



**ЦИЉАНЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН
- НАЦРТ ПЛАНА-**

Број:05-37/2021
Дана: април,2023.

Обрађивач :



Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Одговорни урбаниста:

Директор:

Ђурица Доловачки,дипл.п.планер.

**Славе Бојациевски,
дипл.инж.арх.**

број лиценце: 201 0660 04



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs

Назив планског документа

ЦИЉАНЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН

Наручилац



ОПШТИНА КОВИН

Председник општине Ковин

Сања Петровић

Носилац израде плана

Одељење за урбанизам
и стамбено-комуналне послове

Обрађивач Плана



ЈП“Урбанизам“ Панчево

Директор

Славе Бојаџиевски
дипл.инж.арх.

Број предмета

Одговорни урбаниста

Ћурица Доловачки,
дипл.просторни.пл
број лиценце: 201 0660 04

Стручни тим

Сарадник на плану

Данијела Златковић, дипл.инж.грађ.

геодезија

Марко Марић, дипл.инж.геод.

архитектура

Ћурица Доловачки,
дипл.просторни.пл

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

термоенергетика

Срђан Воденичар, дипл.инж.маш.

електроенергетика и

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

телекомуникације

услови и сагласности

Вера Марковић, дипл.пр.планер

животна средина

Иван Зафировић, дипл.социолог
(специјалиста еко менаџмента)

Техничка подршка

Лепосава Ракита, техн.арх
Весна Ромчев, техн.арх
Гордана Коцић, техн.арх.
Гордана Пешић, техн.геод.

Руководилац
службезаурбанистичко
планирање, пројектовање,
енергетску ефикасност,
планирање и пројектовање
инфраструктуре

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за
послове урбанизма и
управљање путевима

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН:

УВОД	12
I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	12
1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА	12
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ	13
1.3. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ОСНОВНОГ ПЛАНА	13
1.4. ОПИС ГРАНИЦЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	14
II. ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: „II – ПЛАНСКИ ДЕО	
2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
2.1.КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА	16
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ у наслову ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА у поднаслову Тачка 2.2.7. ОПИС БЛОКОВА	
БЛИОК 65	16
БЛОК БРОЈ 79	16
БЛОК БРОЈ 102	17
БЛОК БРОЈ 109	17
БЛОКОВИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА	19
БЛОКОВИ У КОЈИМА ЈЕ ДОЗВОЉЕНО ПАРКИРАЊЕ НА ДЕЛУ ЈАВНИХ ПОВРШИНА	19
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ:2.5.2.ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ,наслову Становање,поднаслов Мешовито становање	20
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: 2.6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ	20
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: 3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ , наслов3.2.1. Правила за изградњу објеката у зони становања , поднаслов 3.2.1.1. Правила за изградњу објеката у зони мешовитог становања	20
ЦИЉАНЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН	

46. СТАТУС ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	22
----------------------------------	----




III. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА	22
---	----

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

<i>Ред.бр.</i>	<i>Назив графичког приказа</i>	<i>Размера</i>
4.	Планирана намена површина са изменама	1:10 000
5.	План саобраћајне инфраструктуре са генералном нивелацијом са изменама	1:10 000
11.	Заштита непокретних културних добара	1:10 000

ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
2. Пројектни задатак
3. Услови носиоца јавних овлашћења

	 8000071789424	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	--	--	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	08484015
----------------------------	----------

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активан
----------------------------	---------

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Јавно предузеће
--------------	-----------------

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО
Скраћено пословно име	ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта	
Општина	ПАНЧЕВО
Место	ПАНЧЕВО
Улица	КАРАЂОРЂЕВА
Број и слово	4
Спрат, број стана и слово	/ /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	e-posta@urbanizam.pancevo.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања	
Датум оснивања	18. март 1993
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 1 од 3

Јавно предузеће „Урбанизам“Панчево

Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	160-0000000461690-69 160-6000000777642-70 840-0000000954743-18 160-0058500000250-52
Контакт подаци	
Телефон 1	013/219-0-300
Телефон 2	013/219-0-320
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Датум важећег статута	22. мај 2013
Датум важећег оснивачког акта	29. новембар 2016

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Славе Презиме Бојадиевски
ЈМБГ	0103981710170
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор	
Председник надзорног одбора	
Име	Виолета Презиме Бењовски
ЈМБГ	2506980865019
Чланови надзорног одбора	
1. Име	Татјана Презиме Вуксан
ЈМБГ	2804975865028
2. Име	Саша Презиме Стојановић
ЈМБГ	1005991860040

