



Република Србија
ОПШТИНА ГОЛУБАЦ
Општинска управа
Одељење за урбанизам и изградњу, комуналне,
инспекцијске и имовинскоправне послове
Број: службено
22.03.2022.године
ГОЛУБАЦ
Ул. Цара Лазара 15
01/678-483
О.Ј.С.

Поступајући по захтеву Општине Голубац, број службено од 15.09.2021.године, за издавање информације о локацији, Одељење за урбанизам и изградњу, комуналне, инспекцијске и имовинскоправне послове, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09,81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 83/2018 37/2019 - др. закон и 9/2020) и члана 4. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС", број 3/10) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за кат. парцелу број 2823 КО Усије

- Информација о локацији издаје се на основу Плана детаљне регулације радне зоне "Радошевац" ("Службени гласник Општине Голубац" број 1/12).

I ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

- Предметна парцела налази се у насељу Радошевац и припада ЗОНИ 1 – зона становања (повременог и сталног), у којој се могу градити и компатибилне намене (занатске делатности, пословање, услужне делатности);
- Власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног у грађевинско земљиште дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште, у складу са одредбама члана 88. став 5. Закона о планирању и изградњи;

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења за зону 1 – становање (повремено и стално)

Претежна намена - породични стамбени објекти (са највише 4 стамбене јединице), а допунске намене су:

- могућност пословања/делатности у оквиру објекта или засебном објекту на парцели; пословање може бити и једина намена на парцели;



· дозвољене делатности су оне које су функционално и еколошки примерне становању; није дозвољено становање у сутерену; обавезно је поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања, односно делатности;

· апартмански и пансионски објекти са више од 4 јединице/апартмана.

Пратеће намене на грађевинској парцели: помоћни објекти, интерне саобраћајне и паркинг површине, инфраструктурни објекти, пејзажно уређене зелене површине.

Тип изграђености:

· као слободностојећи - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле.

Индекс изграђености:

· до 1,0 за претежно породичне објекте, остварено 0,29

· до 1,2 за апартманске објекте

Степен заузетости земљишта:

· до 40% за претежно породичне објекте, остварено 24%

· до 50% за апартманске објекте

Спратност и висина објеката: максимално П+2 (остварено Су+П); изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена (уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природес тим да се не урачунавају у максимално дозвољену бруто грађевинску површину на парцели, ако је кота пода приземља максимално 1,20 m од коте терена и ако је чиста висина ове етаже до 2,40 m; висина надзетка у поткровљу, максимално 1,60 m.

Кота пода приземља нових објеката не може бити нижа од нивелете јавне саобраћајнице; кота пода приземља може бити највише 1,20 m од коте терена; код објеката са нестамбеном наменом у приземљу, кота пода може бити виша од коте терена максимално 0,20 m.

Број објеката на грађевинској парцели: није ограничен, под условом да се испоштује максимално прописани урбанистички параметри (индекс изграђености и степен заузетости земљишта), као и растојање између два објекта, које износи минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

Положај објекта на грађевинској парцели: објекте постављати на или унутар зоне дефинисане грађевинским линијама и границама грађења. Објекти се могу постављати на грађевинску линију или повлачити од ње према унутрашњости парцеле.

Минимално удаљење од бочних граница суседних грађевинских парцела износи:

· 1,50 m за претежно северну оријентацију;

· 2,50 m за претежно јужну оријентацију.

Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама је минимално 4,0 m.

За постојеће објекте, изграђене од трајних материјала, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, може се вршити реконструкција, адаптација и санација (без промене спољног габарита и волумена објекта) и текуће/инвестиционо одржавање, уколико задовољавају услове саобраћајне прегледности и безбедности.

Слободне – зелене површине: минимално 20% од укупне површине грађевинске парцеле, по реализацији свих планираних објеката на парцели.

Паркирање возила, искључиво на сопственој грађевинској парцели, према критеријуму:

· 1 ПМ за један стан;

· 1 ПМ на 100 m² бруто површине пословног простора или 1 ПМ за једну пословну јединицу уколико је мања од 100 m² бруто површине;

· 1 ПМ на 60% од броја апартманских / смештајних једница;

· паркирање возила се може обезбедити на отвореном паркинг простору и у оквиру гараже; уколико је гаража надземна, улази у обрачун степена заузетости и индекса изграђености.

Ограђивање парцеле: дозвољено је ограђивање парцеле тако да ограда, стубови ограде и подзид буду у оквиру грађевинске парцеле; ограда се поставља на подзид висине 0,40 m; висина ограде износи 1,0 m од подзиде и материјализује се као транспарента; бочне



