

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ковин
ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН
Број: 353-3/2016-IV
Дана: 29.1.2016.
26220 Ковин, ЈНА 5
Тел/Фах: 013/742-104, 741-626
E-mail: privreda@kovin.org.rs
ЈМ

ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН поступајући по захтеву SWAN LAKE DOO BEOGRAD, ALPIS-SLC-KOVIN, Ковин, Дунавска 77, а на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 6/2015), члана 11. Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Општинској управи Ковин број 110-19/2013-IV од 21.11.2013. и Овлашћења начелника ОУ Ковин број 03-8/2014-IV од 23.10.2014. издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу пољопривредног силоса са пратећим објектима
на парцелама 3993/1 и 3994 КО Ковин**

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈА

Број катастарске парцеле	Катастарска општина	Површина парцеле, м ²	Насељено место
3993/1 и 3994	КО Ковин	9200 и 710	Ковин

Према Плану генералне регулације за насељено место Ковин („Службени лист општине Ковин“, број 6/2015) парцеле број 3993/1 и 3994, ЛН број 4370 и 7239 КО Ковин, су грађевинско земљиште у насељеном месту Ковин у блоку број 117 који се намењује радној зони.

2. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Назив - намена објекта	Класиф. број	Категорија	Бруто површина
1. Пољопривредни силос, (67%)	127131	Б	163 м ²
2. Пратећи објекти – индустр. зграде, (33%) <ul style="list-style-type: none">- пријемни бункер,- надстрешница,- елеваторски стуб,- мост преко силоса,- везни мост,- кула мловења са тампон ћелијом.	125101	Б	47 м ²

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА КОВИН

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У РАДНОЈ ЗОНИ

Правила за изградњу објеката у радној зони важе за све радне површине и комплексе у обухвату Плана – радне зоне и комплексе у насељу и радне комплексе ван грађевинског подручја насеља, а у обухвату Плана (локалитете "А", "Б" и "В").

Врста и намена објеката који се могу градити, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена

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.

Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња других објеката: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, надстрешнице за возила или робу, типске трансформаторске станице, МРС, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), ограде и сл.

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.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

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

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000 m², за зону чисте индустрије 1500 m², а ширина уличног фронта минимално 20,0 m. Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није ограничена.

Постојећи комплекси у насељу се задржавају.

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 за минимално 5,0 m. У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Минимална дозвољена удаљеност бочне грађевинске линије од суседне парцеле је 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите. Међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора да буде већи од 4,0 m, односно већи од половине висине вишег објекта.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубину комплекса.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- индекс заузетости парцеле максимум 70%,
- озелењене површине минимум 30%.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

У зависности од намене објекта дозвољена спратност објеката је:

- пословни објекат је од П (приземље) до максимално П+2 (приземље + два спрата). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност, када пословни објекти представљају просторне реперне већих комплекса и када то захтевају услови рада;
- производни и складишни објекат је од П (приземље) до максимално П+1 (приземље+један спрат), укупна висина објекта је 9,0 m, с тим да може бити и више ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је максимум П (приземље), максималне висине 4,0 m.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.

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 4,0 m. Код производних и складишних објеката мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила измађу објеката.

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Ограде - радни комплекси се могу оградавати пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине до 2,2 m. 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 0,5 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 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 оградајује. 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 1,0 m од границе парцеле.

Инфраструктурни објекти – трафостанице за сопствене потребе, као и објекте за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне електронске комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенске носаче, градити према условима датим у овом Плану.

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

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 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. 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 1,0 m, минимална ширина саобраћајнице за једносмерну комуникацију је 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине 5,0 m, односно 7,5 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова, односно ширина саобраћајнице 6,0 m за двосмерно кретање возила;

- коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру радних комплекса димензионисати 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 2,5 m x 5,0 m, за теретно возило минимум 3,0 m x 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила). Паркинге за бицикле обезбедити по потреби, обезбеђивањем засебне површине, и то мин. 0,6 m² по бициклу.

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m² 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.

4. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ТРЕБА УКЛОНИТИ

На парцелама 3993/1 и 3994 КО Ковин, лист непокретности број 4370 и 7239 КО Ковин, на којима ће се градити пољопривредни силос са пратећим објектима, према приложеном идејном решењу, нема објеката које је потребно је уклонити пре градње.