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	Град Панчево

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 2 од 3

Јавно предузеће „Урбанизам“Панчево

Регистарски / Матични број	08006911	
Подаци о капиталу		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 1.000,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013	
Неповчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 0,10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.
износ(%)		
Удео	100,000000000000	

Основни капитал друштва		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 1.000,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013	



Регистратор: Миладин Маглов

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 3 од 3



На основу члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/2019) саставни део Планског документа је и :

ИЗЈАВА

одговорног урбанисте

Ђурица Доловачки, дипл.просторни планер, лиценца бр. 201066004

да је да је **НАЦРТ ЦИЉАНЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН** припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 –Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21), Правилником о садржајини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.Гласник РС“, бр. 32/2019) и прописима донетим на основу Закона и да је припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, усклађен са условима ималаца јавних овлашћења, извештајем о обављеном јавном увиду (бр.06-77/2020-I од 07.07..2020 год.) Услови и смернице за израду Измена и допуна Плана садржани су у Просторном плану општине Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 18/12), Плану генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 6/1515/2020 и 19/2021), као и техничкој и другој документацији од значаја за израду предметног плана.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

**Ђурица Доловачки
дипл.просторни планер
лиценца бр. 201066004**

(МП)

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ЦИЉАНЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН**

НАЦРТ

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21), члана 15. став 1. тачка 2 и 7. Статута општине Ковин („Службени лист општине Ковин“ број 1/19) и Одлуке о изради циљаних измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 15/2022), Одлуке о измени и допуни одлуке о изради циљаних измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 6/2023) приступа се изради

НАЦРТА

ЦИЉАНЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН

УВОД

На основу Одлуке о изради циљаних измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 15/2022), Одлуке о измени и допуни одлуке о изради циљаних измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 6/2023) а у складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/2019), израђен је овај Нацрт за потребе спровођења стручне контроле и процедуре јавног увида у Нацрт планског документа.

За циљане измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Ковин донето је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана Генералне регулације за насељено место Ковин на животну средину бр. 501-1069/2022-IV од 13.12.2022. године. (Сл. лист општине Ковин бр. 15/2022).

За потребе израде циљане измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Ковин, достављен је пројектни задат од стране општинске управе Ковин под бројем 350-88/2022-IV (наш број 05-37/2021-2/3) од 08.11.2021. године

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Разлог за израду Измена и допуна Плана је преиспитивање генералне намене површина које су претежно планиране у грађевинском подручју, на нивоу урбанистичких зона, генералних праваца и коридора за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру. Разлог за израду Измена и допуна Плана је разрешење уочених неслагања у предметној планској документацији са реалним стањем и потребама, где се уочавају проблеми везани за простор централних функција, који обилује различитим садржајима као што је мешовито становање, пословање, образовање, здравство, постојећа изграђеност и захтеви за новом градњом, а везани су за решавање стационарног саобраћаја, са потребом провере могућности за решавање потребног броја паркинг места за колективно становање на околним јавним површинама у коридорима улица, као и преиспитивање правила уређења и грађења у делу уочених техничких неусклађености а све у циљу стварања планских услова за издавање дозвола за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 - одлука

УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021).

- Измене и допуне Плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана.

- Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изменама и допунама Плана је задржавање основне намене дефинисане ПП-ом. ПП-ом је дефинисано да је граница грађевинског подручја насеља и намена унутар те границе, утврђена ГУП-ом. Приликом израде измена и допуна плана мора се водити рачуна о степену реализације важећих планова у предметном простору као урбаној целини.

- Циљ израде измена и допуна плана је задржавање ПГР-а као стратешког развојног плана који је основ за израду планова детаљне регулације на целокупној територији коју обухвата ПГР, уз поштовање општих урбанситичких циљева и дугорочне концепције организације и уређења простора.

- Такође је циљ да се задржава основна намена дефинисана планом вишег реда, дефинишу површина јавне намене и њихово рационално коришћење, провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите и сл.

1.1.ПЛАНСКИ ОСНОВ

Услови и смернице за израду циљене Измене и допуне Плана садржани су у Просторном плану општине Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 18/2012 и 1/2019), Плану генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 6/2015, 15/2020 и 19/2021), као и техничкој и другој документацији од значаја за израду предметног плана. За потребе израде Измена и допуна Плана потребно је прибавити катастарскотопографски план у размери 1:1000 оверен од стране надлежне Службе за катастар непокретности за предложени обухват.

