

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ковин
ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН
Одељење за урбанизам и
стамбено комуналне послове
Број: 353-52/2022 - IV
Датум: 23.11.2022.године
26220 Ковин, ЈНА 5
Тел/Факс: 013/742-104, 741-626
Е-mail: privreda@kovin.org.rs
ГИ

ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН, поступајући по захтеву "ЗЛАТАР" Д.О.О. Мраморак, Задружна бр. 6, 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 и 9/20), 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, 15/21 и 10/22), Овлашћења начелника ОУ Ковин број 03-14/2014-IV од 23.10.2014. године и Просторног плана општине Ковин („Сл. лист општине Ковин“, број 18/2012 и 1/2019), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућностима и ограничењима градње на парцели број 1448 К.О. Мраморак

I ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

- Катастарска парцела: 1448 К.О. Мраморак.
- Број листа непокретности: 2 К.О. Мраморак.
- Површина парцеле: 6.791 m².
- Улица: Изворска бр.10.

II ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ

- Просторни план општине Ковин („Сл. лист општине Ковин“, број 18/2012 и 1/2019).

III ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Парцела број 1448 К.О. Мраморак је парцела остале намене.

IV НАМЕНА ПРОСТОРА

- Према Просторном плану општине Ковин парцела број 1448 К.О. Мраморак налази се у грађевинском подручју насеља Мраморак, **у постојећој радној зони.**

V ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Услови за формирање грађевинске парцеле

- Величина парцеле мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом или радом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

- Минимална површина грађевинске парцеле износи 600,0m². Најмања ширина уличног фронта је 20,0m.

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 3,5m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0m.
- Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5m.
- У оквиру грађевинске парцеле, саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:
 - Минимална ширина саобраћајнице је 3,5m са унутрашњим радијусом кривине 5,0m, односно 7,0m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова.
 - За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило мин. 2,5m x 5,0m, за теретно возило минимум 3,0m x 6,0m, односно у зависности од величине теретног возила). За паркинге за бицикле обезбедити засебне површине, и то минимум 0,6-0,7m² по бициклу.
 - Пешачке стазе у комплексу радити од бетона, бетонских плоча или бехатона минималне ширине 1,0m.
 - Манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај.
 - Нивелацијом саобраћајних површина одвођење атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Урбанистички параметри

- Индекс заузетости парцеле, са свим објектима, платоима и саобраћајницама: макс. 70%.
- Озелењене површине: мин. 30%.

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,
 - пословно-производних објеката, пословно-складишних објеката, производно-складишних или пословно-производно-складишних објеката и слично.
- Дозвољена је изградња и осталих објеката на парцели: гараже, оставе, силоси, сточне стаје, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафо станице, радио-базне станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), бунари, ограде и сл. У овој зони се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања.
- Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

- Пословни објекат: П+2, укупна висина објекта не може прећи 12m.
- Производни објекат: у зависности од потребе коју диктира технолошки процес производње.
- Складишни објекат : П, евентуално П+1.
- Помоћни објекти (гаража, остава) - максимална спратност П.
- Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико то услови терена омогућавају.

Положај објекта у односу на регулацију и на границе грађевинске парцеле

- У зависности од процеса рада, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом, односно може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0m ради формирања појаса заштитног и украсног зеленила.
- Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.
- Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. У односу на то, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

- Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 5,0m.
- 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.

Заштита суседних објеката

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2m, онда се она поставља на грађевинску линију.
- Уколико се поклапају грађевинска и регулациона линија нису дозвољени испади.
- Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији који могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) су:
 - Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0m;
 - Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0m;
 - Конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 3,0m.
- Изградњом објеката се не сме нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских вода са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Услови за реконструкцију и доградњу објеката

- Реконструкција објекта (истих хоризонталних и вертикалних габарита) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови живота и рада на суседним парцелама, а у складу са условима датим Просторним планом.
- Доградња постојећих објеката може се дозволити ако се неће нарушити услови дати Просторним планом и ако се ни на који начин не утиче на суседне објекте (парцеле).

Архитектонско, односно естетско обликовање објекта

- Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби.
- При обликовању објекта тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.
- Ускладити архитектонски израз свих објеката на парцели.
- Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби.

Услови за уређење зелених површина

- Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима.
- Уз слободне границе парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) ће умањити буку и задржати издувне гасове и прашину.
- Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.
- Обавезно предвидети озелењавање паркинг површина (на свака 2-3 паркинга предвидети листопадно дрво).

Услови за ограђивање

- Радни комплекси се могу ограђивати пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,2 m.
- 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.

Услови заштите животне средине, заштите од пожара и други услови

- Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне/складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.
- На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог (тако да се омогући лак приступ комуналне службе) и да простор буде уређен у складу са условима заштите животне средине.
- Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу, или септичку јаму изграђену и складу са прописима (уколико не постоји насељска канализација).
- Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у реципијент пречистити на сепаратору уља и масти.
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.
- Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област делатности.
- При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при избору материјала за градњу имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.
- Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

- При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал се не може сместити на простору који није удаљен најмање 6,0m од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено.
- У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети лаке преградне зидове, лак кровни покривач и довољно прозорских површина.

Остали услови за зоне рада

- Сви радни комплекси, односно зоне, морају бити адекватно опремљени комуналном и техничком инфраструктуром.
- Прикључење на мрежу комуналне и техничке инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу услова надлежних предузећа.

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

- За изградњу објеката и садржаја у оквиру радне зоне **обавезна је израда урбанистичког пројекта.**

НАПОМЕНА:

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

Доставити:

- Подносицу захтева
- Архиви

