

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН
- НАЦРТ ПЛАНА-**

Број: 05-37/2021
Дана: новембар 2021.

Обрађивач :



Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

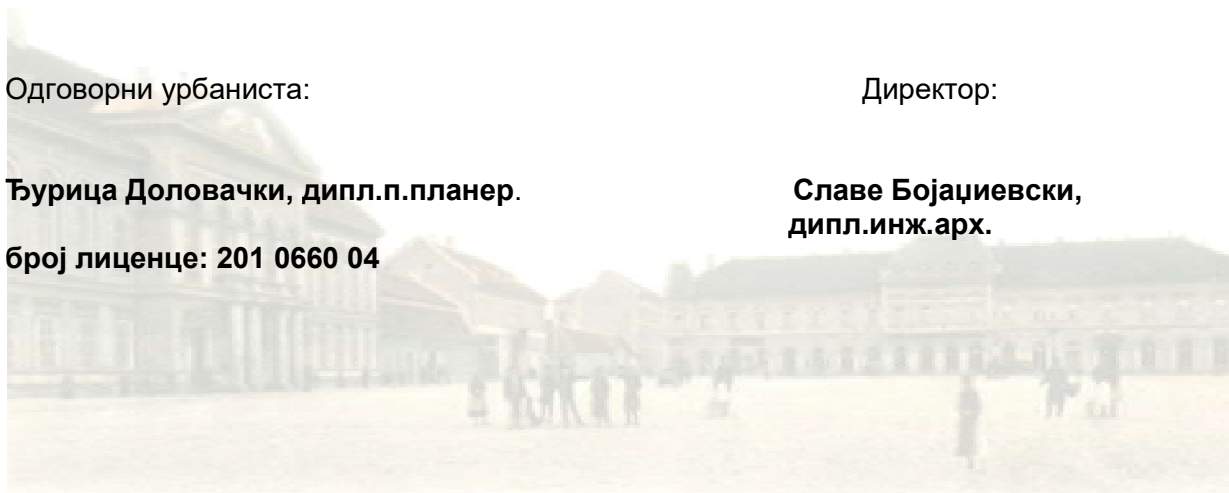
Одговорни урбаниста:

Директор:

Ђурица Доловачки, дипл.п.планер.

**Славе Бојаџиевски,
дипл.инж.арх.**

број лиценце: 201 0660 04



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Назив планског документа

**ИЗМЕНА И ДОПУНА 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 Бојациевски
дипл.инж.арх.**

Број предмета

Одговорни урбаниста

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

Стручни тим

геодезија

Марко Марић, дипл.инж.геод.

архитектура

**Ђурица 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
телекомуникације
зеленило**

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.

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.

Шеф службе за урбанистичко
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 Бојаџиевски, 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	13
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ	13
1.3. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ОСНОВНОГ ПЛАНА	13
1.4. ОПИС ГРАНИЦЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	15
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 16 и 20	16
БЛОК БРОЈ 71	17
БЛОК БРОЈ 73	17
БЛОК БРОЈ 79	16
БЛОК БРОЈ 82	18
БЛОК БРОЈ 92	18
БЛОК БРОЈ 109	17
БЛОК БРОЈ 117	19
БЛОК БРОЈ Г	19
2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
2.1.КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА	
2.3,ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: "2.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И	
ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИЗМЕНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	20
2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА	
2.1.1.ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ 2.1.1.ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО	
ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	20




2.1.2.ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ 2.12.ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	20
3.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА КОВИН	
3.2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
3.2.2.ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: 3.2.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТАУ РАДНОЈ ЗОНИ	20
4а. СТАТУС ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	20
III. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА	20

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

<i>Ред.бр.</i>	<i>Назив графичког приказа</i>	<i>Размера</i>
2	План саобраћајне инфраструктуре са генералном нивелацијом са изменама	1:10 000
3.	План јавне намене са изменама	1:10 000
4.	Планирана намена површина са изменама	1:10 000

ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

	 8000062673640	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	Карађорђево
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 10.02.2020. године у 13:27:03 часова

Страна 1 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		
Неновчани			
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.	
Сувласништво удела од		износ(%)	
		100,000000000000	

