

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НЕГОТИН**

Одељење за урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине

**Број: 350-162/2022-IV/02**

01.09.2022.године

**Неготин**

Општинска управа општине Неготин, Одељење за урбанизам и грађевинарство, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021), Плана генералне регулације за насеље Неготин ("Сл. лист општине Неготин", број: 7/12, 33/18, 3/19 и 3/2021), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), по захтеву Одељења за општу управу, имовинске и стамбено-комуналне послове и по решењу начелнице Општинске управе општине Неготин, број: 112-186/2018-IV/06 од 30.07.2018. године, Марина Николић, саветник, доноси

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

за к. п. бр.: 5012/3, 5012/8, 5012/9 и 5012/10 КО Неготин

**1. ПОДАЦИ О ПОДНОСИОЦУ ЗАХТЕВА**

**Име и презиме:** Одељења за општу управу, имовинске и стамбено-комуналне послове

**Место:** Неготин

**Улица и број:** Трг Стевана Мокрањца

**2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

**Број кат. парцеле:** 5012/3,

**Катастарска општина:** КО Неготин

**Површина парцеле:** 4.986,00 m<sup>2</sup>

**Број кат. парцеле:** 5012/8,

**Катастарска општина:** КО Неготин

**Површина парцеле:** 1.500,00 m<sup>2</sup>

**Број кат. парцеле:** 5012/9

**Катастарска општина:** КО Неготин

**Површина парцеле:** 1.351,00 m<sup>2</sup>

**Број кат. парцеле:** 5012/10

**Катастарска општина:** КО Неготин

**Површина парцеле:** 686,00 m<sup>2</sup>

**ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ К.П.БР. 5012/3, 5012/8, 5012/9 и 5012/10 КО НЕГОТИН СУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, НАЛАЗЕ СЕ У ОБУХВАТУ ЗОНЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА НИСКИХ ГУСТИНА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**



## • ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ИЗДАВАЊА

Предметне катастарске парцеле бр. 5012/3, 5012/8, 5012/9 и 5012/10 КО Неготин налази се у границама грађевинског подручја насеља Неготин у обухвату Плана генералне регулације за насеље Неготин. Правни основ за издавање информације о локацији је Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), а плански основ је Плана генералне регулације за насеље Неготин ("Сл. лист општине Неготин", број: 7/12, 33/18, 3/19 и 3/2021).

## • ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

(намена, регулација, општа правила, услови прикључка на инфраструктуру, смернице из планског документа, могућности ограничења)

Зона породичног становања обухвата просторне целине и блокове у којима је преовлађујућа намена породично становање ниских густина.

### А. Правила уређења грађевинског земљишта

У оквиру зоне породичног становања могу бити заступљени и садржаји друге намене, као самостални или у склопу стамбених објеката, из домена пратећих делатности основних услуга и сервиса: пословање, производња ограниченог обима, јавни и комерцијални садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, верски објекти и др., с тим да је њихова заступљеност на нивоу зоне максимално 40% и да својом делатношћу ни на који начин не угрожавају окружење.

### Б. Општа правила за изградњу објеката

#### Урбанистички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	50-150 ст/ха
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	Становање: максимално 40% Пословање - самостално или са становањем: макс.45%
%ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	минимално 20 %

У зони породичног становања је изузетно могуће повећање густине насељености изнад максимално прописаних вредности за зону, и то до максимално утврђених урбанистичких параметара за зону становања средњих густина и – уз обавезну израду плана детаљне регулације за тај простор.

### Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има правилан облик и да има приступ са јавног пута. Изузетно је могуће приступ са јавног пута обезбедити преко индиректног приступног пута ширине утврђене у правилима грађења за ову зону.

Површина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону.

У циљу рационалног коришћења грађевинског земљишта, у зони породичног становања утврђена је максимална површина парцеле, и то 1.500m<sup>2</sup>.



Објекти на грађевинској парцели могу бити грађени као:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађ. парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

		ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
Врста објекта	Намена објекта	Мин. вел. парцеле (m <sup>2</sup> )	Мин. шир. парцеле (m)
Слободностојећи објекти	• породични стамбени објекат	300	12
	• породични стамбени објекат са макс. 4. стана	450	15
	• породични стамбено - пословни објекат,	450	15
	• пословни објекат		
Двојни објекти	• производни објекат		
	• породични објекат са производном делатношћу	500	15
	• породични стамбени објекат,	400 (2 x 200)	16 (2 x 8)
Објекти у непрекинутом низу	• породични стамбено - пословни објекат	500 (2 x 250)	18 (2 x 9)
	• породични стамбени објекат,	200	8,0
	• породични стамбено - пословни објекат	300	10,0
Објекти у прекинутом низу	• породични стамбени објекат,	300	10,0
	• породични стамбено - пословни објекат		

**Напомена:** Изградња се изузетно може одобрити на постојећим парцелама чија је површина и ширина мања од прописане, и то до 10%, при чему се морају поштовати сви други услови градње прописани за зону.