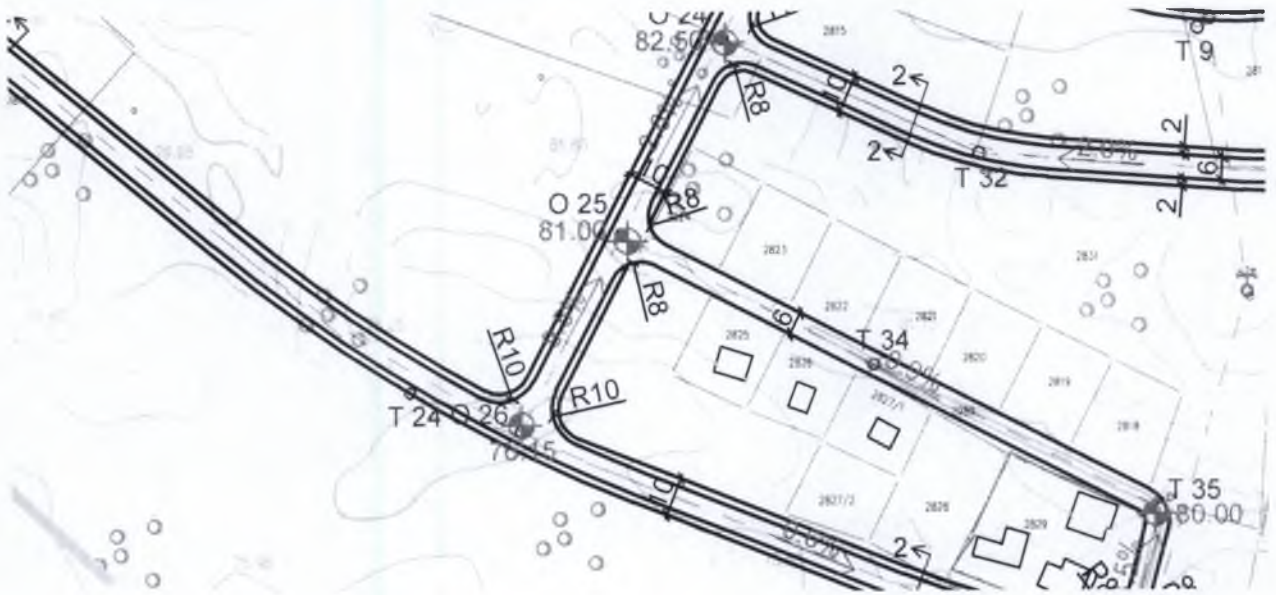
границе парцеле се могу оградавати „живом“ оградом; приликом оградавања парцеле обезбедити саобраћајну прегледност раскрсница.

Дозвољена је фазна реализација објеката у оквиру грађевинске парцеле, а на грађевинској парцели може бити изграђен само један породични стамбени објекат, као главни објекат. За грејање објекта је пожељно користити еколошки прихватљиве енергенте: пелет и брикети од дрвне биомасе, електрична енергија.

Евакуација комуналног отпада:

- за апартманске / пансионске објекте, преко 800 m² бруто, за сакупљање комуналних отпадака, неопходно је поставити одговарајући број судова за смеће – контејнера, запремине 1.100 l и димензија 1,45×1,37×1,20 m, на бетонираним платоу или у оквиру посебно изграђене нише, који ће празнити надлежно комунално предузеће;
- за остале објекте, у оквиру парцеле, обезбедити довољан број канти за отпатке, које ће празнити надлежно комунално предузеће.

Прилог: графички извод из листа бр. 3 Плана



| | | | |
|--|---|--|----------|
| Наручилац плана: ЈП "Дирекција за изградњу општине Голубац" | | Носилац израде плана: ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ГОЛУБАЦ | |
| Обрађивач плана: | "АРХИПЛАН" Д.О.О. ул.Кнеза Михаила бр.66 АРАНЂЕЛОВАЦ | | |
| Назив плана: | ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ радне зоне "Радошевац" | | |
| Назив листа | Размера: 1:2500 | Лист број | 3 |
| ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА СА РЕГУЛАЦИОНИМ И НИВЕЛАЦИОНИМ ЕЛЕМЕНТИМА | | Датум децембар 2011 | |
| Руководилац израде: одговорни урбаниста: дипл.инж.арх. Драгана Бига (200001503) | | | |



Прилог: графички изводи из листа бр. 5 . Плана
Правила грађења и регулације:



| | | |
|--|--|--|
| Наручилац плана ЈП Дирекција за изградњу општине Голубац | | Носилац израде плана: ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ГОЛУБАЦ |
| Обрађивач плана: "А Р Х И П Л А Н" Д.О.О. ул.Кнеза Михаила бр.66 А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц | | |
| ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ радне зоне "Радошевац" | | |
| Назив листа ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И РЕГУЛАЦИЈЕ | | Размера 1:2500 |
| Руководилац израде одговорни урбаниста: дипл.инж.арх. Драгана Бига (200001503) | | Лист број 5 Датум децембар 2011 |

Општа правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена

- подрумске просторије је могуће предвидети уколико нема сметњи геомеханичке и хидротехничке природе;
- отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м, а степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у габарит објекта;
- степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати прилаз и друге функције дворишта;
- коту приземља објекта ускладити са котом терена и приступног пута;



- одводњавање површинских вода: кровне равни, олучне вертикале и хоризонтале пројектовати и извести тако да својом функцијом и удаљењем не угрожавају суседне парцеле и објекте на њима;
- спољни излед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.

Одводњавање и нивелација

- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви



Руководилац Одељења
Снежана Орешчанин Јовановић, маст.и.г.