1.1.ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ОСНОВНОГ ПЛАНА

У склопу циљаних изменама и допуна ПГР-а за насељено место Ковин потребно је преиспитати могућност следећих измена и допуна: У складу са напред наведеним, Измене и допуне Плана се односе на следеће:

- у зони мешовитог становања и централних функција у ободима блокова број: 61, 79, 80, 81, 82, 83 и 89, где је заступљена изградња вишепородичног становања, потребно је установити правила уређења јавних површина са посебним акцентом на решавање стационарног саобраћаја, који би задовољио потребе свих корисника овог и околних простора;

- за блок број 3 усагласити графичке прилоге (карта број 11; заштита непокретних културних добара и карта број 04; планирана намена површина) и текстуани део плана ради функционисања радне зоне у пуном капацитету површине блока;

- преиспитати могућности подизања, односно повећања спратности са дозвољених П+4 (П+3+Пк) за вишепородичне стамбене и стамбено пословне објекте;

- да се кроз израду измена плана провери могућност за решавање потребног броја паркинг места за колективно становање на околним јавним површинама у коридорима улица

„преиспитати могућности подизања, односно повећања спратности са дозвољених П+4 (П+3+Пк) за вишепородичне стамбене и стамбено пословне објекте“ „У блоку број 79“.

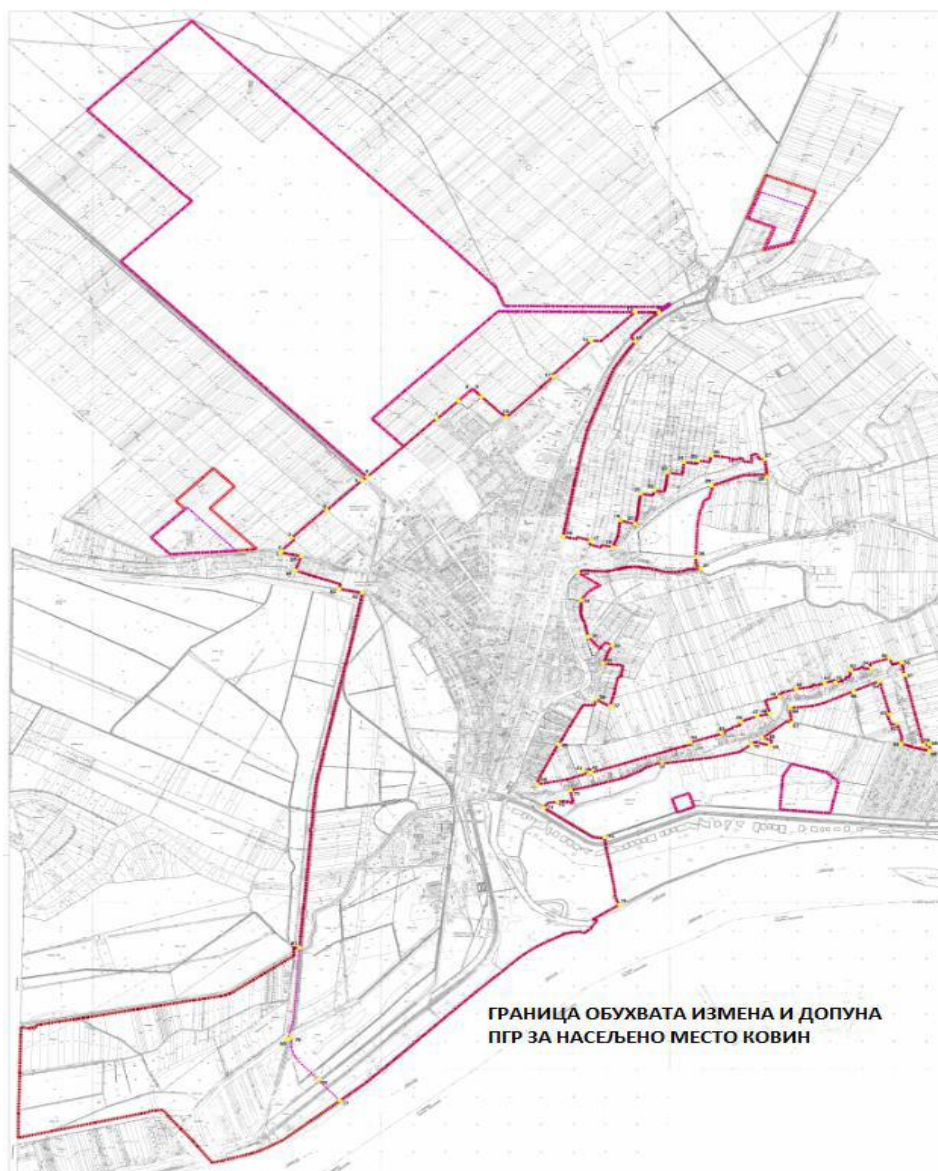
- сагледати потребе и оправданост за проширењем зоне мешовитог становања на блок број 65 у Ковину.
- сагледати потребе и оправданост за проширењем зоне мешовитог становања на блок број 102у Ковину.
- сагледати потребе и оправданост за проширењем зоне мешовитог становања на блок број 109 у Ковину.

