I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО НАЦРТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 96 У КОВИНУ

А) ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Изради Нацрта Измене и допуне Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину, са пројектом парцелације (у даљем тексту: Измене и допуне 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 је припремила **Пројектни задатак** за измену и допуну ПДР блока 96 у Ковину, Број:350-61/2017-IV дана 07.07.2017. године.

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.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА

ПДР дела блока 96 у Ковину обухвата простор површине 1.03.05ha.

Нацртом Измене и допуне ПДР-е, је делимично измењена граница обухвата Плана, а обухваћени простор је површине око 0.87.29ha.

2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

У граници 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, 3330/31,3330/33, 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 све КО Ковин.

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

Постојеће стање и положај локације су приказани на графичком прилогу- **Лист број 1а- ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ И ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ.**

3. 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, 37/2019 и 9/20);
- **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).

4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Простор за који је урађен **Плана детаљне регулације за део блока 96 у Ковину и за који се ради Нацрт Измене и допуне 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.

За слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m^2;

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

3.1.5. 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,Оm.

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.

Извод из План генералне регулације за насељено место Ковин дат је на графичком прилогу - **Лист број 1б – ИЗВОД ИЗ ПГР-е НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КОВИН- НАМЕНА ПОВРШИНА.**

5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

У границама обухвата Нацрта Измене и допуне 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.

Постојећа хидротехничка инфраструктура

Магистралана вододводна мрежа пречника Ø9Оmm и канализациона мрежа пречника Ø2ООmm, 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.

Планом детаљне регулације за део блока 96 у Ковину катастарске парцеле број 3348, 3350 и 3352/1 све КО Ковин су планиране за вишепородично становање.

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 продужење 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.

Намена површина у делу блока 96 у Ковину , дата је на графичком прилогу - **Лист број 1в – ИЗВОД ИЗ ПДР-е ДЕЛА БЛОКА 96 У КОВИНУ- НАМЕНА ПОВРШИНА.**

За израду **Нацрта Измене и допуне** Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину носилац израде је пднео захтеве за услове надлежним институцијама и органима.

Следи табеларни преглед добијених решења, услова и одговора.

Табела број 1. Решења и услови

надлежна институција и органи	**решење/услови**	
	број и датум	
ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево	8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-242529/2/2018 30.08.2018.	УСЛОВИ
Телеком Србија Предузеће за телекомуникације а.д. Београд	А332/347564/2-2018 14.09.2018.	ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ
ЈП „КОВИНСКИ КОМУНАЛАЦ “	03-2159/2-18 09.08 .2019.	УСЛОВИ
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ ДИСТРИБУЦИЈЕ ГАСА *КОВИН ГАС*	02-560/02-19 17.10.2019.	УСЛОВИ

6. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-е

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 (Ковинска улица и продужење Ковинске улице) 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.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

1.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ

Простор у границама Нацрта измене и допуне ПДР-е је већим делом опредељен за породично становање, а задржава се вишепородични стамбени објекат на катастарској парцели број 3360/1 КО Ковин који даје карактер блоку 96 опредељеном за мешовито становање. На постојећем вишепородичном објекту нису планиране интервенције.

Нацртом измене и допуне ПДР-е, планиране су површине за:

- породично становање,
- интегрисану саобраћајну површину (Ковинска улица и продужење Ковинске улице) , са инфраструктуром
- пешачку стазу,
- уређену зелену површину.

Планирана намена површина у делу блока 96 у Ковину у границама Нацрта измене и допуне ПДР-е, дата је на графичком прилогу - **Лист број 2 – ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.**

1.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Нацртом измене и допуне ПДР-е планира се:

- да се задрже постојеће катастарске парцеле у власништву приватних лица (са што мање интервенција у облику и величини истих),
- да се за катастарске парцеле којима се мења намена из вишепородичног становања у породично становање предложи нова парцелација/ препарцелација, односно формирају грађевинске парцеле за породично становање површине 300m^2-400m^2,

- формирање јединствене грађевинске парцеле за јавно земљиште-интегрисана саобраћајна површина (Ковинска улица и продужење Ковинске улице), са постојећом и планираном инфраструктуром
- формирање пешачке стазе (уз ограду постојеће дечије установе која је ван граница предметног Плана,
- формирање уређене зелене површине.

1.3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Следи приказ остварених планираних површина у границама Измене и допуне ПДР-е.

Табела 3: Површине јавне намене

Намена	Површина
Интегрисана саобраћајна површина	0.11.33ha
Пешачка стаза	0.01.92ha
Уређена зелена површина	0.01.75ha
укупно	**0.15.00ha**

Табела 4: Површине осталих намена

Намена	Површина
Породично становање	0.64.75ha
Вишепородично становање	0.07.54ha
укупно	**0.72.29ha**

Укупна површина Измене и допуне ПДР-е је 0.87.29ha.