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

Регистратор: Милићин Маглов



Дана 10.02.2020. године у 13:27:03 часова

Страна 3 од 3

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	160-0000000461690-69 160-0058500000250-52 840-0000000954743-18
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 Бојациевски
ЈМБГ	0103981710170
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор	
Председник надзорног одбора	
Име	Милан Презиме Стојановић
ЈМБГ	0712987860006
Чланови надзорног одбора	
1. Име	Верица Презиме Јовановић
ЈМБГ	1709961767019
2. Име	Татјана Презиме Вуксан
ЈМБГ	2804975865028

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	Град Панчево

Дана 10.02.2020. године у 13:27:03 часова

Страна 2 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 ПЛАНА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛН 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 садржаини, 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 6/15), 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

**ИЗМЕНА И ДОПУНА 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 Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 7/2021, Одлуку о измени и допуни Одлуке о изради измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Ковин, број 350-73/2021-I од 23.11.2021. год.) којом је дефинисала Општину Ковин, путем органа надлежног за послове урбанизма, за носица израде планског документа, а за израђивача плана Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево које је јединица локалне самоуправе основала за обављање послова просторног и урбанистичког планирања и заштите животне средине доношењем Одлуке о суоснивању Јавног предузећа „Урбанизам“ Панчево („Сл. лист општине Ковин“ број 15/2017)), приступа се изради

НАЦРТА

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН

УВОД

На основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 7/2021 и Одлуке о измени и допуни одлуке о изради измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Ковин, број 350-73/2021-I од 23.11.2021. год.)) 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 измену и допуну 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. 501-48/2021-IV од 20.04.2021. године. (Сл. лист општине Ковин бр. 7/2021).

За потребе израде Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Ковин, достављен је пројектни задат издат од стране општинске управе Ковин под бројем 350-21/2021-IV (наш број 05-37/2021-1/8) од 05.10.2021 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 актуелним потребама инвеститора, дефинисања нових намена у блоковима 71,79, 82, 92, 109, 117 и Г, преиспитивање задржавања на снази РП као и преиспитивање правила уређења и грађења у делу уочених техничких неусклађености и због утврђене потребе редеофинисања планских решења, чиме ће се омогућити недвосмислено тумачење

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН

НАЦРТ

одредби за спровођење и ефикаснија реализација планираних садржаја а све у циљу стварања планских услова за издавање дозвола за изградњу у складу са Законом 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)

- 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 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 6/15 и 15/2020), као и техничкој и другој документацији од значаја за израду предметног плана.

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:

Избацили забрану исправке граница између јавног и осталог грађевинског земљишта (стр. 35 ПГР-а).

У делу блока број 16, променити намену из јавног у остало грађевинско земљиште на парцелама планираним за образовање (182/4, 183/1, 184/3 и 188/3 К.О. Ковин) за основну школу, и променити намену тако да буде стамбено пословни и спортско рекреативни садржаји.

У делу блока број 20, променити намену из јавног у остало грађевинско земљиште на парцелама планираним за образовање (181/1, 181/2, 181/3, 181/4, 181/5, 181/6 и 182/2 К.О. Ковин) за дечију установу и променити намену тако да буде стамбено пословни и спортско рекреативни садржаји.

У делу блока број 71, угао улице Вука Караџића и Петра Драпшина, изменити регулацију тако да се делу јавне површине измени намена у остало грађевинско земљиште – радна зона (карте „Површине јавне намене“ и „Планирана намена површина“).

У делу блока 73, парцеле број 3051/1, 3052/1, 3055/1, део- 3057/1, 3057/2, 3057/3, 3057/4, 3057/5, 3057/6, 3058/12, 3059/1, 3060/4, 3060/5 и део-3064/2, променити намену из јавног земљишта у остало грађевинско земљиште које припада зони породичног становања (карте „Површине јавне намене“ и „Планирана намена површина“).

У делу блока број 79 на локацији постојеће и планиране аутобуске станице прописати правила уређења и грађења за стамбено пословни комплекс у склопу поднете иницијативе предузећа АУТО ЗОКИ из Панчева, као власника предметне парцеле.

