

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ковин
ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН
Одељење за урбанизам и
стамбено комуналне послове
Број: 353-4/2022 - IV
Датум: 21.01.2022.године
26220 Ковин, ЈНА 5
Тел/Факс: 013/742-104, 741-626
E-mail: privreda@kovin.org.rs
ГИ

ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН, поступајући по захтеву захтеву "КОВИН СЕРВИС" ДОО из Ковина, улица ЈНА бр. 35, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21), чланова 4. и 5. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр.3/2010), члана 2. став 1. тачка 3. Одлуке о организацији Општинске управе Ковин („Сл. лист општине Ковин“, бр. 16/12, 24/13, 18/14, 5/15, 17/16 и 9/18-испр), Правилника о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи Ковин и Правобранилаштву општине Ковин, Буџетској инспекцији и Интерној ревизији („Сл. лист општине Ковин“, бр. 16/16, 14/17, 15/17, 1/19, 8/19, 10/19, 11/19, 6/21, 7/21 и 15/21), Овлашћења начелника ОУ Ковин број 03-14/2014-IV од 23.10.2014. године и Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“, бр. 6/2015, 15/2020 и 19/2021), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели број 3140/1 КО Ковин

1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

Катастарска парцела	Број листа непокретности	Површина парцеле	Улица
3140/1 К.О. Ковин	2822 К.О. Ковин	978 m ²	ЈНА 6

2. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ

- План генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 6/2015 и 15/2020).

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- Парцела број 3140/1 К.О. Ковин налази се у градском грађевинском подручју насеља Ковин, у **Блоку број 82**, који припада **зони централних садржаја**, а намена блока је **мешовито становање**.

4. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Парцела број 3140/1 К.О. Ковин је парцела **остале намене**.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

- За изградњу **вишепородичног** (стамбеног, стамбено-пословног и пословно-стамбеног) објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:
 - за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 20,0m;
 - за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0m;
 - за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0m;
 - за све врсте напред наведених објеката грађевинска парцела је мин.површине 600,0m².
- За изградњу стамбеног, стамбено-пословног **објекта породичног типа**, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:
 - за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0m, минимална површина парцеле је 300,0m²;
 - за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0m (2 x 8,0m), минимална површина парцеле је 400,0m² (2 x 200,0m²);
 - за објекте у прекинутом и непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0m, минимална површина парцеле је 200,0m².
- За изградњу пословног објекта или објекта нестамбене намене у овој зони минимална ширина фронта парцеле за слободностојеће објекте је 16,0m, а за објекте у непрекинутом низу 12,0m.
- Минимална површина парцеле је 400,0m².

5.2. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0 m.
- За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбеног и стамбено-пословног објекта мора се обезбедити *једно паркинг/гаражно место/70 m² корисне стамбене површине*.
- Уколико је у склопу стамбеног објекта и пословни простор, потребно је обезбедити *минимум једно (1) паркинг место за сваки локал – пословну јединицу*. За веће локале, као и чисто пословне објекте важи правило *једно паркинг место/70 m² пословног простора*.
- Дозвољава се власницима и корисницима простора на којима се граде вишепородични стамбено пословни објекти, могућност да, уз одговарајућу надокнаду, на јавним површинама обезбеде паркинг простор за власнике станова и пословног простора и њихове посетиоце.
- Приступ парцели-пролаз у дубину парцеле, код изградње вишепородичних стамбених и вишеспратних пословних објеката у низу, обезбедити кроз покривени *пролаз-пасаж ширине мин. 4,0m и висине од 4,5m*, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објеката на парцели.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

5.3. Урбанистички параметри

- Највећи дозвољени **индекс заузетости : 70%**.
- У оквиру парцеле нестамбене намене обезбедити минимално **25% озелењених површина**, односно минимум **30%** на парцелама где је заступљено становање.