### Врсте и намене објеката који се могу градити:

#### Породични стамбени објекти

Породични стамбени објекат са једним станом на парцели и потребним помоћним просторијама (оставе за храну, огрев, котларнице, гараже и др).

У склопу једнопородичног објекта може бити максимално 4 стамбене јединице, при чему је величина парцеле условљена на минимално 450m<sup>2</sup>, а изградња на њој се може вршити према утврђеним урбанистичким показатељима за зону.

#### Породични стамбено-пословни и пословни објекти

Објекат који поред стамбених просторија садржи пословне или радне просторије које су функционално одељене од стамбеног дела. Пословни простор може чинити максимално 1/2 бруто површине објекта, с тим да у односу на намену и врсту делатности, пословни простор у објекту треба да задовољи прописане техничке нормативе, као и правила и услове грађења за одређену намену.

У оквиру зоне могу се градити и пословни објекти као самостални на парцели, уз поштовање прописаних правила за зону. Ови објекти могу имати стамбени део површине до 1/3 бруто површине објекта.



### **Производни објекти и породични објекти са производном делатношћу**

У оквиру зоне породичног становања могу се градити производни објекти као самостални објекти на парцели, уз поштовање прописаних правила за зону. Делатности у овим објектима не смеју имати штетног утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу.

Производна делатност се може организовати и у оквиру стамбеног објекта, уз поштовање свих правила утврђених за зону, услова заштите окружења од штетног утицаја делатности, и уз услов да пословна делатност не заузима површину већу од 1/2 бруто површине објекта.

Поред основног објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног, производног) на парцели се могу градити и **помоћни** објекти, као што су: гаража, инфраструктурни објекти (котларница, трафостаница и др.), надстрешница, остава, нагацински простор, летња кухиња, ограде и сл.

У зони породичног становања на парцели је могућа изградња једног или више објеката исте или различите основне намене (стамбени, стамбено-пословни, пословни, производни), уз поштовање свих општих и посебних услова за изградњу утврђених овим Правилима.

### **Дозвољене делатности**

Дозвољене делатности у зони породичног становања, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, пословних и производних објеката су из области:

- трговине (прехрана, роба широке потрошње и др.),
- услужног занатства (ситни занати различитих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, смештај и нега старих и изнемоглих лица, објекти за лица са посебним потребама и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице и др.),
- забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.),
- пољопривреде (из домена услуга – пољопривредна аптека, ветеринарска станица и сл.),
- услужних сервиса (бензинске станице, гасне станице, перионице возила и сл.) у складу са важећим прописима и нормативима за грађење објеката ове намене, уколико не угрожавају објекте на суседним парцелама, односно услове живљења у непосредном окружењу,
- производне и друге делатности (из домена занатске производње и сл.), уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан прописан број паркинг места за кориснике.

У зони породичног становања није дозвољена изградња кланица, складишта секундарних сировина, сепарација песка и шљунка, бетоњерки и сл.

### **Однос регулационе и грађевинске линије**

У начелу, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за све објекте чија је изградња дозвољена у зони породичног становања је 3,0m.



У просторима у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије, грађевинска линија за планиране објекте се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) уличном потезу.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног приступа, ово растојање се утврђује за сваки појединачни случај у поступку издавања локацијских услова, водећи рачуна о постојећој и планираној изградњи на суседним парцелама.

### **Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле**

**Најмање дозвољено растојање** основног габарита (без испада) и линије суседне грађ. парцеле за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте у зони је:

- за слободностојеће објекте:

када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија.....1,5m

када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија..... 2,5m

-за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта.....4,0m

- први или последњи објекат у непрекинутом низу.....3,0m

Објекат се може градити и на граници једне од суседних парцела, уколико је то уобичајен начин градње у том простору. Уколико је на суседној парцели већ изграђен објекат на граница парцеле, на парцели се може планирати нов објекат на том граница парцеле без сагласности суседа. У том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта (мин. 3,50m), а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката собзиром на планирану висину.

Минимална **међусобна удаљеност објеката** је  $1/2$  висине вишег објекта, али не мања од 4,0m уколико на припадајућој страни објекта постоје отвори просторија за становање, односно 3,0m уколико не постоје овакви отвори.