У блоку број 82 променити прописану обавезну израду ПДР-а у обавезну израду УП-а (стр. 29 ПГР-а) и променити правила уређења и правила грађења, тако да се власницима и корисницима простора на којима се граде колективни стамбено пословни објекти омогући да, уз одговарајућу надокнаду, на јавним површинама обезбеде паркинг простор за власнике станова и пословног простора и њихове посетиоце.

У блоку број 92, улица Липа која је у фактичком стању „слепа улица“, задржати фактичко стање и од парцеле број 3256/13 до улице Смедеревска променити намену из јавног земљишта у остало грађевинско земљиште које припада зони породичног становања (карте „Површине јавне намене“ и „Планирана намена површина“).

У блоку број 109

задржати одредбе ПГР за насељено место Ковин у делу који се односи на локалитет СТАРИ ГРАД са отварањем могућности да се постојећем хотелу омогући озакоњење дограђених делова зграде хотела и земљиште за редовну употребу истог и променити намену из јавног земљишта (карта „Површине јавне намене“) 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.

У блоку број 117

променити правила уређења и грађења у делу радне зоне на простору некадашње фабрике шећера у склопу поднете иницијативе компаније ФС И ВФС ДОО КОВИН која се бави претоваром нафтних деривата за сопствене потребе и потребе дистрибуције трећим лицима, као власника предметног комплекса, са циљем да се предметни комплекс намени за обављање лучке делатности.

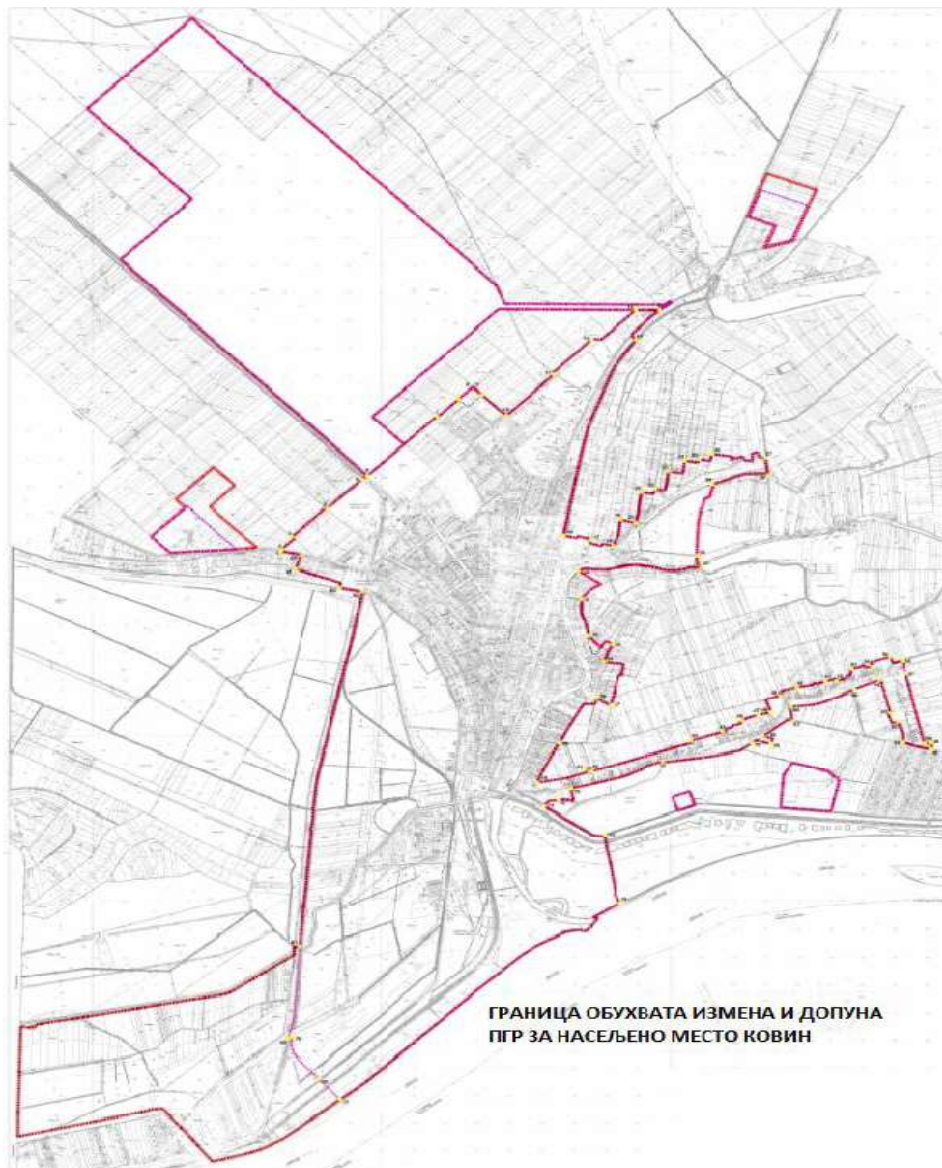
У блоку Г, за парцеле број 9376/2, 9379/2 и 10443/2 укинути јавну намену и осим спортско рекреативних додати и туристичке садржаје на иницијативу Видаковић Зорана, власника предметних парцела.