5.4. Врста и намена објекта који се могу градити

- У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног објекта, вишепородичног стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта, породичног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа и пословног објекта.
- Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне – становање. У делу породичног становања дозвољена је изградња помоћних објеката: гаража, летња кухиња, остава, ограда, а на парцелама вишепородичног становања дозвољена је изградња само гаража.
- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање.
- Вишепородични стамбено-пословни објекат мора да има минимално 5 стамбених јединица и може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу.
- Стамбени и стамбено-пословни објекат породичног типа може да садржи максимално 4 стамбене јединице и може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат и објекат у прекинутом низу.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и, ако то услови парцеле дозвољавају, једног пословног објекта.
- У оквиру ове зоне **није дозвољена изградња**: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

5.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

- За вишепородичне (стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене) објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно утврђује се на основу позиције већине објеката (преко 50%) .
- Растојање грађевинске линије од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбене или стамбено-пословне објекте је минимално 3,0m, а максимално 5,0m.
- Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле, претежно јужне или источне оријентације, је минимално 3,0m, а претежно северне, или западне оријентације, је минимално 2,5m.
- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.
- За пословне објекте важе исти услови као за вишепородичне објекте.
- Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.
- Породични стамбени и стамбено-пословни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит слободностојећег стамбено-пословног објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно на минимално 3,0m претежно јужне (односно источне) оријентације;
- основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 4,0m;
- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).

5.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

- Међусобна удаљеност планираних *вишепородичних објеката* је, по правилу, половина висине вишег објекта, а минимална удаљеност је:
 - између слободностојећих објеката 5,0m;
 - између објеката у прекинутом низу 4,0m.
- За *изграђене објекте* који су међусобно удаљени мање од 3,0m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Удаљеност вишепородичног објекта од другог објекта било које изградње је пола висине вишег објекта, а минимално 4,0 m (уколико је половина висине мања од 4,0 m). Међусобна удаљеност може да се смањи на четвртину висине вишег објекта, с тим да се на суседним странама не могу предвиђати отвори стамбених просторија и да та међусобна удаљеност није мања од 4,0 m.
- Међусобна удаљеност планираних стамбених или стамбено-пословних *објеката породичног типа* је:
 - међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4,0m, односно половина висине вишег објекта;
 - удаљеност стамбеног или стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,0m, 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 3,0m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- *Пратећи и помоћни објекат* могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0m ако пратећи и помоћни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.
- 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 4,0m од суседне међе није дозвољено постављати отворе, већ са на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.

5.7. Највећа дозвољена спратност или висина објекта

- Спратност *вишепородичног и пословног објекта* је минимално П+2 (приземље+два спрата), а максимално П+4 (приземље+четири спрата) за објекте са равним или „плитким“ кровом (одређује се у односу на суседне зграде), односно П+3+Пк (приземље + три спрата + поткровље).
- Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 33°-35°, у

зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Раван или „плитки“ кров применити углавном приликом изградње објекта спратности П+4, или када то захтева уклапање висине објекта који се гради са суседним (постојећим) објектима.

- Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
- Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- На вишепородичним стамбеним и пословним зградама, посебно са равним крововима, ради санације истих или потребе за проширењем, могућа је надоградња до задате спратности у Плану.
- Укупна висина вишепородичног или пословног објекта не може прећи 18,0 m.
- Спратност стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа је минимално П (приземље), а максимално П+2, односно 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 породичног типа је макс. 10,7m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно укупна висина објекта не може бити виша од 16,0m.
- Гаража је максималне спратности П (приземље).
- Обавезна је изградња косог крова нагиба кровне конструкције макс. 35°. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.
- Одвођење атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.
- Минимална кота приземља је +0,6m за објекте становања у којима је становање у приземљу, код објекта са подрумском етажом +0,9 m, а код објекта са сутереном +1,2m, код пословних просторија минимална кота износи +0,2m.
- Код објекта са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.

5.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- На грађевинској парцели намењеној изградњи *вишепородичног стамбеног, стамбено- пословног или пословно-стамбеног објекта* морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта – гаража, са обезбеђивањем гаражних места минимално 1/2 броја у односу на број станова планираних у главном објекту.
- Услови за изградњу помоћног објекта - гаража не морају да се обезбеде ако се у оквиру сутеренске или приземне етаже главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила минимално 1/2 броја у односу на број планираних станова.
- Помоћни објекти чија је изградња дозвољена су и комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и сл.
- Изградња пословног објекта као другог објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи *вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта* се може дозволити ако су обезбеђени просторни услови наведени у претходним ставкама, уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта.
- На грађевинској парцели намењеној изградњи *стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа* дозвољена је изградња помоћних објеката - гараже (за гаражирање путничког возила), летње кухиње, оставе, ограде, као и пословног објекта, ако услови на парцели то омогућавају.

- 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.
- **Помоћни објекат** може да се гради у склопу главног објекта, на растојању од 0,0 m или на минимално 4,0 m од главног објекта и на минимално 0,5 m од границе парцеле, уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.
- **Гаража** се може градити и уз границу парцеле јужне (односно источне) оријентације уз прибављену сагласност суседа. У оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу. Гаража је максималне спратности П (приземље).

