинској парцели ОВС површине 748m² (део катастарске парцеле број 3360/1 КО Ковин) је постојећи вишепородични стамбени објекат спратности П+6+Пс. Површина под објектом је 372m².

Мрежа инфраструктуре биће урађена у складу са ПГР-е, у току израде Нацрта Измена и допуне ПДР-е, а на основу услова органа, организација и јавних предузећа који су овлашћени да утврђују услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања израде Измена и допуна ПДР-е је адекватно и рационално уређење простора у границама обухвата, и то:

- формирање интегрисане саобраћајне површине са *Т* окретницом- Ковинска улица на најрационалнији начин, којом ће се омогућити приступ средишњем простору блока 96, као и постављање мреже инфраструктуре, а на основу услова органа, организација и јавних предузећа који су овлашћени да утврђују услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката,

- формирање осам нових грађевинских парцела на земљишту у јавној својини, две грађевинске парцеле (изграђене) у приватној својини које су комплетиране, две грађевинске парцеле формирана од земљишта у приватној и јавној својини и
- формирање мање уређене зелене површине, која ће употпунити садржаје уз постојећи објекат вишепородичног становања.

Правила грађења која се односе на положај породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта на парцелама у делу блока 96 у Ковину (мешовито становње) усклађена су са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015), колико су дозволили услови на самој локацији, положај изграђених објекат и започетих објеката у контактном подручју- на суседним катастарским парцелама.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Славица Пилиповић- Јендришек, дипл.инж.арх.