



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ковин
ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН
Одељење за урбанистичке,
грађевинске и комуналне послове
Број: 353-5/2023 - IV
Датум: 01.02.2023.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 Вујичин Кристијана из Плочице, Широки сокак бр. 55, 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. 14/22), 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. 15/22 и 17/22), Овлашћења начелника ОУ Ковин број 03-14/2014-IV од 23.10.2014. године и Плана детаљне регулације блока 119 („Сл. лист општине Ковин“ број 10/2010), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућностима и ограничењима градње на парцели број 9317/15 К.О. Ковин

1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА

Катастарска парцела	Број листа непокретности	Површина парцеле	Улица/потес
9317/15 К.О. Ковин	7980 К.О. Ковин	10.000 m ²	У граду

2. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ

- План детаљне регулације блока 119 („Сл. лист општине Ковин“ број 10/2010).

3. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Парцела број 9317/15 К.О. Ковин је **парцела остале намене**.

4. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- Парцела 9317/15 К.О. Ковин налази се у оквиру **комплекса слободне зоне / привредно-производног комплекса**.
- Простор је првенствено намењен привредним активностима, односно делатностима као што су индустрија, производно занатство, складиштење и обрада разних роба, као и они сервиси који, због своје природе, не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура.

- У оквиру ове зоне предвиђена је индустрије са великим просторним захтевима и великим обимом транспорта, као и капацитети који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са становањем и функцијама насељског центра.
- Преовлађујућа намена је зона секундарних и терцијарних делатности, односно знатан део површина је намењен пословним садржајима из области индустрије, асфалтна база, производног занатства, грађевинарства, трговине, саобраћаја и веза.
- Могу се лоцирати: погони индустрије метала и неметала, производње боја и лакова, средстава за прање, затим резане грађе електроиндустрије, производње текстила, коже и папира и комплекси из области грађевинарства, трговине, и саобраћаја и веза. Такође се предлажу различити облици производног занатства који су везани за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса.
- За одређене делатности неопходна је израда процене утицаја на животну средину, а обавеза и начин израде утврђени су законском регулативом.
- Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана.
- Ова зона или део ове зоне, може се користити за потребе слободне зоне, односно што се тиче избора делатности, оне могу да буду из спектра секундарних и терцијарних делатности.
- Уређење и изградња нових објеката за потребе слободне зоне на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана Конкурским решењем или израдом Урбанистичког пројекта.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Услови за образовање грађевинске парцеле

- Грађевинска парцела (планирана) треба да има површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из Плана, правилима грађења и техничким прописима, тј. минимална површина парцеле да буде 5000m² и минималне ширине 20,00m, а могу бити и веће површине парцела 1ha, као и више модула од неколико хектара.
- Парцелацију и препарцелацију грађевинских парцела на грађевинском земљишту остале намене урадити пројектима парцелације и препарцелације и пројектима геодетског обележавања грађевинских парцела у складу са планом намене површина.

Правила регулације и нивелације

- Нивелационо решење комплекса извршиће се уз поштовање постојеће конфигурације терена, постојећих и планираних објеката, максималне коте подземних вода и решења кишне канализације, водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.
- Постојећи терен ће се рефулисати - насути у просеку за максимално 0,7m, а коте планираног терена кретаће се од 68,5 до 69,5m/nv.
- Минимално удаљење објекта од регулационе линије је 5,00 m.

Урбанистички параметри

- Индекс заузетости парцеле: максимално 70%.
- Индекс изграђености: 2,1.
- Зелене површине: минимално 20%.

Спратност и висина објеката

- Пословни: max. П+2 (приземље+два спрата). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност кад пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса.
- Производни: max. П+1 (приземље+један спрат), евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње;
- Складишни: max. П+1(приземље+један спрат).
- Помоћни: max П (приземље).

Међусобна удаљеност објеката

- За слободностојеће објекте најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката износи минимално 1/2 висине вишег, али не мање од 4,00m, ради проходности саобраћајница после рушења објеката, а уједно и да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду.
- Изградња објеката у низу може се дозволити уколико то захтева технолошки процес производње и ако су задовољени услови ПП заштите. Међусобни размак објеката се формира у зависности од технолошког процеса производње и услова ПП заштите.

Услови за изградњу других објеката на парцели

- На истој грађевинској парцели могуће је градити више објеката а њихова градња је условљена дозвољеним урбанистичким параметрима, односно капацитетима парцеле.

Правила заштите суседних објеката

- Изградњом објеката не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле.
- Одвојење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- За све грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски прилази изводе се у принципу управно на коловозе јавних саобраћајница, у ширини до 6,0m, и морају бити обрађени коловозним засторима.
- 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 1,5m.
- 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 путничко возило min. 2,5m x 5,0m, за теретно возило min. 3,0m x 6,0m, односно у зависности од величине теретног возила).
- Унутар комплекса радне зоне, нису обезбеђена паркинг места за путничка и теретна возила, већ ће се потребе стационарног саобраћаја решавати у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле.
- Потребне стационарног саобраћаја одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- управно- административни објекти	1п.м./ 60m ² нето површине
- трговине	1п.м./ 50m ² продајног простора
- индустријски објекти	1п.м./ 3 запослена
- складишта и магацини	1п.м./ 4 запослена
- управне зграде	1п.м./ 50 m ² нето површине
- Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Услови прикључења на инфраструктуру

- Прикључење објеката изводи најкраћим путем, нормално на постојећу или планирану инсталацију - дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање, регулацију, одводњавање и мерење потрошње.

- Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у јавним површинама у зеленим појасевима или испод тротоара тј. по могућству ван коловозних површина, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима паралелног вођења гасовода обезбедити растојање не мање од 30 цм између оса гасовода. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.
- Унутар комплекса радне зоне цевоводи машинских инсталација се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.
- За исправно и безбедно функционисање система и одржавање ових инсталација предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби опремити затварачима, испустима за одводњавање и свим осталим неопходним елементима.
- Минималне пречнике цевне мреже, материјал цеви и др. прописује интерни стандард надлежног дистрибутера тј. предузећа које газдује са тим инсталацијама.
- Постојећа мрежа која се не предвиђа за реконструкцију, се задржава до момента када се у редовном одржавању мреже укаже потреба за реконструкцијом појединих делова мреже. Реконструкцију је потребно извршити по траси постојеће мреже, или непосредно уз постојећу мрежу.
- Водити рачуна о уклапању и повезивању новопланираних инсталација са постојећим припадајућим инсталацијама, тако да чине јединствене системе.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.
- Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити од одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја града.
- Техничку документацију као и извођење предметне инфраструктуре радити у складу са позитивним законским прописима, нормативима и интерним стандардима и условима (сагласностима) надлежних дистрибутера - предузећа које газдује са том инсталацијом. Осим ових наведених правила уређења и грађења, придржавати се и посебних датих услова/сагласности од стране надлежних дистрибутера.

Уређење слободних површина парцеле

- По ободу парцеле формирати зелени тампон, који ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела, као и заштитну функцију (умањење буке, задржавање прашине и штетних материја).
- Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.
- На осталим површинама зеленило се формира у пејсажном стилу са мањим осунчаним површинама на којима је само травнати застор.

- Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима.
- Приликом формирања зелене површине испоштовати потребна минимална одстојања од инфраструктурних инсталација.

Ограђивање

- Радни комплекси се могу ограђивати пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине до 2,2m.
- Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m, а код комбинације, 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.

Правила архитектонског обликовања

- Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савремени начин.
- Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.
- Фасаде објеката могу бити малтерисане у боји по жељи инвеститора, од фасадне опеке или другог материјала који одговара намени објекта.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у парцеле тј. комплекса.

Услови заштите животне средине

- Приликом градње објеката морају се поштовати услови предвиђени важећим Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС"бр.135/2004 и 36/2009,) и Уредбом о оутврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС"бр.114/2008).

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

- За уређење и изградњу нових радних комплекса **обавезна је израда Урбанистичког пројекта.**

НАПОМЕНА:

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

Доставити:

- Подносицу захтева
- Архиви