1.1.ОПИС ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

На основу члана 3 Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 15/2022), Измене и допуне Плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана, односно Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 6/15,15/2020 и 19/2021).

Укупна површина обухвата Плана насељеног места Ковин износи сса 2168,96 ha.

Укупна површина грађевинског подручја насељеног места Ковин износи сса 1250,98 ha.



II ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН

(На основу текста објављеном у Службеном листу општине Ковин број 6/2015,15/2020 и 19/2021)

Измене и допуне планског документа се односе на делове текста основног Плана генералне регулације насеља Ковин, сходно тексту (на наведеним страницама) који је објављен у "Службеном листу општине Ковин", бр. 6/15.15/2020 и 19/2021) као и на измене одговарајућих графичких прилога.

2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: „II – ПЛАНСКИ ДЕО-ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА,,:
„Тачка 2.2.7. ОПИС БЛОКОВА “

Блок бр.65 (страна 18.)

У табели "Опис блокова 62,63,64, 65 брише се број 65 и додаје нова табела чији текст гласи:

65	Намењен је мешовитом становању. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана. За нову изградњу вишепородичних објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта. Намена: мешовито становање -породично становање: Индекс заузетости парцеле: 40% Спратност објекта: максимум П+1+Пк - вишепородично становање: Индекс заузетости парцеле: 70% Спратност објекта: максимум П+4+Пс
----	---

Мења се (графички прилог број 4 „Планирана намена површина“).

Блок бр.79 (страна 20.)

У табели "Опис блокова 78,79,80: У првом ставу, брише се део реченице : " за део блока 79 (аутобука станица) је обавезна израда плана детаљне регулације **број 79 и додаје нова табела чији текст гласи:**

79	За део блока број 79 на локацији постојеће аутобуске станице, мења се намене и примењују правила уређења и грађења за стамбено пословни комплекс. (вишепородично становање и пословање) Уређење и изградња на овом простору, вршиће се на основу обавезне израде Урбанистичког пројекта. Изградњу нових објеката конципирати и интерполирати у наслеђени амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној
----	---

	<p>регулацији.</p> <p>Припада централној зони.Намењен је мешовитом становању. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана. За нову изградњу вишепородичних објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта.</p> <p>Намена: мешовито становање</p> <p>- породично становање:</p> <p>Индекс заузетости парцеле: 40%</p> <p>Спратност објекта: максимум П+1+Пк</p> <p>- вишепородично становање:</p> <p>Индекс заузетости парцеле: 70%</p> <p>Спратност објекта: максимум П+6</p>
--	---

На страни 22. У табели "Опис блокова 102,103,и 104 брише се број 102

На страни 22. После табеле Блок 101, додаје се нова табела, чији текст гласи:

102	<p>Намењен је мешовитом становању. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана. За нову изградњу вишепородичних објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта.</p> <p>Намена: мешовито становање</p> <p>- породично становање:</p> <p>Индекс заузетости парцеле: 40%</p> <p>Спратност објекта: максимум П+1+Пк</p> <p>- вишепородично становање:</p> <p>Индекс заузетости парцеле: 70%</p> <p>Спратност објекта: максимум П+4+Пс</p>
-----	---

Мења се (графички прилог број 4 „Планирана намена површина“).

Блок бр.109 (страница 22.)

