

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ковин
ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН
Одељење за урбанизам и
стамбено комуналне послове
Број: 353-45/2021 - IV
Датум: 20.09.2021.године
26220 Ковин, ЈНА 5
Тел/Факс: 013/742-104, 741-626
E-mail: privreda@kovin.org.rs
ГИ

ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН, поступајући по захтеву захтеву Јанић Драгана из Панчева, Баваништански пут 104, 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 и 7/21), 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“ број 6/2015 и 15/2020) издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели број 3075/1 К.О. Ковин

1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

Катастарска парцела	Број листа непокретности	Површина парцеле	Улица
3075/1 К.О. Ковин	2576 К.О. Ковин	803 m ²	Вука Караџића бр.94

2. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ

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

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- Према Плану генералне регулације за насељено место Ковин, парцела број 3075/1 К.О. Ковин налази се у градском грађевинском подручју насеља Ковин, у Блоку број 73, у зони породичног становања.

4. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Парцела број 3075/1 К.О. Ковин је парцела *остале намене*.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Услови за грађевинску парцелу

Врста објекта	Минимална ширина парцеле	Минимална површина парцеле
слободностојећи	12,0 m	300,0 m ²
двојни	16,0 m (2 x 8,0 m)	500,0 m ² (2 x 250,0 m ²)

Информација о локацији о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели број 3075/1

5.2. Услови за приступ парцели и за паркирање возила

- За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 2,5 m, односно минималне ширине 3,5 m з парцелу намењену пословању.
- При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.
- За паркирање свих врста возила за сопствене потребе мора се обезбедити паркинг место у оквиру грађевинске парцеле. Уколико на парцели постоји више станова (макс.4) мора се обезбедити простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг или гаражно место.

5.3. Урбанистички параметри

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 40%.
- За парцеле намењене само пословању дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 70%.
- Предвиђено је минимално 30% озелењених површина.

5.4. Прикључење на комуналну и другу инфраструктурну мрежу

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

5.5. Врста и намена објекта који се могу градити

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња основног објекта: породични, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање.
- Објекти могу бити слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски.
- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и помоћни објекти (летња кухиња, остава, гаража, котларница, бунари и септичка јама).
- На грађевинској парцели, у изузетним случајевима, може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле;
- Дозвољена је изградња и само пословних објеката. Пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства и предузетништва, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга.
- Производне делатности мањег обима и изградња складишта мањег капацитета у зони становања (када се у процесу производње или рада повремено користе само доставна возила) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине.

5.6. Однос регулационе и грађевинске линије

- Главни објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом, уколико у улици преовлађују стамбени објекти постављени на регулациону линију (преко 50%).
- У блоковима где је већина објекта увучена у односу на регулациону линију, постављаће се грађевинска линија на истом одстојању од регулационе као код постојећих објеката.
- Грађевинска линија објекта у непрекинутом низу, који се граде на узаним парцелама, мора бити удаљена од регулационе мин. 8,0m.
- Гаража се може поставити на регулациону линију уколико је регулациона ширина улице већа од 12m и уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.
- Уколико регулациона ширина улице мања од 12m грађевинска линија гараже је удаљена од регулационе линије 3,0m.

5.7. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

- Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:
 - основни габарит главног слободностојећег објекта без испада може да се дозволи на минимално 2,5m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
 - основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
 - основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0m од границе парцеле;
 - основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0m (растојање основног габарита без испада).
- За објекте у овој зони чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених, пословних и других просторија. Дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета $h=1,8\text{ m}$.
- Ако се објекти постављају на заједничку међу (границу) објектом или делом објекта не може се угрозити ваздушни простор суседа преко међе, нити могу заклањати директно осунчање на суседној поарцели више од половине трајања директног осунчања.
- Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

5.8. Положај других и помоћних објеката уз главни на парцели

- Гаража може да се гради у склопу главног објекта, на растојању од 0,0 m или на минимално 4,0 m од главног објекта и на минимално 0,5 m од границе парцеле, уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Гаража се може градити и уз границу парцеле јужне (односно источне) оријентације уз прибављену сагласност суседа. У оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу. Гаража је максималне спратности П (приземље).
- Летња кухиња се гради на минимално 4,0 m од главног објекта или у продужетку главног објекта у дубину парцеле (уколико је у питању објекат у прекинутом или непрекинутом низу) и на минимално 0,5 m од границе парцеле. Уз летњу кухињу се могу градити оставе.
- Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 4,0 m.
- Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

5.9. Спратност и висина објекта

- У зависности од намене објекта, максимално дозвољена спратност објекта је:

Намена објекта	Максимална спратност	Максимална висина
Породични објекат, стамбено-пословни, породичног типа	П+1+Гк	9,0m / 12,0m*1
Објекти у непрекинутом низу на узаним парцелама/	П+1+Т	6,00m
Пословни објекат	П+1	7,50m
Помоћни објекат	П	3,00m
Економски објекат	П /П+Гк */	6,00m

*Висина објекта од коте заштитног тротоара до венца / максимална висина сплемона

- Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући 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

Информација о локацији о могућностима и ограничењима грађње на катастарској парцели број 3075/1 К.О. ~~Катастар~~

5.10. Услови за архитектонско, естетско обликовање појединих елемената објеката

- Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење савремених, трајних материјала.
- Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Фасаде објеката могу бити малтерисане (у светлим, пастелним бојама), од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.
- Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 33° - 45° . Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције (пожељна је употреба црепа). Препоручује се двоводни кров. Није дозвољена изградња мансардних кровова.
- Правац пружања слемена обавезно усагласити са суседним објектима, односно са већином породичних стамбених објеката у улици, осим код објеката у непрекинутом низу на узаним парцелама, где је правац пружања слемена управан у односу на регулациону линију.
- Препоручује се да се вертикални прозори у поткровљу покривају кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров.

5.11. Ограђивање парцеле

- Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара износи од 1,4m до 1,8 m (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу).
- Висина пуне (зидане) ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара, због прегледности раскрснице.
- Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,3m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m.
- Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=1,8m$.
- Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.
- Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног /производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

НАПОМЕНА:

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

Доставити:

1. Подносицу захтева
2. Архиви

