

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НЕГОТИН

Одељење за урбанизам и грађевинарство

Број: 350- 54 /2021-IV/02

03.03.2021.године

Неготин

Општинска управа општине Неготин, Одељење за урбанизам и грађевинарство, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), Плана генералне регулације за насеље Неготин ("Сл.лист општине Неготин", број: 7/2012, 33/2018, 3/2019 и 31/2019), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), поступајући по захтеву Општинске управе општине Неготин, Одељења за општу управу, имовинске и стамбено – комуналне послове број 464-12/2021-IV од 26.02.2021.год. Трг Стевана Мокрањца 1 Неготин, саветник Драгана Паовић, дипл.инж.грађ. по Решењу број 112-176/2018-IV/06 од 30.7.2018.год. , издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за к. п. бр.: 366 КО Неготин

1. ПОДАЦИ О ПОДНОСИОЦУ ЗАХТЕВА

Име и презиме: Општина Неготин

Место: Неготин

Улица и број: Трг Стевана Мокрањца 1

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Број кат. Парцеле: 366

Површина: 538 м²

Катастарска општина: КО Неготин

• **ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ИЗДАВАЊА**

Предметна катастарска парцела кп.бр. 366 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), а плански основ је План генералне регулације за насеље Неготин ("Сл.лист општине Неготин", број: 7/2012,33/2018, 3/2019 и 31/2019).

• **ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

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

Предметна катастарска парцела кп.бр. 366 КО Неготин налази се у границама грађевинског подручја насеља Неготин у обухвату Плана генералне регулације за насеље Неготин у обухвату површина осталих намена - ЗОНА СТАНОВАЊА ВЕЛИКИХ ГУСТИНА.

ПРЕДМЕТНА, ПАРЦЕЛА ЈЕ МАЊЕ ПОВРШИНЕ ОД МИНИМАЛНЕ ДОЗВОЉЕНЕ ПОВРШИНЕ КОЈА ЈЕ ДАТА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ СТАНОВАЊА ВЕЛИКИХ ГУСТИНА ЧАК И СА УМАЊЕЊЕ ОД 5% КАО И МАЊЕ ШИРИНЕ ОД МИНИМАЛНЕ ДОЗВОЉЕНЕ ШИРИНЕ ПАРЦЕЛЕ ЧАК И СА УМАЊЕЊЕМ ОД 5%.

ЗОНА СТАНОВАЊА ВЕЛИКИХ ГУСТИНА.

Зона становања великих густина обухвата просторе у којима је заступљено вишепородично становање великих густина као преовлађујућа намена, а за коју важе иста правила уређења и грађења.

А. Правила уређења грађевинског земљишта

У подручјима у оквиру зоне становања великих густина са започетом високоблоковском градњом грађење је усмерено на реконструкцију - регенерацију затеченог урбаног ткива, али и реализацију недостајућих пратећих садржаја становања (паркирање и гаражирање возила, заједничке унутарблоковске површине и сл.).

У неизграђеним, или подручјима са неодговарајућом затеченом структуром у којима се планира становање великих густина изградња је усмерена на формирање затворених, отворених или полуотворених блоковских структура са пратећим садржајима у функцији овог типа становања.

У оквиру зоне становања великих густина могу бити заступљени и садржаји друге намене чија делатност нема штетног утицаја на окружење и карактер зоне, и то: пословање и комерцијалне делатности, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, централне гараже, верски објекти и др., с тим да је њихова заступљеност на нивоу зоне максимално 30%.

Комунално-инфраструктурна опремљеност и уређење парцеле

Оптимальни стандардопремљености земљишта за зону становања великих густина је приступ на јавни пут и прикључење на јавну водоводну, канализациону, електро-,тт- и кабловску дистрибутивну мрежу, топоводну или евентуално перспективно гасоводну мрежу.

Минимални стандард у зони је прикључење на јавни пут, водоводну, канализациону, тт- и електро-мрежу, као и обезбеђење грејања за објекат.

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу општих правила дефинисаних у овом Плану, односно услова надлежних предузећа.