5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Парцеле број 3993/1 и 3994 КО Ковин повезане су са уличном мрежом преко постојећег колског прилаза из улице Дунавске.

Пољопривредни силос са пратећим објектима који се гради ће, према техничком опису из приложеног идејног решења, бити прикључен на постојећи електро, водоводни и канализациони прикључак на парцели.

6. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА

1. Услови у погледу мера заштите од пожара, Министарство унутрашњих послова РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, број 02-217-321/16-1 од 18.1.2016.

7. ФАЗЕ ИЗГРАДЊЕ

Није планирана фазна изградња пољопривредног силоса са пратећим објектима на парцелама 3993/1 и 3994 КО Ковин.

8. ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА, РОК ВАЖЕЊА И ДРУГЕ НАПОМЕНЕ

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и издавање грађевинске дозволе.

Одговорни пројектант је у обавези да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са прописима и правилима струке и свим осталим посебним условима садржаним у локацијскоим условима.

Саставни део локацијских услова је идејно решење које је Инвеститор приложио уз захтев за издавање.

Пројекат за грађевинску дозволу се израђује у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину врешња контроле техничке докуменатације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС" број 23/15 и 77/15).

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе за пољопривредни силос са пратећим објектима на парцелама 3993/1 и 3994 КО Ковин изврши спајање тих парцела у складу са Законом о планирању и изградњи.

На издате локацијске услове може се поднети приговор општинском већу општине Ковин у року од три дана од дана достављања локацијских услова, таксиран са 308,00 динара општинске административне таксе.

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. Архиви.

ОБРАДИО

Југослав Мишић, дипл, инж. саоб,
одговорни урбаниста

Б) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

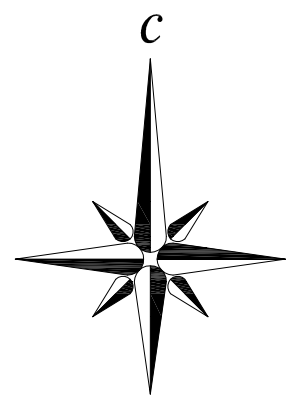
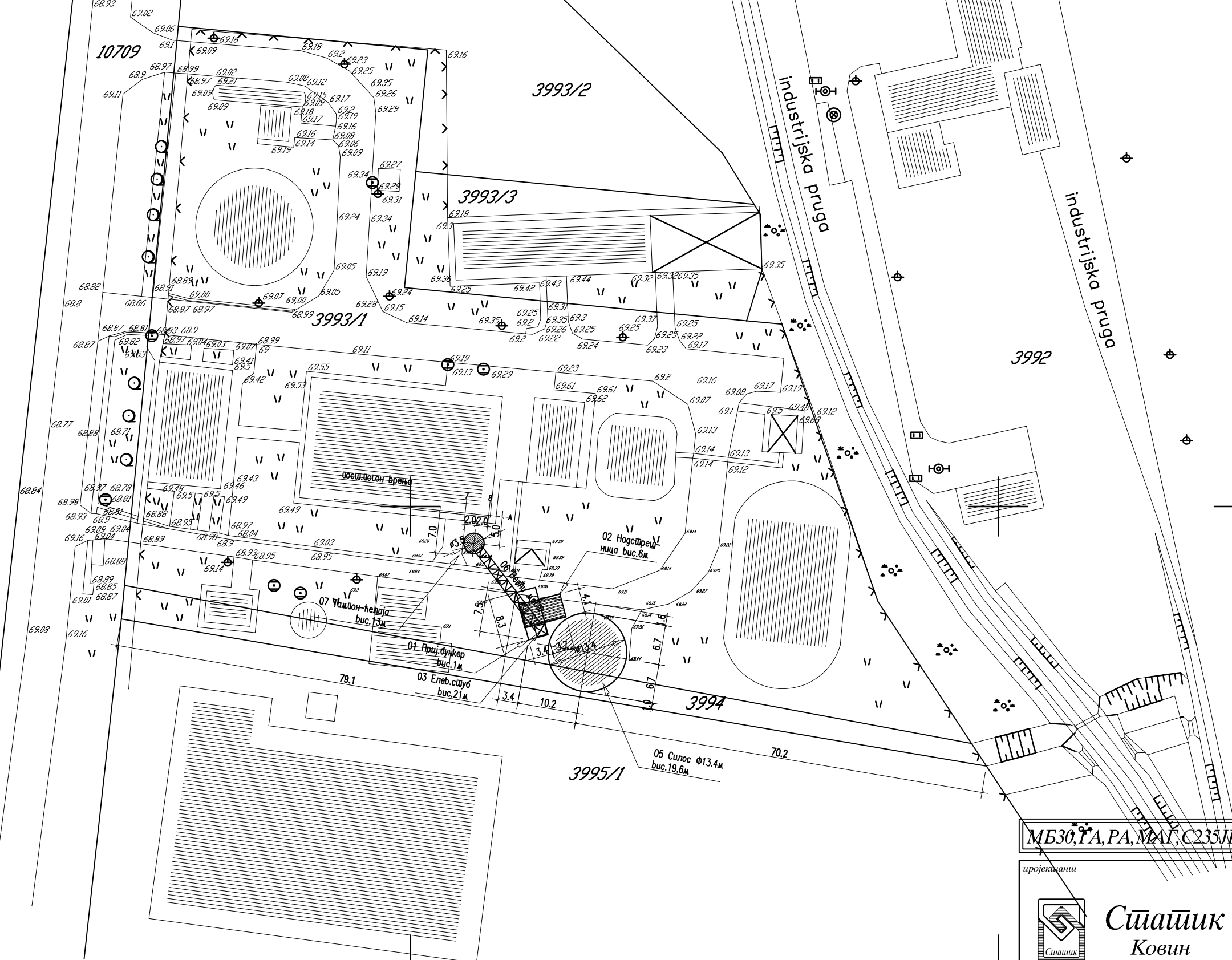
4
953
001