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 1/2019 и 4/2019), 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).

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)

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. 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. 16 (страна 16.)

Брише се цео текст и додаје нови који гласи:

Намењен је породичном становању . Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана.

Намена: породично становање

Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност објекта: максимум П+1+Пк

У делу блока број 16_мења се намена из јавног у остало грађевинско земљиште на парцелама планираним за образовање (182/4, 183/1, 184/3 и 188/3 К.О. Ковин), намењени за основну школу, и мења се намена на овим парцелама у стамбено пословне и спортско рекреативне садржаје.

Мења се (графички прилог број 3 „Површине јавне намене“ и графички прилог број 4 „Планирана намена површина“).

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

Блок бр. 20 (страна 17.)

Брише се цео текст и додаје нови који гласи:

Намењен је породичном становању, мешовитом становању, спортско-рекреативним површинама и радној зони (пословању).

Даље уређење дела блока намењеног породичном становању вршиће се према одредбама овог Плана. За део блока намењеног мешовитом становању, спортско-рекреативним површинама и радној зони (пословању), обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Намена: породично становање

Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност објекта: максимум П+1+Пк

Намена: мешовито становање

- породично становање:

Индекс заузетости парцеле: 50%

Спратност објекта: максимум П+1+Пк

- вишепородично становање:

Индекс заузетости парцеле: 50%

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

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

Мења се (графички прилог број 3 „Површине јавне намене“ и графички прилог број 4 „Планирана намена површина“).

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

Блок бр. 71 (страна 19.)

На крају последњег става додаје се нови став који гласи:

У делу блока број 71, угао улице Вука Караџића и Петра Драпшина, мења се регулација, тако да се на делу јавне површине мења намена у остало грађевинско земљиште – радна зона

Мења се (графички прилог број 3 „Површине јавне намене“ и графички прилог број 4 „Планирана намена површина“).

Блок бр. 73 (страна 19.)

На крају последњег става додаје се нови став који гласи:

У делу блока 73, на парцелама број: део- 3051/1,3052/1,3053/2, 3055/1, део-3057/1, 3057/2, 3057/3,3057/4,3057/5,3057/6,3058/12,3059/1,3055/1, 3060/4,3060/5 и део- 3064/2/ мења се намена из јавног земљишта у остало грађевинско земљиште које припада зони породичног становања,

Мења се (графички прилог број 3 „Површине јавне намене“ и графички прилог број 4 „Планирана намена површина“).

Блок бр. 79 (страна 20.)

У првом ставу, брише се део реченице :” за део блока 79 (аутобуска станица) је обавезна израда плана детаљне регулације и додаје се нова реченица која гласи:

За део блока број 79 на локацији постојеће и планиране аутобуске станице, мења се намене и примењују правила уређења и грађења за стамбено пословни комплекс. 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 регулацији.

Мења се (графички прилог број 3 „Површине јавне намене“ и графички прилог број 4 „Планирана намена површина“).

Блок бр. 82 (страна 20)

У првом ставу, после прве реченице, брише се реченица која гласи: "За блок 82 обавезна је израда плана детаљне регулације, а уређење осталих блокова вршиће се према одредбама овог Плана" и додаје се нова реченица која гласи: " Уређење блокова вршиће се према одредбама овог Плана."