Брише се цео текст и додаје нови који гласи:

109	<p>Западни део блока намењен је породичном становању а источни део блока мешовитом становању, спортско-рекреативним површинама , радној зони(пословању), парковској површини, туристичким садржајима Даље уређење дела блока намењеногпородичном становању вршиће се према одредбама овог Плана. За део блока намењеног мешовитомстановању, спортско-рекреативним површинама и радној зони (пословању), обавезна је израда Урбанистичког пројекта.За површину намењену туристичким садржајима потребна израда урбанистичког пројекта. За уређење парка обавезна је израда пројекта хортикултурног уређења.У оквиру парка се задржавају постојећи објекти, није дозвољена изградња других објеката.</p> <p>Намена: породично становање</p> <p>Индекс заузетости парцеле: максимум 50%</p> <p>Спратност објекта: максимум П+1+Пк</p>
-----	---

	<p>Намена: мешовито становање - вишепородично становање: Индекс заузетости парцеле: 70% Спратност објекта: максимум П+4+Пс Намена: спортско - рекреативна површина Индекс заузетости парцеле: максимум 30% (не урачунавају се отворени спортски терени) Спратност објекта: максимум П+1+Пк Намена: радна зона Индекс заузетости парцеле: 70% Спратност објекта: - пословни објекти: максимално П+1+Пк - производни објекти: у складу са технолошким захтевима - складишни објекти: максимално П+1 - помоћни објекти: максимално П Објекат хотела: Дозвољава се легализација-озакоњење Парцела на којој је изграђен постојећи објекат хотела, представља остало грађевинско земљиште. Спратност објекта: П+2 Реконструкција, доградња и надоградња, дозвољена је у габариту постојећег стања на терену. Дозвољава се изградња базена на простору некадашње цистерне, у габариту исте, уз претходно прибављање свих услова надлежне службе заштите. Мере техничке заштите споменика културе могу се спроводити само уз претходна заштитна археолошка ископавања. Инвеститор је дужан да обезбеди средства за обавезна археолошка ископавања, пре почетка земљаних радова. Инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публиковање и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. За изградњу базена, реконструкцију, доградњу и надоградњу постојећег објекта хотела у габариту постојећег стања на терену,потребна је израда урбанистичког пројекта.</p> <p>Мења се намена из јавног земљишта у остало грађевинско земљиште које припада зони породичног становања за парцелу број 3943 К.О. Ковин, из разлога што некадашња друштвена градска пекара, које је било у склопу ООУР НАПРЕДАК, више не постоји, а предметна парцела је у власништву приватног лица. Мења се (графички прилог број 3 „Површине јавне намене“ и графички прилог број 4 „Планирана намена површина“).</p>
--	--

Мења се (графички прилог број 4 „Планирана намена површина“).

На страни 23.иза табеле "Опис блокова 121,122,123: додаје се нова табела чији текст гласи:

<p>Мешовито становање се дозвољава у Блоковима Зоне централних садржаја: део блока 66 део блока 75 део блока 76 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 89, 90, део блока 91 Остали Блокови: 20,40,60,61,65,96,102 и 109</p>	<p>Мења се спратност са дозвољених П+4 или П+3+Пк, на планирану П+4+Пс (повучени спрат)</p>
--	---

Мења се (графички прилог број 4 „Планирана намена површина“).

На страни 23. Иза додате табеле "Опис блокова Блокови Зоне централних садржаја додаје се нова табела чији текст гласи:

<p>у зони мешовитог становања и централних функција у блоковима број: 61, 79, 80, 81, 82, 83 и 89, где је заступљена изградња вишепородичног становања, дефинисана су правила уређења јавних површина са посебним акцентом на решавање стационарног саобраћаја, који би задовољио потребе свих корисника овог и околних простора;</p>	<p>Потребе паркирања у предметним блоковима неопходно је задовољити на сопственим парцелама, у подрумским, приземним етажама и у дворишном делу парцеле. Изузетно, за предметне блокове, уколико инвеститор не може у потпуности да задовољи потребе за стационарним саобраћајем по принципу 1ПМ/1 стамбена јединица или 1ПМ/70м² пословног простора, може му се дозволити изградња највише до 1/3 потребних паркинг места (која би се користила јавно) ван парцеле планираног садржаја, под следећим условима: У саобраћајницама које тангирају предметне блокове, <u>на страни до блока</u>, могуће је на јавној површини изградити недостајућа паркинг места (највише 1/3 од укупног броја), у блоку и то: - за блок 61 – макс. 60 ПМ, - за блок 79 – макс. 42 ПМ, - за блок 80 – макс. 60 ПМ, - за блок 81 – макс. 35 ПМ, - за блок 82 – макс. 50 ПМ, - за блок 83 – макс. 80 ПМ и - за блок 89 – макс. 35 ПМ. Након испуњења наведеног максималног броја нових паркинг места, у сваком предметном блоку појединачно, потребе паркирања морају се остваривати на сопственим парцелама у укупном броју.</p>
---	--

Мења се (графички прилог број 4 „Планирана намена површина“ и "План саобраћајне инфраструктуре са генералном нивелацијом са изменама")

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: 2.5.2. Површине остале намене, наслову Становање, поднаслов Мешовито становање (страна 28.)