4
953
001

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: Д.о.о. АЛПИС Ковин, парцеле ш.н. бр. 3993/1, 3993/3 и 3994 КО Ковин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КОВИН
КО КОВИН



900

900

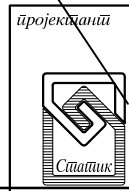
СПИСАК ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

- 01 Пријемни бункер
- 02 Нагстрешница
- 03 Елеваторски сџуб
- 04 Масш до силосу
- 05 Силос Ф13.4м
- 06 Везни масш
- 07 Кула млевења са шамџон-хелијом

НАПОМЕНЕ:

1. Коша ±0.000 одговара коши пога постојеће објекта.
2. Изврши земљиште уземљивач према електро-пројекту.
3. Дешалги арматуре даши су на црш. -30.
4. Уградбени елементи даши су на црш. -40.
5. Ситуација је даша у Прилогу -03.
6. Све мере су у мм.

МБ30,ТА,РА,МА,С235/П



Статик
Ковин

statik@kovin.info
013 741 224, 741 533

одл. пројектанта
Д. Бајић, г. инж.
лиц. бр. 310 6083 03

конструктор
лиц. бр. 063 503 630

инвеститор
"SWAN LAKE" DOO BEOGRAD
АЛПИС-СЛЦ, Ковин, Дунавска 77

објект
4
952
822
врста пројекта
ИДР

ИДР - идејно решење
0. извод из пројекта - нова градња

назив
Ситуациони план нибелације и саобраћајно решење - новоизграђено стање

размера
1:750

бр. цртежа
ИДР.08/14.0 - 10

датум
дец. 2015.

формат мм
А3

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Оверава начелник:
Датум:

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ
а) прецизна тахиметрија
јун 2011.