1.4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1.4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Нацртом измене и допуне ПДР-е су утврђене површине јавне намене.

Површине јавне намене су:

- Интегрисана саобраћајна површина (Ковинска улица и продужење Ковинске улице) и чине је целе катастарске парцеле број 3330/1, 3330/2, 3335/7 све КО Ковин и делови катастарских парцела број 3337/5, 3338/2, 3338/3, 3340/2, 3340/3, 3344, 3346, 3348, 3350, 3352/1, 3352/2 све КО Ковин,
- Пешачка стаза и чине је делови катастарских парцела број 3354/1, 3356/1, 3357/2, 3358/2, и 3360/1 све КО Ковин,
- Уређена зелена површина и чине је катастарска парцела број 3359/2 и део катастарске парцеле број 3358/2 обе КО Ковин.

Осовина саобраћајнице дефинисана је координатама осовинских и темених тачака које су дате на графичком приказу.

Регулационе линије дате су у односу на осовину саобраћајнице, преко координата детаљних тачака.

1.4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Коте терена обухваћеног Нацртом измене и допуне ПДР-е крећу се од 77.01 до 81.00 m н.в.

Терен пада од севера (Трг Жарка Зрењанина) ка југу (улица Вашарска).

Интегрисана саобраћајна површина (Ковинска улица и продужење Ковинске улице) треба да буде тако нивелисана (према Вашарској улици) да нема задржавања атмосферске воде на површини.

Планирана регулација и нивелација површина у делу блока 96 у Ковину у границама Нацрта измене и допуне ПДР-е, дата је на графичком прилогу - **Лист број 4 – РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА.**

2. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

2.1. ПОСТОЈЕЋЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

У граници обухвата Нацрта измене и допуне ПДР-е су и постојеће катастарске парцеле које имају приступ са постојеће Ковинске улице , прикључене су на мрежу инфраструктуре и задржавају се по катастарском операту.

Постојеће наведене катастарске парцеле су изграђене или је на истим започета изградња објеката. Обзиром на стање на терену коначно формирање грађевинских парцела (од наведених катастарских парцела у табели 5.) вршиће се у редовном

поступку препарцелације или израдом геодетског елабората исправке граница суседних парцела.

У јужном делу обухвата Нацрта измене и допуне ПДР-е (до Вашарске улице) катастарске парцеле број 3330/3 (површина 476m^2) и 3330/5 (површина 316m^2) КО Ковин су изграђене, задржавају се, имају приступ са интегрисане саобраћајнице (Ковинска улица и продужење Ковинске улице) и имају својства **грађевинских парцела.**

Катастарској парцели број 3330/4 (површина 367m^2) КО Ковин у поступку препарцелације треба додати катастарске парцеле број 3332/4 (површина 11m^2) и 3335/9 (површина 14m^2) обе КО Ковин да би се формирала **грађевинска парцела**. На истим је започет стамбени објекат- темељи.

Катастарској парцели број 3330/7 (површина 190m^2) КО Ковин у поступку препарцелације треба додати катастарску парцелу број 3335/11 (површина 17m^2) КО Ковин да би се формирала **грађевинска парцела**. На истој је започет двојни стамбени објекат- приземље.

Катастарској парцели број 3330/8 (површина 183m^2) КО Ковин у поступку препарцелације треба додати катастарске парцеле број 3329/5 (површина 78m^2) и 3335/10 (површина 18m^2) обе КО Ковин да би се формирала **грађевинска парцела**. На истим је започет двојни стамбени објекат- приземље.

Катастарској парцели број 3330/31 (површина 135m^2) КО Ковин у поступку препарцелације треба додати катастарске парцеле број 3329/8 (површина 72m^2), 3330/10 (површина 11m^2) , 3335/6 (површина 29m^2) и 3335/8 (површина 7m^2) све КО Ковин да би се формирала **грађевинска парцела**. На истим је изграђен стамбени објекат.

Катастарској парцели број 3329/3 (површина 158m^2) КО Ковин у поступку препарцелације треба додати катастарске парцеле број 3329/6 (површина 69m^2) и 3330/9 (површина 18m^2) обе КО Ковин да би се формирала **грађевинска парцела**. На истим је изграђен стамбени објекат.

Катастарској парцели број 3330/11 (површина 266m^2) КО Ковин у поступку препарцелације треба додати катастарску парцелу број 3330/33 (површине 17m^2) да би се формирала **грађевинска парцела**. На истој је изграђен стамбени објекат.

