

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ковин
ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН
Одељење за урбанизам и
стамбено комуналне послове
Број: 353-59/2021-IV
Дана: 03.11.2020.године
26220 Ковин, ЈНА 5
Тел/Фах: 013/742-104, 741-626
Е-mail: privreda@kovin.org.rs
ГИ

ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН, поступајући по захтеву АГРОПРОДУКТ ДОО Бумбарево Брдо, 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 („Службени гласник Републике Србије“, 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 и 15/2020) издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућностима и ограничењима градње на парцели број 8714/1 К.О. Ковин

1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела	Број листа непокретности	Површина парцеле	Потес
8714/1	7835 К.О. Ковин	22.861 m ²	Доњи рит

2. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ

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

3. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Према одредбама Плана парцела број 8714/1 К.О. Ковин је **парцела остале намене**.

4. НАМЕНА ПРОСТОРА

- Према одредбама Плана парцела број 8714/1 налази се у градском грађевинском подручју насеља Ковин, у **планираној радној зони** - у Блоку број 46, у оквиру кога су планиране радна зона и сервисна саобраћајница.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

- Површина грађевинске парцеле износи минимално 1.000m², односно за зону чисте индустрије минимално 1.500m².
- Величина парцеле мора бити довољна за изградњу свих садржаја, условљених конкретним технолошким процесом, као и пратећих садржаја, уз поштовање дозвољеног индекса заузетости парцеле.
- Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није ограничена.
- Ширина уличног фронта износи минимално 20,0m.

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

- За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.
- У оквиру грађевинске парцеле, саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:
 - Минимална ширина пешачке стазе је 1,0m, минимална ширина саобраћајнице за једносмерну комуникацију је 3,5m, са унутрашњим радијусом кривине 5,0m, односно 7,5m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова, односно ширина саобраћајнице је 6,0m за двосмерно кретање возила.
 - Коловозна конструкција интерних саобраћајница и платоа у оквиру радних комплекса димензионише се у зависности од врсте возила која се очекују, а препорука је за средње тешки саобраћај.
 - За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило минимум 2,5m x 5,0m, за теретно возило минимум 3,0m x 6,0m, односно у зависности од величине теретног возила).
 - Паркинге за бицикле обезбедити по потреби, обезбеђивањем засебне површине, и то минимум 0,6 m² по бициклу.
- За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70,0m² корисног простора.
- Смештај теретних возила и радних машина које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката чија је реализација дозвољена у зони, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

5.3. Услови прикључења на инфраструктуру

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

5.4. Врста и намена објеката који се могу градити

- У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, силоса, производних енергетских објеката обновљивих извора енергије, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и друга комбинација.
- Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине.
- У овој зони се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) - у склопу пословног објекта.

5.5. Услови за изградњу других објеката на парцели

- Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња других објеката: помоћних објектата, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, надстрешнице за возила или робу, типске трансформаторске станице, МРС, објеката за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме, оgrade и сл.
- Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.
- Инфраструктурни објекти – трафостанице за сопствене потребе, као и објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне електронске комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, објекти мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица антене и антенски носачи, граде се према условима за дату врсту објекта.

- Бетонске водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до прикључења на јавну канализациону мрежу, треба лоцирати на парцели, тако да буду удаљене минимално 3,0m од свих објеката и границе парцеле.

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

- У зависности од технолошког процеса производње и пословања у оквиру радног комплекса, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом, односно може у односу на њу да буде одмакнута минимално 5,0m.
- У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.
- Минимална дозвољена удаљеност бочне грађевинске линије од суседне парцеле је 1,0m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите.
- Међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора да буде већи од 4,0m, односно већи од половине висине вишег објекта.
- Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а производни и помоћни објекти, у дубину комплекса.

5.7. Међусобна удаљеност објеката

- Међусобна удаљеност слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m.
- Код производних и складишних објеката мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила између објеката.
- Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

5.8. Урбанистички параметри

- Индекс заузетости грађевинске парцеле: максимално 70%.
- Озелењене површине: минимално 30%

5.9. Спратност и висина објеката

- Пословни објекат: максимално П+2 (приземље + два спрата). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност, када пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада.
- Производни и складишни објекат: максимално П+1 (приземље+један спрат), односно укупна висина објекта је 9,0m, с тим да може бити и више ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења.
- Помоћни објекат: максимално П (приземље) и максималне висине 4,0m.
- Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.

5.10. Ограђивање

- Радни комплекси се могу ограђивати пуном (зиданом), транспарентом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,2m.
- Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне, или комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја.
- Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,5m, а код комбиноване ограде, зидани део ограде не може бити виши од 0,9m.
- Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.
- Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.
- На парцелама где се граде производни објекти, поред ограде обавезна је и жива зелена ограда која се сади на минимум 1,0m од границе парцеле.

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

- За изградњу објеката и садржаја у оквиру планиране радне зоне у Блоку 46 **обавезна је израда плана детаљне регулације.**
- У деловим блока, **који имају директан приступ на регулисану јавну површину** – саобраћајницу, и за које постоји услови прикључења објеката на јавну инфраструктуру, до доношења одговарајућег плана могућа је градња објеката у складу са условима и наменом дефинисаном Планом, **уз претходну израду урбанистичког пројекта**, којим ће се ближе дефинисати предметна градња.

НАПОМЕНА:

- Информација о локацији **није основ** за издавање грађевинске дозволе – потребно је, након доношења плана, односно након потврђивања урбанистичког пројекта, прибавити локацијске услове.

Доставити:

- Подносицу захтева
- Архиви