легенда:
— фактичко стање
— катастарско стање

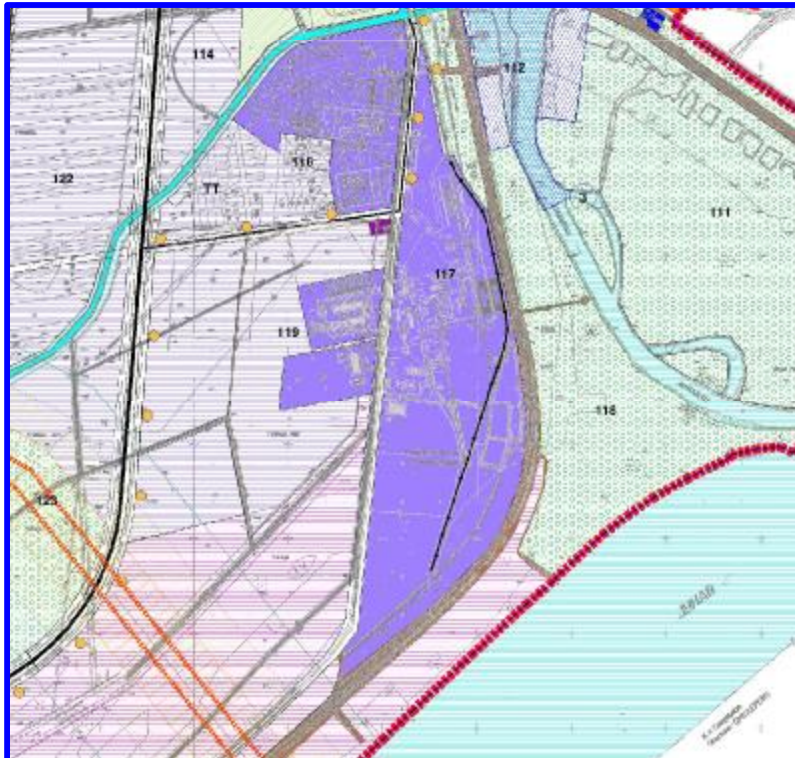
Катастарско - топографски план израдио:
"Д.О.О. GEOVIZIJA", Панчево
Директор: Ненад Перић, дипл. инж. геод.

4
952
822

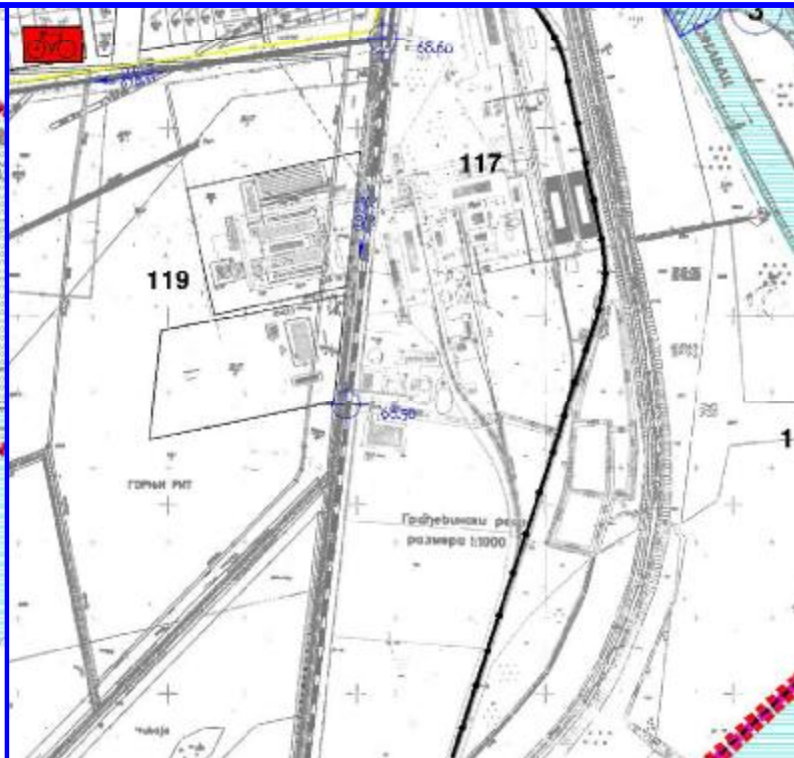
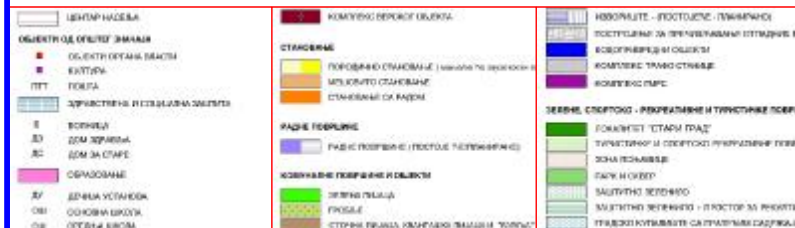
7
498
221