Катастарској парцели број 3330/22 (површина 155m^2) КО Ковин у поступку препарцелације треба додати катастарску парцелу број 3338/7 (површина 34m^2) КО Ковин да би се формирала **грађевинска парцела**. На истој је изграђен стамбени објекат.

За горе наведене парцеле, грађевинска линија се поклапа са габаритом постојећих објеката (да би се у даљој примени Плана сачували постојећи и започети објекти) а на преосталом делу парцела је на растојању од 3.00m од регулационе линије.

Табела 5 : Катастарске парцеле у граници обухвата Нацрта измене и допуне ПДР-е за које се не даје предлог препарцелације

Катастарска парцела	Својина	Површина	Катастарска парцела	Својина	Површина
3329/3	приватна	0.01.58ha	3330/11	приватна	0.02.66ha
3329/5	приватна	0.00.78ha	3330/22	приватна	0.01.55ha
3329/6	приватна	0.00.69ha	3330/31	јавна	0.01.35ha
3329/8	приватна	0.00.72ha	3332/4	приватна	0.00.11ha
3330/3	приватна	0.04.76ha	3335/6	јавна	0.00.29ha
3330/4	приватна	0.03.67ha	3335/8	јавна	0.00.07ha
3330/5	приватна	0.03.16ha	3335/9	јавна	0.00.14ha
3330/7	приватна	0.01.90ha	3335/10	јавна	0.00.18ha
3330/8	приватна	0.01.83ha	3335/11	јавна	0.00.17ha
3330/9	јавна	0.00.18ha	3338/7	приватна	0.00.34ha
3330/10	јавна	0.00.11ha	3330/33	јавна	0.00.17ha
				укупно	**0.26.41ha**

2.2. ПАРЦЕЛАЦИЈА И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

* Предлог парцелације и 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 парцелације и препарцелације** чији је саставни део и **Пројекат геодетског обележавања** и обраде истих у служби Катастра непокретности.*

Формирање нових грађевинских парцела урадиће се кроз две фазе.

2.2.1. ПАРЦЕЛАЦИЈА - I ФАЗА обухвата **парцелацију катастарских парцела**, а II ФАЗА обухвата **препарцелацију катастарских парцела и делова катастарских парцела** насталих парцелацијом.

I ФАЗА

1.Катастарска парцела број 3340/3 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 144m^2. Парцелацијом се дели на три дела:

1. део површине 39m^2
2. део површине 97m^2
3. део површине 8m^2

2.Катастарска парцела број 3340/2 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у приватној својини и има површину 267m^2. Парцелацијом се дели на два дела:

4. део површине 253m^2
5. део површине 14m^2

3.Катастарска парцела број 3337/5 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 19m^2. Парцелацијом се дели на два дела:

6. део површине 6m^2
7. део површине 13m^2

4.Катастарска парцела број 3338/3 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 35m^2. Парцелацијом се дели на два дела:

8. део површине 21m^2
9. део површине 14m^2

5.Катастарска парцела број 3338/2 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у приватној својини и има површину 227m^2. Парцелацијом се дели на три дела:

10. део површине 54m^2
11. део површине 151m^2
12. део површине 22m^2

Катастарска парцела број 3344 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 210m^2. Парцелацијом се дели на три дела:

13. део површине 54m^2
14. део површине 37m^2
15. део површине 119m^2

Катастарска парцела број 3342/1 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 396m^2. Парцелацијом се дели на три дела:

16. део површине 18m^2
17. део површине 306m^2
18. део површине 72m^2

Катастарска парцела број 3346 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 249m^2. Парцелацијом се дели на два дела:

19. део површине 59m^2
20. део површине 190m^2

Катастарска парцела број 3348 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 476m^2. Парцелацијом се дели на четри дела:

21. део површине 100m^2
22. део површине 7m^2
23. део површине 290m^2
24. део површине 79m^2

Катастарска парцела број 3350 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 451m^2. Парцелацијом се дели на три дела:

25. део површине 168m^2
26. део површине 278m^2
27. део површине 5m^2

Катастарска парцела број 3349/2 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 41m^2. Парцелацијом се дели на два дела:

28. део површине 34m^2
29. део површине 7m^2

Катастарска парцела број 3352/1 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 906m^2. Парцелацијом се дели на четри дела:

30. део површине 231m^2
31. део површине 345m^2
32. део површине 238m^2
33. део површине 92m^2

Катастарска парцела број 3354/1 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 286m^2. Парцелацијом се дели на три дела:

34. део површине 232m^2
35. део површине 49m^2
36. део површине 5m^2

Катастарска парцела број 3356/1 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 161m^2. Парцелацијом се дели на два дела:

37. део површине 124m^2
38. део површине 37m^2

Катастарска парцела број 3357/2 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у приватној својини и има површину 176m^2. Парцелацијом се дели на три дела:

39. део површине 129m^2
40. део површине 47m^2

Катастарска парцела број 3358/2 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 130m^2. Парцелацијом се дели на два дела:

41. део површине 119m^2
42. део површине 11m^2

Катастарска парцела број 3360/1 КО Ковин је градско грађевинско земљиште, у јавној својини и има површину 846m^2. Парцелацијом се дели на два дела:

43. део површине 754m^2
44. део површине 92m^2

****Део катастарске парцеле број 3357/2 КО Ковин означен бројем 39. је изван границе *измене и допуне ПДР-е.***

Катастарске парцеле број 3330/1, 3330/2, 3335/7, 3340/1, 3330/20, 3338/1 и 3359/2 све КО Ковин су са горе наведеним бројевима делова катстарских парцела ***предмет препарцелације.***

Предлог парцелације са новим детаљним тачкама, дат је на графичком прилогу - **Лист број 3а – ПАРЦЕЛАЦИЈА- I ФАЗА.**

2.2.2. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА – II ФАЗА

2.2.2.А. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Грађевинска парцела ЈС1- интегрисана саобраћајна површина (Ковинска улица), формира се од катастарских парцела број 3330/1, 3330/2, 3335/7 све КО Ковин и делова катастарских парцела означених бројевима 2., 5., 6., 8., 10., 13.,19., 21. , 25. , 33. и 35. насталих у поступку парцелације дефинисаних у предходном поглављу.

Интегрисана саобраћајна површина има ширину 6.07m до 6.65m, а дужине је око 139.00m.

Површина грађевинске парцеле ЈС1 је 1133m².

Грађевинска парцела ЈП1- пешачка стаза (пешачка веза између Ковинске улице и Трга Жарка Зрењанина) формира се од делова катастарских парцела означених бројевима 36., 38., 40., 42. и 44. насталих у поступку парцелације дефинисаних у предходном поглављу.

Површина грађевинске парцеле ЈП1 је 192m².

Грађевинска парцела Ј31- уређена зелена површина , формира се од катастарске парцеле број 3359/2 КО Ковин и дела катастарске парцеле означене бројем 41. насталој у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.

Површина грађевинске парцеле Ј31 је 175m².

2.2.2.Б. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Грађевинска парцела ОС1- породично становање, формира се од катастарске парцеле број 3340/1 КО Ковин и дела катастарске парцеле означене бројем 1. насталој у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.

На истој је изграђен породични стамбени објекат површине 132.3**m²** и иста има приступ на Ковинску улицу (ЈП1).

Површина грађевинске парцеле ОС1 је 325m².

Грађевинска парцела ОС2- породично становање, формира се од делова катастарских парцела означених бројевима 4. и 16. насталих у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.

Иста је неизграђена и има приступ на Ковинску улицу (ЈП1).

Површина грађевинске парцеле ОС2 је 271m².

Грађевинска парцела ОС3- породично становање, формира се од дела катастарске парцеле означене бројем 17. настале у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.

Иста је неизграђена и има приступ на Ковинску улицу (ЈП1).

Површина грађевинске парцеле ОС3 је 306m².

Грађевинска парцела ОС4- породично становање, формира се од делова катастарских парцела означених бројевима 18. и 30. насталих у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.

Иста је неизграђена и има приступ на Ковинску улицу (ЈП1).

Површина грађевинске парцеле ОС4 је 303m².

Грађевинска парцела ОС5- породично становање, формира се од дела катастарске парцеле означене бројем 32. настале у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.

Иста је неизграђена и има приступ на Ковинску улицу (ЈП1). Дозвољена је изградња једнострано узиданог објекта (објекат постављен уз западну границу грађевинске парцеле).

Површина грађевинске парцеле ОС5 је 238m².

Грађевинска парцела ОС6- породично становање, формира се од дела катастарске парцеле означене бројем 31. настале у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.

Иста је неизграђена и има приступ на Ковинску улицу (ЈП1). Дозвољена је изградња једнострано узиданог објекта (објекат постављен уз источну границу грађевинске парцеле).

Површина грађевинске парцеле ОС6 је 345m².

Грађевинска парцела ОС7- породично становање, формира се од делова катастарских парцела означених бројевима 34. и 37. насталих у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.

Иста је неизграђена и има приступ на Ковинску улицу (ЈП1).

Површина грађевинске парцеле ОС7 је 356m².

Грађевинска парцела ОС8- породично становање, формира се од делова катастарских парцела означених бројевима 22., 26. и 28. насталих у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.