### **Испади и отвори на објектима**

**Испади** на објектима немогу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m, уз услов минималне ширине тротоара 2,0m.

За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстершнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту када је најмање растојање од границе суседне парцеле 2,50m – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње границе према суседној грађевинској парцели од 5,0m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 4,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m. Степенице којима се савладава висина преко 0,9m улазе у габарит објекта. Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажe - могу прећи надземну грађевинску линију објекта, и то максимално до регулационе линије парцеле, односно до границе према суседним парцелама.



За грађење и реконструкцију објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0m, на зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити **отвори**, изузев фиксних отвора искључиво за нужно осветљење просторије.

На бочним фасадама објеката који су од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од 1,0-3,0m, могу се предвидети само отвори са високим парапетом мин. висине 1,8m за вентилацију или фиксни отвори за нужно осветљење просторија.

### **Спратност и висина објеката у зони**

Максимална дозвољена спратност објеката у зони је П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), изузетно П+2 (приземље и два спрата) за стамбено-пословне и пословне објекте. Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална дозвољена спратност објеката у зони насеља Милошевски пут (према датој граници у графичком прилогу бр.2 Подела простора на карактеристичне зоне и целине) је П+3 (приземље и три спрата) за стамбено-пословне. Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта – растојање од нулте коте објекта до коте слемена, за породичне стамбене и стамбено пословне објекте може бити максимално 12,0m.

Висина надзетка поткровне етаже стамбене или пословне намене износи максимално 1,8m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

### **Утврђивање коте приземља**

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за минимално 0,15m а највише 1,20m, уколико се не гради подрум или сутерен.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити максимално 2/3 висине изнад земље, како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање подрумских, односно сутеренских просторија, при чему је минимум коте приземља 0,9m изнад коте терена.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља се одређује у поступку издавања локацијских услова за сваки појединачни случај, према општим правилима.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља се поставља на максимално 0,20m у односу на коту тротоара, а денивелација (до максималних 1,20m) се савладава унутар објекта.

### **Начин оградавања парцеле**

Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Парцеле чија је кота терена виша од 0,90m од суседне, могу се оградити транспарентном оградом висине до 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидана непрозирна ограда између парцела може да се подиже до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.



### **Услови за приступ парцели и паркирање возила**

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на површину јавне намене, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина не може бити мања од 2,50m за стамбене објекте, односно 3,50m за стамбено-пословне пословне или производне објекте.

Пролаз у дубину парцеле може да се обезбеди и кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,0m за стамбене, односно 3,50m за пословне и производне објекте и висине 3,50m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и комуналних или возила за транспорт. Приступ задњем делу парцеле се изузетно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру стамбеног објекта.

Смештај сопствених возила за објекте свих намена решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то по принципу 1 паркинг/гаражно место на 1 стан, односно 1 паркинг/гаражно место на 70m<sup>2</sup> пословног простора. За објекте који захтевају приступ теретних возила (под условом да се приступ ових возила може обезбедити јавним саобраћајницама у окружењу) на парцели је неопходно обезбедити одговарајући број паркинг места за ова возила, уз адекватно решавање евентуално зауђених атмосферских вода са ове површине.

### **3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – ОГРАНИЧЕЊА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

У подручјима неповољних терена са становишта хидрогеолошких или геолошких карактеристика, изградња на парцели - у зависности од врсте и намене објекта - условљена је поштовањем посебних услова које прописују надлежна предузећа и институције, односно надлежни општински орган.

### **ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ИЗДАЈЕ СЕ НА ОСНОВУ ЗАХТЕВА Одељења за општу управу, имовинске и стамбено-комуналне послове општине Неготин.**

Ослобођено плаћања таксе на основу члана 18. Закона о републичким административним Закона о републичким административним таксама таксама ("Сл. гласник РС", број: 43/03, 51/03-испр., 61/05, 101/05-др. Закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађен дин. изн., 47/2013 - усклађени дин. изн., и 65/2013-др.закон и 57/14 - усклађени дин. Извод, 45/15 112/2015, 50/2016 – усклађени дин. изн., 61/2017 – усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 – усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 – усклађени дин. изн.) и члана 10. Одлуке о накнадама за услуге које врши општинска управа општине Неготин ("Сл. лист општина", број 12/2011).

**Информацију о локацији доставити:** Подносиоцу захтева и архиви овог Одељења.

Саветник,

Марина Николић, дипл.инж.арх.