300

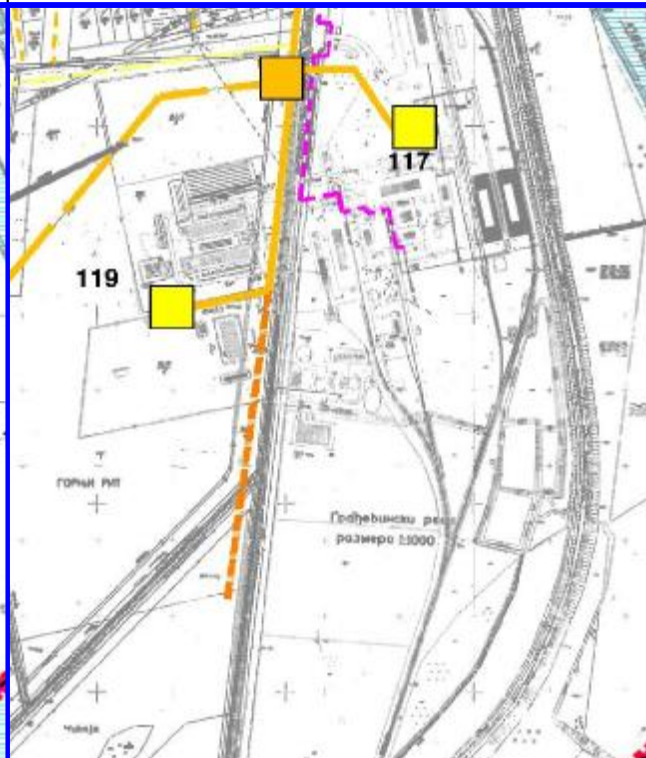
400



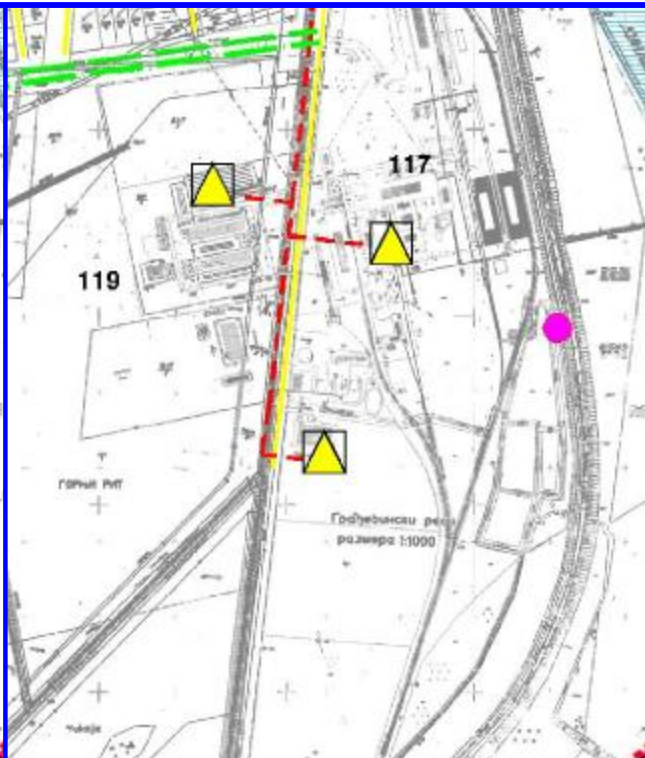
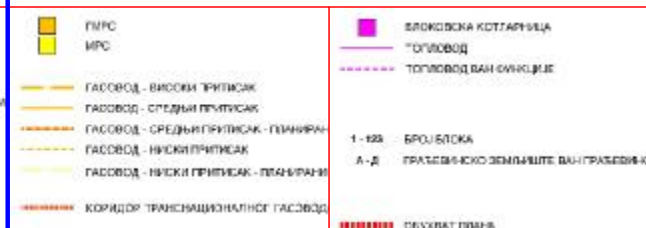
1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА



