

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НЕГОТИН  
Одељење за урбанизам, грађевинарство и  
заштиту животне средине  
Број:ROP-NEG-20499-LOC-1/2022  
Интерни број: 350-133/2022-IV/02  
03.08.2022.године  
Неготин

Општинска управа општине Неготин, Одељење за урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број: 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 и др. Закон, 9/2020 и 52/2021), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број: 115/2020), Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем("Службени гласник РС", број: 68/19) и Плана генералне регулације за насеље Неготин ("Сл. лист општине Неготин", број: 7/12, 33/18, 3/19 и 3/21), поступајући по захтеву Траиловић Данијела из Неготина и Решењу начелнице Општинске управе Неготин број:112-187/2018-IV/06 од 30.07.2018.године, Стојичевић Соња, саветник, издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**ИЗДАЈУ СЕ Траиловић Данијелу из Неготина ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ за изградњу стамбеног објекта са три стана (стамбене јединице), на к.п. бр. 13060 КО Неготин у Неготину, која испуњава услове за грађевинску парцелу.**

Подаци о месту у простору на коме ће се градити односно изводити радови дати су идејним решењем.

Стамбена зграда је са три стана, категорија „А“, класификациони број:112211.

### 1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

Име и презиме: Траиловић Данијел  
Адреса: Јована Коларовића 19/2  
Место: Неготин

### 2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Број кат. Парцеле: 13060  
Катастарска општина: Неготин  
Адреса: Цара Николаја 2. Романова бр.23  
Површина парцеле: 487,00 m<sup>2</sup>

Предметна парцела се налази у зони породичног становања, у обухвату Плана генералне регулације за насеље Неготин.

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

-Општи услови урбанистичке регулације  
Бруто површина парцеле по плану: 487,00 m<sup>2</sup>  
Степен (индекс) заузетости по плану: 40,00%  
Степен (индекс) заузетости планиран : 37,91%

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

**Регулациона линија** јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

**Грађевинска линија** јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

**Постојећи објекти:** На парцели не постоје објекти који се задржавају

**Рушење постојећих објеката:** На парцели не постоје објекти који се руше

## **4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ**

### **4.1.Услови за изградњу/реконструкцију објекта**

#### **Постављање објекта:**

-Објекат је постављен на парцели као слободностојећи.

-Удаљеност објекта од границе са к.п. бр.: 13067 КО Неготин – регулациона линија: (север) 6,86м;

-Удаљеност објекта од границе са к.п. бр.: 13061 КО Неготин (запад):2,62м

-Удаљеност објекта од границе са к.п. бр.: 13059 КО Неготин (исток):2,62м

-Удаљеност објекта од границе са к.п. бр.: 5251/165 КО Неготин (југ):2,50м

#### **Површина и габарит објекта који се гради:**

**-Максимални габарит објекта у основи:** објекат је максималних димензија 23,76 x 7,42м(са термоизолацијом).

#### **-Површина објекта:**

-брuto површина објекта у основи приземља је 184,50m<sup>2</sup>

-брuto развијена површина објекта је 352,60m<sup>2</sup>

-нето површина објекта је 267,57m<sup>2</sup>

#### **Стан А**

-брuto површина стана у основи приземља је 59,32m<sup>2</sup>

-брuto развијена површина објекта је 118,65m<sup>2</sup>

-нето површина објекта је 89,19m<sup>2</sup>

#### **Стан Б**

-брuto површина стана у основи приземља је 57,65m<sup>2</sup>

-брuto развијена површина објекта је 115,30m<sup>2</sup>

-нето површина објекта је 89,19m<sup>2</sup>

#### **Стан В**

-брuto површина стана у основи приземља је 57,65m<sup>2</sup>

-брuto развијена површина објекта је 118,65m<sup>2</sup>

-нето површина објекта је 89,19m<sup>2</sup>

**Спратност и висина објекта:** спратност објекта је П+1 ( приземље и спрат ). Висина слемена објекта је 6,28m мерено од нулте коте објекта.

#### **Конструкција објекта:**

-Конструкцију објекта усвојити према идејном решењу.

#### **Материјали:**

-Према плану и према идејном решењу.

#### **Намена парцеле:**

-Земљиште у грађевинском реону.

### **Намена објекта:**

-Стамбени објекат са три стана, категорија „А“, класификациони број: 112211.

### **Приступ и паркирање возила на парцели:**

-Паркирање возила за сопствене потребе се обезбеђује у оквиру парцеле. Приступ парцели је директан са к.п. бр.13067 КО Неготин.

### **Конструкција објекта:**

-Конструкцију објекта усвојити према идејном решењу.

### **Материјали:**

-Према плану и према идејном решењу.

## **4.2. Правила за изградњу стамбених објеката:**

### **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.

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

**Најмање дозвољено растојање** основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за **породичне** стамбене и стамбено-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 3,5m

- први или последњи објекат у непрекинутом низу 3,5m

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 граници парцеле, на парцели се може планирати нов објекат на тој граници 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 с обзиром на планирану висину.

Минимална **међусобна удаљеност објеката** је 1/2 висине вишег објекта.

Код **породичних** објеката ово растојање не може бити мање од 4,0m уколико на припадајућој страни објекта постоје отвори просторија за становање, односно 3,0m уколико не постоје овакви отвори.

Код **вишепородичних** и **пословних** објеката ово растојање је минимално 1/2 висине вишег објекта уколико на припадајућој страни постоје отвори просторија за становање, односно 5,0m уколико не постоје овакви отвори.

Удаљеност вишепородичног стамбеног или стамбено-пословног објекта од другог објекта било које врсте нестамбене изградње не сме бити мања од 4,0m.