У првом ставу брише се реченица "Спратност вишепородичног стамбеног објекта је од П+2 до П+4" а додаје нова која гласи: "Спратност вишепородичног стамбеног објекта је од П+2 до П+4+Пс"

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: 2.6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, поднаслов Стационарни саобраћај (страна 31.)

Иза другог пасуса додаје се реченица:

Изузетно, у приступним саобраћајницама је могуће предвидети паркинг просторе за путничка возила, уколико просторне могућности тј. регулационе ширине јавних саобраћајних површина то дозвољавају.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: 3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, наслов 3.2.1. Правила за изградњу објеката у зони становања, поднаслов 3.2.1.1. Правила за изградњу објеката у зони мешовитог становања (страна 64), брише се цео текст, а додаје нови који гласи

Спратност вишепородичног објекта је минимално П+2 (приземље+два спрата), а максимално П+4+Пс (приземље+четири спрата+повучени спрат) за објекте са равним или "плитким" кровом.

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 објеката спратности П+4+Пс, или када то захтева уклапање висине објекта који се гради са суседним (постојећим) објектима.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 метра уједињено 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.

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

Гаража је максималне спратности П (приземље). Обавезна је изградња косог крова нагиба кровне конструкције мах 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 објеката са подрумском етажом +0,9m, а код објеката са сутереном +1,2m, код пословних просторија минимална кота износи +0,2m.

Код објеката са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.

вертикална регулација

највећа
дозвољена
спратност и
висина
објеката

Вертикална регулација је дефинисана на основу постојећег стања, висине објеката у окружењу и урбанистичких капацитета локације.

Постојећа спратност може се мењати:

- Код објеката који су под одређеним степеном заштите или се налазе у склопу просторно културно историјске целине само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- код осталих објеката, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом
- у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места

Код постојећих објеката се задржава садашња спратност, висина венца и слемена, која приземља. Усклађивање висине постојећих планираних објеката мже бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена.

У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.

Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.

Ради заштите од атмосферских утицаја (кише, снега и сл.), која пода приземља мора бити најмање 0,20м изнад највише коте околног уређеног терена (приступног тротоара) са које се приступа објекту, али не више од 1,20м.

Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као орјентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена и то на следећи начин:

Број етажа (орјентацио но)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венац	слеме
П+1+Пк/Пс	8.5	12.5
П+2	10.0	14.0
П+2+Пк/Пс	11.5	15.5
П+3+Пк/Пс	14.5	18.5
П+4+/Пк/Пс	17.5	21.5
П+6	22.0	26.0

Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.

Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више тракова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.

После поглавља 4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ КОЈИ ПРЕСТАЈУ ДА ВАЖЕ (страна бр. 79) додаје се ново 4.6. ПОГЛАВЉЕ СА НАЗИВОМ СТАТУС ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ са следећим текстом:

"Постојећи План генералне регулације насеља Ковин ("Службени лист општине Ковин", бр. 6/15,15/2020 и 19/2021) остаје на снази за подручје које је остало ван подручја који је обухваћен циљаним изменамаи допунама Плана генералне регулације за насеља Ковин.

Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Ковин постају саставни део Основног плана и спроводљив је након усвајања од стране Скупштине општине Ковина заједно са основним Планом постају плански основ за будућу изградњу и уређење на обухваћеном простору.

III ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр.32/2019) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам" као и овлашћено лице Скупштине општине Ковин, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам", као и овлашћено лице Скупштине општине Ковин.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају органу надлежном за његово доношење - Скупштине општине Ковин, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторног планирања и урбанизмаради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се Покрајинском секретаријату за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премомера и катастра.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Урбанизам" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.

Након усвајања од стране Скупштине општине Ковин План се објављује у Службеном листу општине Ковин.

Председник општине Ковин

Сања Петровић

ГРАФИЧКИ ДЕО

**ЦИЉАНЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН**

НАЦРТ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ЦИЉАНЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН**

НАЦРТ