Иста је неизграђена и има приступ на Ковинску улицу (ЈП1).

Површина грађевинске парцеле ОС8 је 319m².

Грађевинска парцела ОС9- породично становање, формира се од делова катастарских парцела означених бројевима 23., 27. и 29. насталих у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.
Иста је неизграђена и има приступ на Ковинску улицу (ЈП1).
Површина грађевинске парцеле ОС9 је 302m².
Грађевинска парцела ОС10- породично становање, формира се од делова катастарских парцела означених бројевима 14., 20. и 24. насталих у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.
Иста је неизграђена и има приступ на Ковинску улицу (ЈП1).
Површина грађевинске парцеле ОС10 је 302m².
Грађевинска парцела ОС11- породично становање, формира се од делова катастарских парцела означених бројевима 11. и 15. насталих у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу.
Иста је неизграђена и има приступ на Ковинску улицу (ЈП1).
Површина грађевинске парцеле ОС11 је 270m².
Грађевинска парцела ОС12- породично становање, формира се од делова катастарских парцела број 3330/20 и 3338/1 обе КО Ковин и делова катастарских парцела означених бројевима 3., 7., 9. и 12. насталих у поступку парцелације дефинисаних у предходном поглављу.
На истој је изграђен породични стамбени објекат површине 134**m²** и иста има приступ на Ковинску улицу (ЈП1).
Површина грађевинске парцеле ОС12 је 325m².
Грађевинска парцела ОВС- постојеће вишепородично становање, формира се од дела од дела катастарске парцеле означене бројем 43. настале у поступку парцелације дефинисане у предходном поглављу. На истој је изграђен вишепородични стамбени објекат. Иста има приступ на Трг Жарка Зрењанина.
Површина грађевинске парцеле ОВС је 754m².
Предлог препарцелације са новим детаљним тачкама, дат је на графичком прилогу - **Лист број 3б – ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА- II ФАЗА.**

3. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Планирано саобраћајно решење условљено је постојећом планском документацијом (План генералне регулације за насељено место Ковин), стањем на терену као и потребом да се кроз средишњи део блока 96 омогући приступ новопланираним грађевинским парцелама и изградња мреже и објеката инфраструктуре.
Дужина планиране интегрисане саобраћајнице (Ковинска улица и продужење Ковинске улице) је око 139.00m, а регулациона ширина је од 6.07m до 6.65m, а завршава се на северу уз ограду дечије установе *Т* окретницом.

3.2. ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

3.2.1. СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ

У улици Ковинској постоји изграђен цевовод воде за пиће од ПВЦ материјала, пречника Ø 90мм, прикључен у улици Вашарској на цевовод воде за пиће од ПЕ материјала пречника Ø 110mm. Тренутно Ковинска улица слепо завршава код парцеле 3338/2, где завршава и водоводна цев ПВЦ Ø90. Просечна дубина полагања водоводне мреже је 1.2m.

3.2.2. ОТПАДНЕ И АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ

У улици Ковинској постоји изграђена фекална канализација Ø200mm, која се улива у канализациони цевовод фекалне канализације Ø250mm у улици Вашарској. У цевоводу канализације Ø200mm у Ковинској су врло честа загушења и интервенције надлежног комуналног предузећа.
У улици Ковинској није изграђена атмосферска канализација.

3.3. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

3.3.1. СНАБДЕВАЊЕ ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ

Снабдевање електричном енергијом биће решено из јединственог електроенергетског система из постојеће трафо станице 110/20 kV/kV "Ковин". Напајање се врши преко

постојеће 20kV средњонапонске мреже, постојеће 0.4kV нисконапонске надземне и кабловске мреже и одговарајућих трансфоматорских станица 20/0.4 kV/kV.

3.3.2. СНАБДЕВАЊЕ ГАСОМ

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.

3.4. ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Ковин“, као и кабловском подручју истуреног степена. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у телефонску канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих, односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном телекомуникациону мрежом.

3.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

При изградњи планираних објеката и опремања простора мрежом инфраструктуре потребно је применити мере које као крајњи циљ имају смањење потрошње свих врста енергије. У свему се треба придржавати Правилника о Енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“ бр. 61/2011). Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања.

3.6. ПЕШАЧКА СТАЗА

Планирана пешачка стаза може се извести као затрављена површина (са редовним одржавањем), којом се у случају потребе могу кретати и интервентна возила.

3.7. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Уређене зелене површине су планиране уз пешачку стазу и постојећи објекат вишепородичног становања. Потребно је оплеменити исту квалитетном вегетацијом, претежно аутохтоних врста.