### **Испади и отвори на објектима**

**Испади** на објектима било које врсте и намене не могу 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 надстрешнице 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 3,50m – 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 **породичних** стамбених или стамбено-пословних објеката на линији суседне парцеле, као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0m, односно за објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3,0m, 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 1,5-3,0m, могу се предвидети само отвори са високим парапетом минималне висине 1,8m за вентилацију или фиксни отвори за нужно осветљење просторија.

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

Максимална дозвољена спратност **породичних** стамбених и стамбено-пословних објеката у зони је П+2 (приземље и два спрата).

Максимална дозвољена спратност **вишепородичних** стамбених, стамбено-пословних и **пословних** објеката у зони је П+3.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe за објекте свих врста и намене у зони, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта – растојање од нулте коте објекта до коте слемена, за породичне објекте може бити максимално 12,0m, а за вишепородичне и пословне објекте максимално 16,0m.

Висина надзетка поткровне етажe стамбене или пословне намене, без обзира на врсту и тип објекта, износи максимално 1,8m, рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

### **4.3. Остали услови за изградњу објекта**

-Атмосферске воде са крова не могу се усмеравати ка суседним објектима и парцелама.

-Ширина фронта грађевинске парцеле - постојећа.

-Паркирање возила за сопствене потребе се обезбеђује у оквиру парцеле.

-Минимална ширина колског пролаза у двориште је 2,5m за стамбене објекте.

-Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним решењем у складу са пројектним задатком а у складу са важећим правилником.

-Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

-Дубину фундарања одредити према дозвољеној носивости земљишта.

-Обезбедити мреже свих потребних инсталација у објекту са прикључком на постојећу инфраструктуру.

-Површинске воде са грађевинске парцеле одводе се слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,50% и не могу се усмеравати према суседним

парцелама.

-Степен сеизмичности за то подручје износи VIII° МЦС.

-Предвидети све потребне мере заштите животне средине.

-При изради техничке документације обавезна је примена важећих прописа и норматива за пројектовање објеката ове врсте.

-Приликом пројектовања и извођења радова не смеју се угрозити постојеће вредности.

#### **Уз захтев странка је приложила:**

-Идејно решење главна свеска број 39-IDR/22-0 и пројекат архитектуре број 39-IDR/22-1 од јула 2022.године урађено од стране ПД "ГРИНИЧ" д.о.о. из Ниша, одговорни пројектант је Филип Илић, дипл.инж.грађ., број лиценце 311 G751 08.

-Пуномоћје односно овлашћење о заступању.

-Доказ о плаћеним таксама.

#### **По службеној дужности овај орган прибавио:**

-Копију плана предметне парцеле Службе за катастар непокретности Неготин, број: 953-04-155-13601/2022 од 06.07.2022.године;

#### **5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

-Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем издатим од ЕД Србије, Огранак "Електродистрибуција Зајечар", место Зајечар, Трг Ослобођења 37, број: 2460800-Д-10.08-307466/2022 од 27.07.2022.године;

-Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру ЈП-а за комуналне делатности "Бадњево" Неготин број:2182-06/2022 од 12.07.2022.године.

**На основу увида у идејно решење бр. 39- ИДР/2022-0 од јула 2022. године израђено од стране "GRINIC" Д.О.О. Ниш, Бубањски Хероји 19/7, Ниш, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:**

**1. Прибављање неизграђеног земљишта у грађевинско земљиште у јавној својини за потребе уређења површина јавне намене у складу чланом 99. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13 и 132/14) за потребе изградње недостајуће инфраструктуре - не постоји јавна површина односно улица за изградњу инфраструктуре.**

**2. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд,**

**Огранак Електродистрибуција Зајечар и инвеститора о изградњи недостајуће НН мреже од новопланираног НН стуба у траси мешовитог вода из ТС 10/0,4 kV "Растока 2" (који ће бити постављен на међи кп 5217 и 9466/1), дуж кп 13067 (по КТП ова парцела је планирана за улицу).**

Закључење уговора о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре и прибављање земљишта у грађевинско земљиште у јавној својини су предуслови за издавање грађевинске дозволе за предметни стамбени објекат.

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

Подносилац захтева може поднети захтев за измене једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

На основу локацијских услова се не може приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са чланом 135. 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, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) и Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број: 113/15, 93/16 и 120/17).

Локацијски услови објављују се у електронском облику путем интернета и прослеђују имаоцима јавних овлашћења ради информисања и резервације капацитета, у року од три радна дана од дана издавања.

Законски и плански основ за издавање локацијских услова за наведену градњу су Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број: 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 и др. Закон, 9/2020 и 52/2021), Уредба о локацијским условима ("Службени гласник РС", број: 115/2020), Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број: 68/19), и План генералне регулације за насеље Неготин ("Сл. лист општине Неготин", број: 7/12, 33/18, 3/19 и 3/21)

**ПРАВНА ПОУКА:** На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Неготин, у року од три дана од дана обавештавања странке о локацијским условима путем Централног информационог система Агенције за привредне регистре, са доказом о уплати општинске административне таксе у износу од 400,00 динара, на жиро рачун 840-742251843-73, позив на број: 97 76-072 а сходно тарифном броју 12. став 1. тачка 19. Одлуке о општинским административним таксама (" Сл. Лист Општине Неготин, број: 5/2016).

**РЕШЕЊЕ ДОСТАВИТИ:** Подносиоцу захтева, имаоцу јавног овлашћења и архиви овог одељења.

**Саветник,**  
Соња Стојичевић, дипл.инж.арх.