5.9. Прикључење на комуналну и другу инфраструктурну мрежу

- Прикључење на мрежу комуналне и друге инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу услова надлежних предузећа.

5.10. Ограђивање

- Ограђивање парцела вишепородичних објеката није дозвољено.
- Ограђивање парцела са пословним објектима је дозвољено само у случају да то захтева конкретна врста делатности.
- Начин ограђивања и врста оgrade морају бити у складу са окружењем.
- Ограђивање парцела породичног становања у блоковима са мешовитим становањем се може вршити на следећи начин:
 - оgrade на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина оgrade од коте тротоара износи од 1,4 m до 1,8 m (конкретна висина оgrade утврдиће се у односу на постојеће оgrade у окружењу парцеле, односно на већину у улици);
 - транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део оgrade може ићи до висине од 0,9 m. Висина оgrade 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;
 - ограда, стубови оgrade 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 1,8 m.

5.11. Обезбеђивање места за смештај контејнера за комунални отпад

- Сваки вишеспратни објекат мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад на сопственој парцели. То подразумева да се, приликом пројектовања објекта, дефинише место у оквиру приземног дела објекта, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу, или да се уреди површина у близини јавне површине, лако доступна комуналном возилу.

5.12. Услови за архитектонско, естетско обликовање појединих елемената објекта

- Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са временским и урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима).
- Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у улици, у ближем окружењу.
- Фасаде објекта могу бити од савремених материјала (стакло, бетон и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане (квалитетном фасадном бојом). Већи део објекта мора бити у светлим пастелним бојама. Обавезно је усагласити боје са суседним објектима.
- Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (није дозвољено користити хоризонталну конструкцију без заштите).
- Кровови могу бити равни или у нагибу. Код равних кровова обавезно покривање лимом нагиба макс. 100. Нагиб косог крова је од 33-35°, или, уколико се објекат гради уз већ постојећи, нагиб кровне равни мора да се усагласи са постојећим кровом.
- Ако се нови објекат гради између два постојећа која међусобно нису усаглашена, нови објекат треба да прати елементе вишег објекта (исте спратности), под условом да нагиб кровне равни постојећег објекта не прелази 35°. Кровни покривач код косих кровова је цреп или други савремени материјали.
- Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су:
 - Кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова.
 - Кровни прозори код објекта који имају поткровље могу бити у равни крова, или постављени вертикално. Није дозвољена изградња кровних „баца“. Вертикалне прозоре у поткровљу покривати кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров.
 - Није дозвољена изградња зиданих декоративних елемената на нивоу поткровља.
 - Финалну обраду фасада надоградње ускладити са постојећом фасадом.
 - Код суседних објеката исте спратности морају бити исте висине венца. Кровни покривач мора бити исте боје као код суседног, изграђеног објекта или, ако такав не постоји, применити кровни покривач као што имају вишепородични стамбени објекти у ближем окружењу, у истој улици или блоку.
 - Приликом формирања архитектонског изгледа последње етаже обавезно је применити савремени израз, без имитирања историјских и националних стилова, као и без примене еклектичких елемената.
 - Посебно обратити пажњу на одводњавање атмосферске воде са последње етаже.
- Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Предвидети места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја. Препоручује се уградња централних инсталација за климатизацију.
- За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних система за усававање прашине.
- Минимална површина стамбене јединице је 28m², не рачунајући терасу/балкон. Просечна величина стамбене јединице треба да буде 60m².

- Ступеништа унутар објекта морају имати природно осветљење и могућност проветравања.
- Пројектом треба предвидети и место за истицање фирми. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. Уколико не постоје претходно изграђени објекти, место за истицање фирми је изнад локала.

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА

- Спровођење Плана је директно, осим за нове пословне објекте, вишепородичне стамбене објекте, вишепородичне пословно- стамбене или стамбено-пословне објекте, где је обавезна израда урбанистичког пројекта.

НАПОМЕНА:

- Информација о локацији **није основ** за издавање грађевинске дозволе, већ је потребно прибавити локацијске услове, односно, у складу са тачком 6, исти се прибављају након потврђивања урбанистичког пројекта.

Доставити:

1. Подносицу захтева
2. Архиви



РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Љубомир Ђорђевић, грађ.инж.спец.