4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКАТА

4.1.1. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Изградњом планираних објекта није дозвољено нарушавање квалитета простора обухваћеног Нацртом измене и допуне ПДР-е.

Потребно је избећи све видове загађења простора.

Свака грађевинска парцела треба да буде прикључена на канализациону мрежу.

Атмосферске воде треба водити до зелених, травнатих површина у оквиру грађевинских парцела.

У даљој реализацији и спровођењу изградње објеката на предметној локацији неопходно је да инвеститори траже услове и мера заштите животне средине и придржавају се истих, а у складу са Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/09- др. закон 72/09, - др.закон 43/11-одлука УС и 14/16).

За објекте (ако делатност прати породично становање) који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр.135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројекатаза које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

4.1.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Изградњом објеката у границама Нацрта измене и допуне ПДР-е не сме да се наруши квалитет природне средине, а у складу са Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 ,14/16 и 95/18).

4.1.3. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

У складу са Законом о културним добрима („Сл. гласник РС“ бр. 71/94, 52/11 и 99/2011) предметни простор није утврђен за културно добро и не налази се у оквиру просторно културно – историјске целине. Уколико се приликом земљаних радова на предметном простору наиђе на археолошке остатке, неопходно је о томе обавестити надлежни орган за заштиту споменика културе.

4.1.4. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА

Приликом пројектовања прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација, интегрисане саобраћајне површине и пешачке стазе треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15).

4.1.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Ради заштите од потреса објекте реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81,49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Р*а*ди заштите од пожара објекте реализовати у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр.111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 др. закон); Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл. гласник РС”, бр. 54/2015); Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ”, бр. 30/91); Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ”, бр. 53/88, 54/88, 28/95); Правилником о техничним нормативима за приступне путеве за ватрогасна возила („Сл. лист СРЈ”,бр. 8/95.); Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ”, бр. 11/96) и Правилником о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности („Службени гласник РС", број 114/17). Да би се смањио ризик од пожара, неопходно је обезбедити проходност саобраћајница и приступ објектима.

Ради заштите од елементарних непогода објекти морају да буду пројектовани и реализовани у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима и стандардима из ове области.

4.1.6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У даљој реализацији и спровођењу изградње објеката у зависности од врсте објеката и у случају када се планирају подрум или сутерен, на предметној локацији потребно је урадити детаљна инжењерско-геолошка истраживања терена а пре израде пројектне документације.

4.1.7. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

Отпад треба да се организовано прикупља и одвози са предметне локације. Потребно је да се одговарајући судови за прикупљање смећа поставе уз пешачку стазу и на уређеној зеленој површини. У оквиру грађевинске парцеле треба да се поставе судови-канте за отпад у складу са условима надлежног општинског предузећа.

В) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1.1 УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ИНТЕГРИСАНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Интегрисана саобраћајна површина Ковинска улица планирана је као приступна стамбена саобраћајница до катастарских парцела обухваћених планом са индивидуалним стамбеним објектима и прикључком на јавну саобраћајницу Вашарску улицу.

Приликом израде техничке документације за изградњу саобраћајнице потребно је испоштовати следеће техничке услове:

- 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 5.0m као интегрална саобраћајница (коришћење истих простора за кретање пешака и возила) што испуњава минималне услове за двосмерни режим саобраћаја.
- Сам коловоз је предвиђен за кретање моторног и пешачког саобраћаја са обостраним појасом између коловоза и границе суседних парцела (регулационе линије) ширине од 0.50-1.00m који омогућава пешацима тренутно склањање са

коловоза у тренутку пролаза возила као и потребан коридор за постављање надземне инфраструктуре.
- Саобраћајницу планирати 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.
- Коловозна конструкција је планирати од каменог материјала са завршним слојем од асфалта која треба да задовољи и омогући кретање возила са карактеристикама за средње лако саобраћајно оптерећење.
- Преостали простор од ивичњака до регулационе линије планирати са завршним слојем од бетона на подлози од шљунковито песковитог материјала.
- Оивичење коловоза планирати усправним бетонским коловозним ивичњацима 12/18 са надвишењем од нивоа коловоза за +6cm осим на колским улазима у парцеле где се упуштају на +3cm од коте асфалта. Одвођење површинских вода ће се гравитационо поред ивичњака попречним и подужним падовима прикупљати и одводити сливним решеткама и атмосферском канализацијом према реципијенту.
- Попречни пад коловоза од асфалта планирати као једнострани са нагибом од 2.5%, а попречни пад простора од ивичњака до регулационе линије планирати са нагибом од 2% према коловозу.
- Радијусе кривина на прикључку са Вашарском улицом пројектовати у систему кружне кривине према меродавном возилу;
- 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

1.1.1. ПАРКИРАЊЕ

Паркирање путничких возила у регулационом профилу интегрисане саобраћајне површине- Ковинска улица није дозвољено, Нагиб коловоза је једнострани.
За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило минимум 2.5mx5.0m, за теретно возило минимум 3.0mx6.0m, односно у зависности од величине теретног возила). Паркинге за бицикле обезбедити по потреби, обезбеђивањем засебне површине, и то минимум 0.6m^2 по бициклу.