У делу наслова " - вишепородично становање на крају текста, додаје се нови текст који гласи; " Мељају се правила уређења и правила грађења, тако да се дозвољава 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.

Блок бр.92 (страна 21)

На крају последњег става додаје се нови став који гласи:

У блоку број 92, улица Липа која је у фактичком стању „слепа улица“, задржава се фактичко стање и од парцеле број 3256/13 до улице Смедеревска мења се намена из јавног земљишта у остало грађевинско земљиште које припада зони породичног становања.

Мења се (графички прилог број 3 „Површине јавне намене“ и графички прилог број 4 „Планирана намена површина“).

Блок бр. 109 (страна 22.)

На крају последњег става додаје се нови став који гласи:

Објекат хотела:

Дозвољава се легализација-озакоњење

Парцела на којој је изграђен постојећи објект 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 предходно прибављање свих услова надлежне службе заштите.

Мере техничке заштите споменика културе могу се спроводити само уз предходна 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, публикавање 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.

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“).

Блок бр. 117 (страница 23.)

У блоку број 117 врши се промена намене, радна зона фабрика шећера у радну зону лучке делатности, и примењују се правила за изградњу, односно, правила уређења и грађења за радне зоне. Дозвољава се делатност претовара нафтних деривата за сопствене потребе и потребе дистрибуције трећим лицима, са циљем да се предметни комплекс намени за обављање лучке делатности. Обавезна израда Урбанистичког пројекта. При изради Урбанистичког пројекта и пројектно-техничке документације, морају се испоштовати сви услови добијени од стране завода за заштиту природе из Новог Сада.

Блок бр. Г (страница 23.)

Брише се текст "Блок је намењен рекреативним садржајима. Уређење на основу урбанистичког пројекта." а додаје се нови текст, који гласи: "Блок је намењен спортско рекреативним и туристичким садржајима. У блоку Г, за парцеле број 9376/2, 9379/2 и 10443/2 укида се намена јавног грађевинског земљишта и прелази у остало грађевинско земљиште и дозвољава наведена делатност. Уређење и изградња на основу израде урбанистичког пројекта.

2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

2.3. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: "2.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИЗМЕНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

На страни 24. У тексту поднасловa 2.3.3. Исправке граница парцела, брише се реч "нема" и уместо избрисане речи додаје се текст који гласи: "дозвољена је"

2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

2.1.1.. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: 2.11. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (страна 49)

На страни 49 брише се текст:" - део блока бр. 79, намењен аутобуској станици, ;"

На страни 49 брише се текст:" - блок бр. 82, намењен централној зони;"

2.1.2. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: 2.12. ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА(страна 49)

На страни 49, на крају последње алинеје додају се текст који гласи:

" – уређење и изградња у делу блока 79 који је био намењен за аутобуску станицу, овим планом је намењен за изградњу стабено пословног комплекса"

"- уређење и изградња у делу блока 109 за објекат хотела на радовима реконструкције, доградње и надоградње, у габариту постојећег стања на терену и изградња базена на простору некадашње цистерне, у габариту исте.

"- уређење и изградња у делу блока 117 који је био намењен радној зони фабрике шећера, а сада је лучки комплекс за претовар нафтних деривата за сопствене потребе и потребе дистрибуције трећим лицима,"

" уређење и изградња у блоку Г

3.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА КОВИН

3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

3.2.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У РАДНОЈ ЗОНИ

3.2. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ: „ 3.2.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТАУ РАДНОЈ ЗОНИ у поднаслову : Врста и намена објеката који се могу градити,односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена, (страна 75)

На страни 75. На крају првог става додаје се текст који гласи:" као и лучки комплекс за претовар нафтних деривата за сопствене потребе и потребе дистрибуције трећим лицима,"

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

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

Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Ковин постају саставни део Основног плана и спроводљив након усвајања од стране Скупштине општине Ковин а 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 урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

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

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

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Урбанизам" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, изградити 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

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН**

НАЦРТ

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН

НАЦРТ

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН**

НАЦРТ