Површинске воде се одводе са парцеле интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно путним јарковима). Део вода могу да приме слободне зелене површине, зависно од њихове величине.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

За објекте у зони потребно је, у складу са наменом и величином, планирати одговарајућу хидрантску мрежу, односно одговарајући начин противпожарног обезбеђења објекта, према условима надлежног органа за заштиту и спасавање.

Б. Општа правила за изградњу објеката

Урбанистички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	350-600 ст/ha
ИНДЕКС ЗА УЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	максимално 60%
% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	10-30

У зони становања великих густина је изузетно могуће повећање показатеља изнад максимално прописаних вредности за зону, и то највише до 15% и – уз обавезну израду плана детаљне регулације за тај простор.

Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње

Величина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти, односно начину постављања објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону којима су уважене специфичности и затечени начин коришћења простора у зони.

Најмања површина парцеле у зони је 600m².

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, уличном потезу, а према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

За постојеће изграђене комплексе вишепородичних објеката, у складу са Законом утврђује се земљиште / парцела за њихово нужно функционисање, а површине око њих се уређују као слободне унутар блоковске.

Објекти на грађевинској парцели или у блоку могу бити грађени као:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

Врста објекта	Намена објекта	СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТ	
		Мин. вел. парцеле (m ²)	Мин. шир. парцеле (m)
Слободностојећи објекти	вишепородични стамбени објекат	600	20
	вишепородични стамбено - пословни објекат		
	пословни објекат	600	15
Објекти у непрекинутом низу	вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат пословни објекат	600	15
Објекти у прекинутом низу	вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат пословни објекат	600	15

Напомена: Изградња се изузетно може одобрити на постојећим парцелама чија је површина и ширина мања од прописане, и то до 5%, при чему се морају поштовати сви други услови градње прописани за зону.

Врсте и намене објеката који се могу градити:

Вишепородични стамбени објекат

Објекти намењени вишепородичном становању, са најмање 5 стамбених јединица, у чијем габариту могу бити обједињене помоћне просторије (станарске оставе, гараже, подстанице и сл.), на грађевинској парцели минималне површине 600m².

Вишепородични стамбено-пословни објекат

Објекат намењен вишепородичном становању, са најмање 5 стамбених јединица, који поред стамбеног и помоћног, садржи и пословни простор, функционално и технички одвојен од стамбеног дела објекта.

Пословна делатност која се палнира у објекту не сме имати штетних утицаја на квалитет живљења у објекту и у непосредном окружењу.

Однос намена у објекту је 60% становање и 40% пословање.

Минимална површина парцеле за изградњу је 600m².

Пословни објекат

У оквиру зоне становања великих густина, на парцели минималне површине 600m² пословни објекти и централне гараже се могу градити као самостални објекти на парцели, уз поштовање прописаних правила за зону и уколико њихова намена неће имати штетних утицаја на околину, услове живљења у непосредном окружењу и карактер целине.

Остали објекти

У зони становања великих густина на парцели, односно у блоку се могу градити и пратећи објекти становања и пословања, у циљу обезбеђења пратећих садржаја, и то: заједничке гараже, паркиралишта, дечија игралишта, спортски терени и сл.

Поред основног објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) на парцели се могу градити и **помоћни** објекти, као што су: гаража, инфраструктурни објекти (котларница, трафостаница, подстананица и др.), надстрешнице, ограде и сл.

У зависности од величине парцеле, на парцели блока односно појединачним грађевинским парцелама може се градити више објеката вишепородичног становања (ламеле, низови, трактови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз поштовање свих општих и посебних услова за изградњу утврђених за зону.

Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони становања великих густина као самосталне или у склопу вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- трговине (свих врста, обима и облика из домена малопродаје, који не захтевају посебне комплексе и услове допреме робе, складиштења и сл. – појединачне делатности, продајни и тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (облика и обима примерених зони),
- услужних делатности (облика и обима примерених зони),
- угоститељства свих врста и обима,
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, дом пензионера и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, пословни центри, представништва, агенције, пословни бирои),
- пољопривреде (из домена услуга - пољопривредне или ветеринарске апотеке, амбуланте за кућне љубимце и сл.),
- објекти услужних сервиса (заједничке и централне гараже, гараже у низу, перионица возила и сл.),

- и друге делатности, уз услов да не угрожавају животну околину буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У зони становања великих густина није дозвољена изградња радионица, бензинских и гасних станица и сл.

Однос регулационе и грађевинске линије

У начелу, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за свеобјекте чија је изградња дозвољена у зони становања великих густина је 5,0m.

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%) у 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 грађевинске парцеле за **вишепородичне** стамбене и стамбено-пословне и **пословне** објекте у зони је:

- за слободностојеће објекте:

када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија	3,5m
када на бочној страни постоје отвори стамбених или радних просторија	4,0m
- за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,0m
- 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 вишепородични или пословни објекат на граница парцелеу, на парцели се може планирати нов вишепородични или пословни објекат на том граница парцелеу 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 и спратност утврђену за зону.

Минимална међусобна удаљеност објеката је 1/2 висине вишег објекта, али не може бити мања од 5,0m, и то уколико на припадајућој страни објекта не постоје отвори просторија за становање.

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 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 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 задњегранице 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 **вишепородичне** стамбене или стамбено-пословне и **пословне** објекте чија је међусобна удаљеност мања од 6,0m на зидовима према суседној парцели се не могу планирати отвори стамбених или радних просторија.

Спратност и висина објеката у зони

Минимална спратност вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката у зони великих густина је П+З+Пк (приземље, три спрата и поткровље), а **максимална** П+6 (приземље и 6 спратова).

Дозвољена је изградња подрума или сутерена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објекта (растојање од нулте коте објекта до слемена) у зони је условљена на 1,5 ширину регулације улице, тј. 1,5 величину растојања до грађевинске линије наспрамног објекта, али не сме бити већа од 22,0m.

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

Код постојећих објеката у зони се дозвољава реконструкција и надоградња до задовољења максимално прописанеспратности и висине за зону.

Утврђивање коте приземља

Кота приземља објеката, без обзира на намену и тип, 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 на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете пута.

За објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се према правилима за раван терен.

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 ограђивања парцеле

У случају да се грађевинске парцеле у овој зони ограђују, ограда мора бити транспарентна и не може прелазити висину од 1,4m. Ограда може имати зидани парапет до висине 0,90m, рачунајући од коте тротоара.

Заједничке парцеле (комплекси) по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.

Самосталне парцеле, посебно у зонама ивичне стамбене градње, ограђују се са три унутрашње стране, а са уличне могу да се ограђују оне које садрже повучене вишепородичне стамбене (стамбено-пословне) објекте.

У случају ограђивања, ограде се постављају тако да сви њихови елементи буду унутар парцеле која се ограђује.

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 јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина не може бити мања од 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни приступ.

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз - пасаж ширине минимално 3,50m за једносмерни, односно 5,50m за двосмерни колски приступ, и висине минимално 3,50m.

За приступ објектима вишепородичног становања (са 10 и више стамбених јединица) и пословним објектима морају се поштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица и деце.

Смештај сопствених возила за вишепородичне стамбене и стамбено-пословне објекте, као и пословне објекте, решавати у оквиру сопствене парцеле, односно блока, 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 70m² пословног простора.

В. Посебни услови и 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.

Изградња планираних садржаја у зони становања великих густина се реализује непосредно на основу локацијских услова које издаје надлежни орган Општине у складу са правилима из овог Плана, изузев за објекте који се граде на парцелама / комплексима површине веће од 20 ари, када је обавезна израда урбанистичког пројекта.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ИЗДАЈЕ СЕ НА ОСНОВУ ЗАХТЕВА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ НЕГОТИН, ОДЕЉЕЊА ЗА ОПШТУ УПРАВУ, ИМОВИНСКЕ И СТАМБЕНО – КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ БРОЈ 464-12/2021-IV ОД 26.02.2021. ЗА К. П. БР. 366 КО НЕГОТИН И НИЈЕ ОСНОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.

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., 61/2017 – усклађени дин., 113/2017, 3/2018 - ispr., 50/2018 – усклађени дин. 95/2018 и 38/2019 – усклађени дин.) 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,
Драгана Паовић, дип.инж.грађ