1.2. ПРАВИЛА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.2.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ

Магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала Ø110mm пролази катастарском парцелом број 3828 КО Ковин-Вашарска улица.
Магистрални цевовод пијаће воде од ПВЦ материјала Ø90mm трасиран је од катастарске парцеле број 3828 КО Ковин према северу и пролази редом преко катастарских парцела број 3330/2, 3335/7, 3340/3 и 3338/3 све КО Ковин, а одатле ће се наставити до краја интегрисане саобраћајне површине (Ковинска улица и продужење Ковинске улице).

Притисак у магистралној водоводној мрежи у улицама Вашарска и Ковинска у Ковину износи око 2.5 bara.

Постојећа водоводна цев од ПВЦ материјала, пречника Ø 90mm, прикључена у улици Вашарској се спаја са цевоводом воде за пиће у улици Жарка Зрењанина АЦ Ø80, и то цевоводом ПЕ НД110mm, НП10 bara, јер је ово минимални дозвољени пречник за снабдевање спољашње хидрантске мреже. Дужина новог цевовода ПЕ НД110mm, НП10 bara је 157m како је приказано на ситуацији планираних хидротехничких инсталација. У Ковину се тренутно обављају радови на замени АЦ цевовода воде за пиће, па треба очекивати да ће се у догледно време заменити и АЦ цевовод у улици Жарка Зрењанина. Изградњом предметног цевовода формира се прстен водоводне мреже, чиме се повећава капацитет и поузданост водовода у улици Ковинској.

Просечна дубина полагања водоводне мреже износи око 1.20m.

Инвеститор је у обавези да изгради водомерно окно прописаних димензија на максимум од 1.50m од регулационе линије.

1.2.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ

Магистрални канализациони цевовод од ПВЦ материјала Ø250mm, трасиран је катастарском парцелом број 3828 КО Ковин- Вашарска улица.

Магистрални канализациони цевовод од ПВЦ материјала Ø200mm, трасиран је катастарским парцелама број 3828, 3330/2, 3335/7 и 3340/3 све КО Ковин, са највишом котом на катастарској парцели број 3340/3 КО Ковин у Ковинској улици, анајнижом котом на катастарској парцели број 3828 КО Ковин у Вашарској улици.

На основу описаног стања канализације отпадне воде неопходна је изградња новог цевовода канализације Ø250mm, са падом од 0,5%, како је приказано на ситуацији планираних хидротехничких инсталација и подужном профилу фекалне канализације. Дужина планираног цевовода је 167 метара.

Просечна дубина полагања канализационе мреже износи око 2.00m.

Пре прикључења на канализацију, власник објекта је дужан да изгради ревизионо окно прописаних димензија најдаље 1.50m иза регулационе линије парцеле.

Атмосферска канализација није изграђена у Ковинској улици у Ковину.

Према планираној нивелацији нове саобраћајнице формира се седло на стационажи саобраћајнице 112m. Са овог дела саобраћајнице се мора одвести атмосферска вода, па је на овом месту предвиђен сливник и почетни ревизиони шахт нове атмосферске канализације. Планира се изградња новог цевовода канализације Ø250 mm, са падом од 0,5%, како је приказано на ситуацији планираних хидротехничких инсталација и подужном профилу атмосферске канализације. Дужина планираног цевовода је 115 метара у улици Ковинској и 75 метара у улици Вашарској, до улива у путни јарак у улици Вука Караџића (Вашарска улица је у паду према улици Вука Караџића). Пре улива у путни јарак потребно је уградити таложник и сепаратор лаких материја, а у самом јарку армирано бетонску уливну грађевину.

Хидротехничка мрежа дата је на графичком прилогу- **Лист број 5 - ХИДРОТЕХНИЧКА МРЕЖА- ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА.**

1.3. ПРАВИЛА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.3.1. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

Снабдевање електричном енергијом биће решено из јединственог електроенергетског система из постојеће трафо станице 110/20 kV/kV "Ковин". Напајање се врши преко постојеће 20kV средњонапонске мреже, постојеће 0.4kV нисконапонске надземне и кабловске мреже и одговарајућих трансфоматорских станица 20/0.4 kV/kV.

