

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НЕГОТИН
Одељење за урбанизам, грађевинарство и
заштиту животне средине
Број: **ROP-NEG-18737-LOC-1/2022**
Интерни број: **350-125/2022-IV/02**
28.07.2022.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 Васиљевић Мирјане 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 Васиљевић Мирјани из Неготина ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ за изградњу економског објекта на к.п. бр. 2734/1 и 2736/4 КО Неготин, које испуњавају услове за грађевинске парцеле

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

Економски објекат је категорија „А“, класификациони број:127121.

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

Име и презиме: Васиљевић Мирјана
Адреса: Бадњевски пут бб
Место: Неготин

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Број кат. Парцеле: 2734/1 и 2736/4
Катастарска општина: Неготин
Адреса: Бадњево бб
Површина парцеле: 3249 m² (укупно)

Предметне парцеле се налазе у зони пољопривредног земљишта, у обухвату Плана генералне регулације за насеље Неготин.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

-Општи услови урбанистичке регулације
Бруто површина парцеле по плану: 3249,00 m²
Степен (индекс) заузетости по плану: 2,00%
Степен (индекс) заузетости планиран : 1,96%

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 уклањају

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.: 9470 КО Неготин – регулациона линија: југозапад – 1,50м;

-Удаљеност објекта од границе са к.п. бр.: 2731 КО Неготин (северозапад):16,71м

-Удаљеност објекта од границе са к.п. бр.: 2734/2 КО Неготин (југоисток):16,59м

Површина и габарит објекта који се гради:

-Максимални габарит објекта у основи: 6,00 x 10,64м

-Површина објекта:

-брuto површина објекта у основи приземља је 63,84m²

-брuto развијена површина објекта је 63,84m²

-нето површина објекта је 50,88m²

Спратност и висина објекта: спратност објекта је П+0 (приземље). Висина слемена објекта је 5,55м.

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 једним станом, категорија „А“, класификациони број: 111011.

Приступ и паркирање возила на парцели:

-Паркирање возила за сопствене потребе се обезбеђује у оквиру парцеле. Приступ парцели је директан са к.п. бр.9470 КО Неготин – некатегорисани пут (јужна страна парцеле).

Конструкција објекта:

-Конструкцију објекта усвојити према идејном решењу.

Материјали:

-Према плану и према идејном решењу.

4.2. Правила за изградњу

Изградња објеката у функцији пољопривреде на пољопривредном земљишту, у складу са овим Планом, реализује се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на пут, минимални ниво комуналне опремљености – електричну

енергију, интерни систем водовода и канализације), и то на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану. Ови објекти се не предвиђају у зони интензивних састојина шумског земљишта у подручју некадашње заштићене природне целине Бадњево.

Изградња појединачних економских објеката у функцији пољопривреде (објекти за смештај пољопривредних машина и алатки, репроматеријала и сл.) може се реализовати директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијских услова, и то уколико такви објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове, при чему површина оваквих објеката не може прећи однос 1:50 (1,0m² бруто површине објекта на 50,0m² парцеле). У оквиру ових објеката могућа је и изградња стамбеног простора, површине до 50% укупне бруто развијене површине објекта. Изградња ових објеката се не планира у обухвату комасираног пољопривредног земљишта у обухвату Плана.

Правила за изградњу појединачних економских објеката у функцији пољопривреде:

Максимални индекс заузетости парцеле за ове објекте износи $C = 2\%$ (1,0m² бруто површине објекта на 50,0m² парцеле);

Могућа је изградња стамбеног простора у оквиру објеката, површине до 50% укупне бруто развијене површине објекта;

Спратност објекта – П (приземље);

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 фундаирања 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: 06006IDR/22-0 и пројекат архитектуре број:06006IDR/22-1 од априла 2022.године урађено од стране "IRINI GRADNJA" ПП Биљана Костадиновић из Неготина, Одговорни пројектант је Милан Костадиновић, дипл.грађ.инж., лиценца број: 310 L339 12;
- 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:

953-04-155-13594/2022 од 27.06.2022.године;

5. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

-Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем издатим од ЕД Србије, Огранак "Електродистрибуција Зајечар", место Зајечар, Трг Ослобођења 37, број: 2460800-Д-10.08-307462/2022 од 27.07.2022.године;

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

-Локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом.

На основу увида у идејно решење бр. 06006IDR/22-0 од јуна 2022. године израђено од стране Биљана Костадиновић ПР IRINI GRADNJA, ул. 12. септембар 16А/13, Неготин, 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:

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је закључивање уговора о припремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар и инвеститора о реконструкцији дела нисконапонске мреже из ТС 10/0,4кV "Југопетрол" од последњег АБ стуба до последњег дрвеног стуба поменуте НН мреже у дужини од око 900 m. Реконструкција ће обухватити следеће:

- замену постојећег проводника АI/Џ 4x35 mm² (у дужини од око 750 m) и АI/Џ 2x25 mm² (у дужини од око 150 m) новим НН СКС-ом;
- замена постојећих дрвених стубова који не задовољавају механичка напрезања са новим проводником;
- прилагођење свих огранака и кућних прикључака новом проводнику.

Закључење уговора о реконструкцији дела нисконапонске мреже или прибављање потврде Огранка Електродистрибуција Зајечар да ће потребни радови бити уврштени у планове пословања, јесте предуслов за издавање грађевинске дозволе за предметни 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 објекта 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.