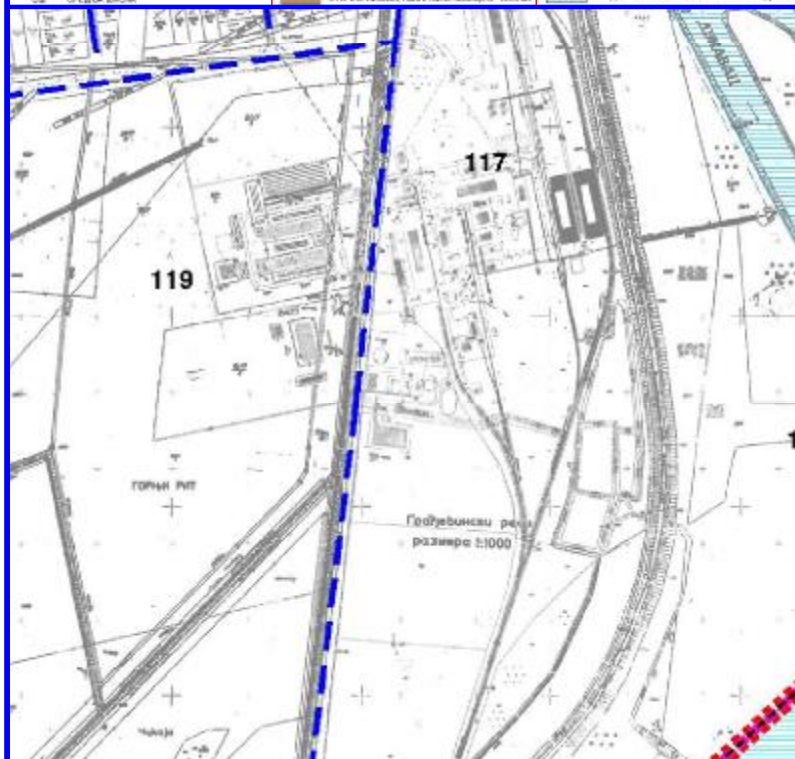
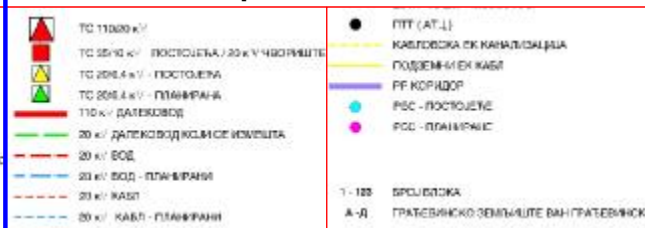
2. ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ГЕНЕРАЛНОМ НИВЕЛАЦИЈОМ



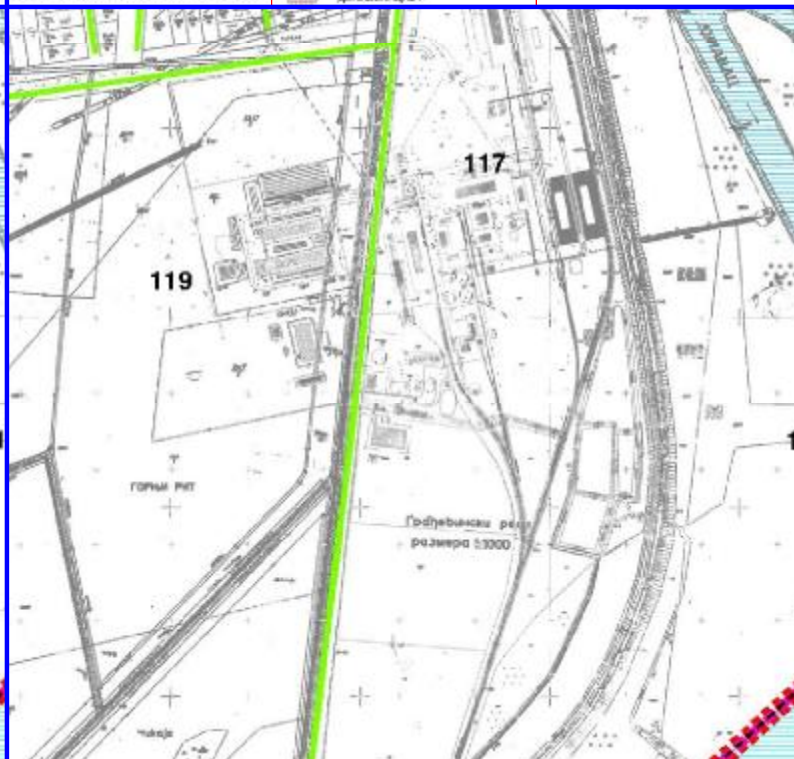
5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА



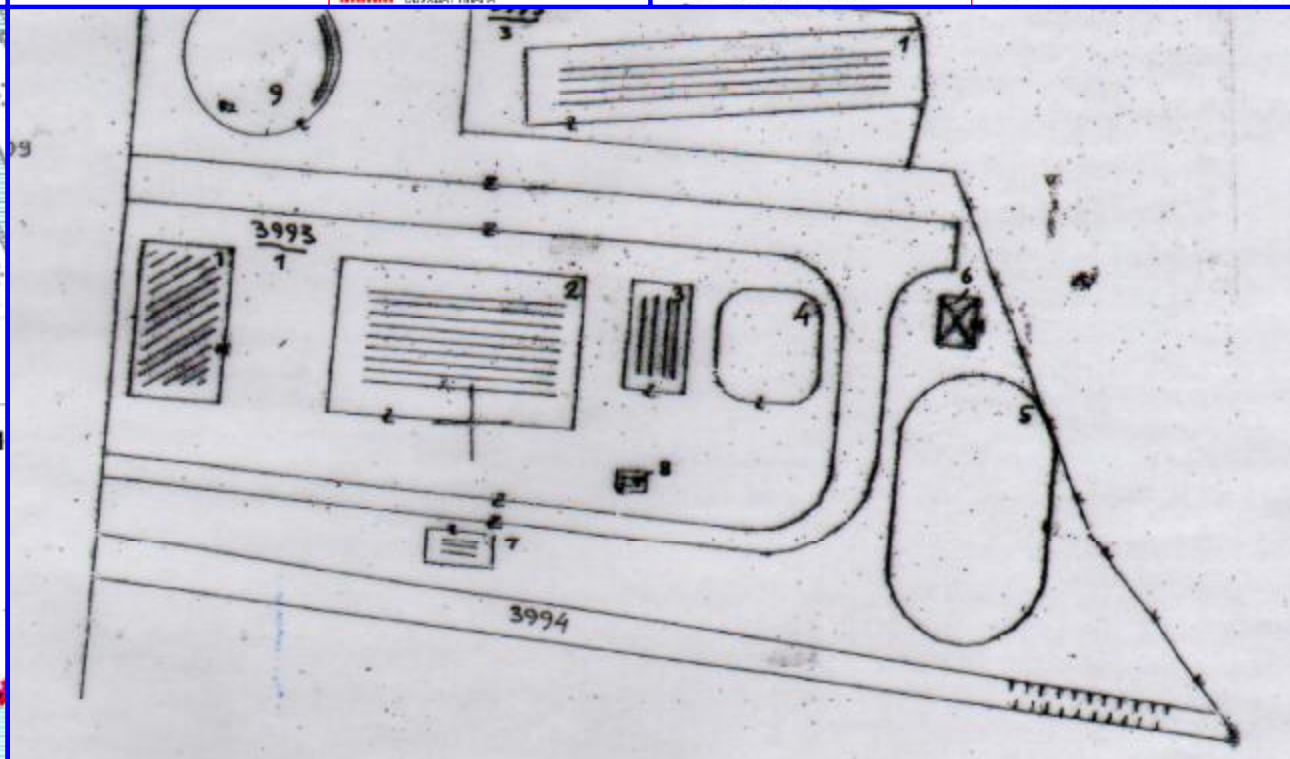
6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ЕЛЕКТРОНСКА - КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА



3. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА - СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ



4. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА - КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА



Република Србија
 Аутономна Покрајина Војводина
 Општина Ковин
ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН
 26220 Ковин, ЈНА 5
 Тел: 013/742-104, 742-268
 Факс: 013/742-322
 Е-mail: privreda@kovin.org.rs

ИНВЕСТИТОР: SWAN LAKE DOO БЕОГРАД, ALPIS-SLC-KOVIN, Ковин, Дунавска 77
ОБЈЕКАТ-ЛОКАЦИЈА: Изградња пољопривредног силоса, класиф. број објекта 127131, категорија Б, са пратећим објектима, класиф. број 125101, категорија Б, на парцелама број 3993/1 и 3994 КО Ковин
ЦРТЕЖ: Извод из Плана генералне регулације за насељено место Ковин (Службени лист општине Ковин, број 6/2015)

БРОЈ:	353-3/2016-IV	РАЗМЕРА:	1:10.000	ЛИСТ БРОЈ:	1
ДАНА:	29.1.2016.	ОБРАЂИВАЧ:	Југослав Мишић, дипл. инж. саоб.		