У оквиру границе Плана изграђена је мрежа водова 0.4 kV и инсталације јавног осветљења (ЈО).

У наставку Ковинске улице обавезно извести електроенергетске водове и инсталације јавног осветљења, тако да електроенергетска мрежа у регулацији интегрисане саобраћајне површине –ЈС1 (Ковинска улица) чини једну целину.

Уз пешачку стазу –ЈП1 предвидети јавно осветлење.

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО које су изведене на стубовима нисконапонске, односно 0.4 kV мреже.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на постојећу ТС 10/0,4 kV.
Мрежу извести армирано бетонским стубовима.
Главним пројектом инсталација нисконапонске мреже биће дефинисани услови постављања инсталација у објектима иза прикључка.
Услови за прикључке објеката на мрежу инфраструктуре обезбедиће се кроз прибављање локацијских услова.
Електроенергетска мрежа и ТК мрежа су дате на графичком прилогу- **Лист број 6 – ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТК МРЕЖА.**

1.3.2. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ГАСОВОДНУ МРЕЖУ

Постојећи капацитет и трасе гасоводне инфраструктуре пружају могућност развоја и проширења, ради задовољења потреба за природним гасом, постојећих и будућих потрошача на овом простору. Планирани гасовод на предметном подручју полагати у регулацију планиране интерне саобраћајнице и повезати га са гасоводом у Вашарској улици.
Мрежа гасовода је дата на графичком прилогу- **Лист број 7 – МРЕЖА ГАСОВОДА.**

1.4. ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ

За објекте породичног становања приступна ТК мрежа се може реализовати коришћењем бакарних каблова.
Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за повезивање на ТК мрежу, неопходно обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТК канализације.
Потребно је планирати тасу за ТК канализацију капацитета две ПВЦ цеви Ø110mm дуж обе стране интегрисане саобраћајне површине (Ковинска улица и продужење Ковинске улице), одговарајући број прелаза испод коловоза.
Растојање између окана треба планирати тако да распон између два окна не буде већи од 50-60m у зависности од ситуације на терену.
Положај планиране ТК канализације одредити у зависности од ситуације на терену, односно од положаја других подземних инсталација комуналне инфраструктуре.

Напомена: Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација морају да буду постављене на прописаном растојању да не би угрожавале једни друге.

Главни пројекат интегрисане саобраћајне површине (Ковинска улица и продужење Ковинске улице) треба да обухвати и комплетну мрежу и објекте инфраструктурних инсталација у регулацији исте.

1.5. ПЕШАЧКА СТАЗА

Пешачку стазу чине је делови катастарских парцела број 3354/1, 3356/1, 3357/2, 3358/2, и 3360/1 све КО Ковин. Ширина пешачке стазе је променљива и износи 2.00m у делу поред постојећег вишепородичног објекта на катастарској парцели број 3360/1 КО Ковин. Преостали део пешачке стазе је 4.00m. Може да се изведе од материјала погодних за ту врсту комуникација (бехатон плоче, растер плоче...). Потребно је редовно одржавање исте. Пешачком стазом треба да се омогући кретање интервентних возила (у случају потребе).

1.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Уређене зелене површине су планиране уз пешачку стазу и постојећи објекат вишепородичног становања. Потребно је оплеменити исту квалитетном вегетацијом, претежно аутохтоних врста и дечијим мобилијаром. Чине је катастарска парцела број 3359/2 и део катастарске парцеле број 3358/2 обе КО Ковин.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

2.1. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ И ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ДЕЛАТНОСТИМА

У обухвату Нацрта измене и допуне 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:
- грађевинска линија је на растојању од 3.00m од планиране регулационе линије;
- 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 6 : 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

2.2. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Вишепородични стамбени објекат на катастарској парцели број 3360/1 КО Ковин се задржава и даје карактер блоку 96 опредељеном за мешовито становање. На постојећем вишепородичном објекту нису планиране интервенције (доградње, надградње).

Г) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Измена и допуна Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину, са пројектом парцелације и препарцелације је урађена на основу захтева Наручиоца- Општинске управе Ковин, а у складу са важећим плановима вишег реда, законском регулативом и добијеним условима од надлежних предузећа, а које је обезбедио Наручилац.

По доношењу **Измене и допуне** Плана детаљне регулације дела блока 96 у Ковину, потребно је приступити изради ***Пројекта геодетског обележавања*** који је саставни део ***Пројекта парцелације (I ФАЗА) и препарцелације (II ФАЗА)*** и даље спровести поступак у служби Катастра непокретности општине Ковин.

Ова Измена и допуна ПДР-е ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Ковин“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КОВИН
број: