РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НЕГОТИН
Одељење за урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине
Број: 350-125/2024-IV/02
16.07.2024.године
Н е г о т и н

Општинска управа општине Неготин, Одељење за урбанизам и грађевинарсто, на основу чл. 53. 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-др. закон, 9/2020, 52/202 и 62/2023), 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 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^2

ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА К.П.БР. 5012/3 КО НЕГОТИН ЈЕ ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, НАЛАЗИ СЕ У ОБУХВАТУ ЗОНЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА НИСКИХ ГУСТИНА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

•ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ИЗДАВАЊА

Предметна катастарска парцела бр. 5012/3 КО Неготин налази се у границама грађевинског подручјуа 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", 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-др. закон, 9/2020, 52/202 и 62/2023) 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.

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

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 једнопородичногобјекта може бити максимално 4 стамбене јединице, при чему је величина парцеле условљена на минимално 450m^2, 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 деалатношћу

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

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 парцелеу, на парцели се може планирати нов 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.

Минимална **међусобна удаљеност објеката**је1/2 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 мимималне ширине тротоара 2,0m.

За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, доксати, 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 задњеграницe 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 грађевиснка 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 етаже - могу прећи надземну грађевинску линију објекта, и то максимално до регулационе линије парцеле, однсоно 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 осветлење 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.

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 70m² 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 зауљених 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.
У подручјима у окружењу утврђених или евидентираних културних добара и споменичких целина у оквиру зоне породичног становања грађење је условљено посебним условима надлежне службе заштите (у складу са одредбама Поглавља Б.1.5. овог Плана).
Изградња планираних садржаја у зони породичног становања се реализује непосредно на основу локацијских **услова које издаје надлежни орган Општине у складу са** правилима из овог Плана, **изузев:**
- за објекте, без обзира на **намену, који се граде на парцелама / комплексима површине** веће од 20 ари, када је обавезна **израда урбанистичког пројекта. Урбанистичкои** пројекат обавезно треба да **садржи и елементе парцелације/препарцелације у циљу** одвајања површине јавне **намене која је планом предвђена за саобраћајницу.**

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 адмистративним Закона о републичким адмистративним 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 і 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.