



Република Србија  
ОПШТИНА ГОЛУБАЦ  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам и изградњу, комуналне,  
инспекцијске и имовинскоправне послове  
Број: 353-116/2024-03  
22.10.2024.године  
ГОЛУБАЦ  
Ул. Цара Лазара 15  
012/678-114  
А.Ј.

Општинска управа општине Голубац – Одељење за урбанизам и изградњу, комуналне, инспекцијске и имовинскоправне послове, поступајући по захтеву Павловић Богомира из Голупца, ул. Жике Поповића број 40, за издавање информације о локацији, 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, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 52/2021 и 62/2023), на основу Плана генералне регулације градског насеља Голубац ("Службени гласник општине Голубац", бр. 6/2013, 11/2020 и 14/2023), издаје:

### **ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

за кат. парцеле број 6751, 6752/1 и 6753 КО Голубац

- Информација о локацији издаје се на основу Плана генералне регулације градског насеља Голубац ("Службени гласник општине Голубац", бр. 6/2013, 11/2020 и 14/2023).

### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

Нормативи и критеријуми:

- Катастарске парцеле број 6751, 6752/1 и 6753 КО Голубац, налазе се у грађевинском подручју насеља Голубац, у просторној целини Ц.2 „ЦЕНТАР“ и припадају зони приобаља са јавним наменама Ц.2.4.
- Ова просторна целина обухвата алувијалну равну поред Дунава, где се налази централна градска зона. Након измештања коридора државног пута, створиће се услови за интезивнији развој и ревитализацију градског језгра, са увођењем разноврсних туристичких, угоститељских и других садржаја у функцији привлачења туриста.
- Стамбена структура ове целине је предвиђена за постепену реконструкцију и нову изградњу, са ревитализацијом и реконструкцијом објеката градитељског наслеђа, која ће се одвијати у компактним и отвореним блоковима, у складу са већ формираном урбаном матрицом. У оквиру стамбене намене, могуће је градити објекте, спратности од П+2 до П+4+Пк (максимално 6 надземних етажа) без могућности изградње више од једне етаже поткровља, уз усклађивање висинске регулације на појединим деловима уличног фронта. Предвиђено је унапређење



обавезно је поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања, односно квалитета;

услугни/комерцијални објекти, који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину;

4) туристичко-смештајни капацитети (хотел, мотел, пансион, хостел, апарт-хотел и слично), са пратећим спортско-рекреативним и забавним садржајима у функцији развоја туризма;

5) објекти јавних служби, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре (водопривредне, енергетске....)

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу—објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле (није дозвољено позиционирање отвора на бочним странама објекта);
- у прекинутом низу—објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле (није дозвољено позиционирање отвора на бочној страни објекта која лежи на граници парцеле);
- као слободностојећи—објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта (осим помоћног објекта), утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле, које је прописано у посебним правилима градње овог Плана.

При издавању локацијских услова, типологија објекта се одређује на основу претежне заступљене типологије објеката у блоку.

Применом претежне заступљене типологије објекта у блоку, приликом позиционирања објекта на бочну границу парцеле, није потребно прибављати сагласност власника суседне парцеле.

Код компактних блокова, изградња објеката је по ивици блока (не у унутрашњости блока).

За потребе изградње објекта у унутрашњости компактног блока, обавезна је израда плана детаљне регулације, минималног планског обухвата предметног грађевинског блока.

*Грађевински елементи који могу прелазити грађевинску линију*

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:

- излози локала – 0,3m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0m;
- излози локала – 0,60m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Хоризонтална пројекција испада на објекту се мора налазити на прописаној удаљености (дефинисаној у посебним правилима грађења овог Плана) од бочних и задње границе грађевинске парцеле.

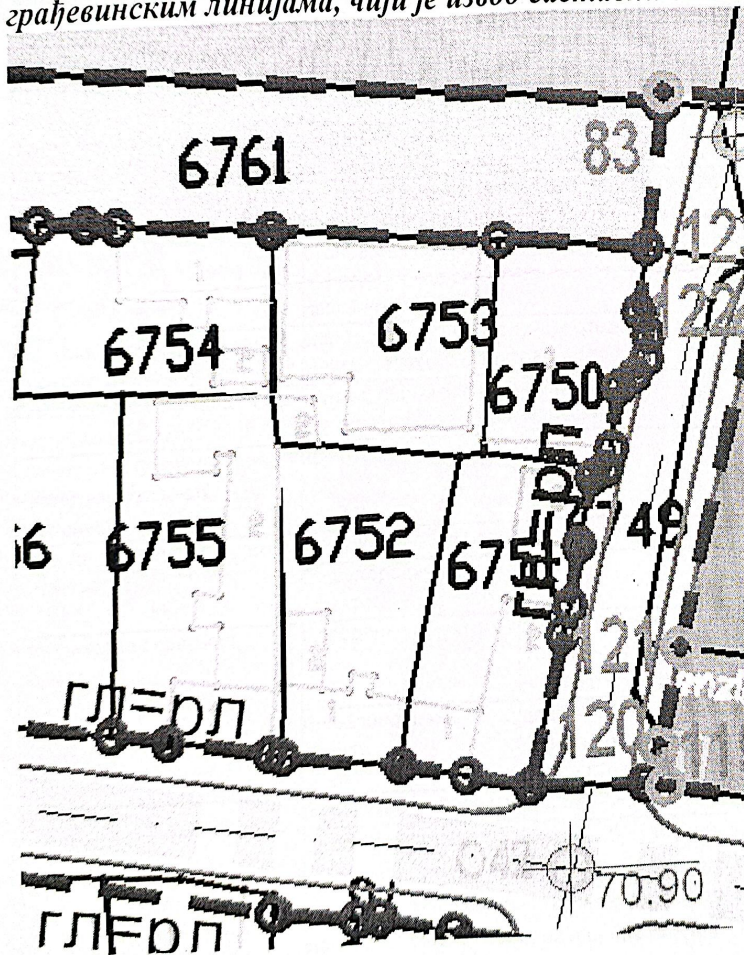
Испади на деловима објекта у компактним градским блоковима не смеју угрожавати приватност суседних отвора. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од  $45^\circ$  од најближег суседног отвора.  
Коту приземља објекта ускладити са котом терена и приступног пута  
Паркирање возила : на сопственој парцели  
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.

**Подручја за обавезну израду урбанистичког пројекта су:**

- за потребе урбанистичко-техничког обликовања објеката и комплекса вишепородичног становања;

За потребе формирања грађевинске парцеле, у складу са правилима уређења и грађења овог Плана, израђује се пројекат парцелације / препарцелације.

- удаљеност грађевинске линије у односу на регулациону линију, у складу са Листом број 6. Плана - Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површинама јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама, чији је извод саставни део овог решења



Претежна намена:	вишепородични и породични стамбени објекти		
Праћећа и допунска намена:	услугне/комерцијалне делатности, туристичко-смештајни капацитети, објекти јавне намене, спорт и рекреација, зеленило, као и објекти праћеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене		
Број стамбених једница:	вишепородични објекти:	5 и више	
	породични објекти:	до 4	
Типологија објеката:	слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу		
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (породични објекти и објекти компатибилне намене):	слободностојећи објекат:	ширина фронта:	мин. 11 m
		површина парцеле:	мин. 250 m <sup>2</sup> оптим. 1.050 m <sup>2</sup>
	у прекинутом и непрекинут. низу:	ширина фронта:	мин. 10 m
		површина парцеле:	мин. 230 m <sup>2</sup> оптим. 600 m <sup>2</sup>
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (вишепородични објекти и објекти компатибилне намене):	слободностојећи објекат:	ширина фронта:	мин. 15 m
		површина парцеле:	мин. 600 m <sup>2</sup> оптим. 2.100 m <sup>2</sup>
	у прекинутом и непрекинут. низу:	ширина фронта:	мин. 15 m
		површина парцеле:	мин. 600 m <sup>2</sup> оптим. 1.200 m <sup>2</sup>
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле (породични објекти и објекти компатибилне намене):	слободностојећи објекти:	мин. 1,5 m за претежно северну оријентацију	
		мин. 2,5 m за претежно јужну оријентацију	
	прекинути низ:	0 m и 2,5 m	
непрекинути низ:	0 m		
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле (вишепородични објекти и објекти компатибилне намене):	слободностојећи објекти:	мин. 4,0 m	
	прекинути низ:	0 m и 4,0 m	
	непрекинути низ:	0 m	
Положај објекта у односу на задњу границу парцеле:	мин. 5,0 m код вишепородичног становања и мин. 3,0 m код породичног становања (изузетно, помоћни објекат код породичног становања се може поставити на мин. 1,5 m од задње границе парцеле, а код вишепородичног становања није дозвољена изградња помоћног објекта)		
Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте:	минимално 4,0 m (у случају отварања стамбених отвора, минимално ½ висине вишег објекта)		
Положај објекта у односу на наспрамни објекат:	минимално ½ висине вишег објекта		
Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	20%		
Највећи дозвољени индекс заузетости:	Породични објекти:	50%	
	Вишепородични објекти:	60%	
Максимална спратност објекта:	Породични објекти:	до П+2 (максимално 3 надземне етажe), уз могућност изградње повученог спрата, као додатне етажe	
	Вишепородични објекти:	до П+4+Пк (максимално 6 надземних етажe) без могућности изградње више од једне етажe поткровља	
Паркирање возила:	на сопственој парцели, према критеријумима из овог Плана		
Напомена:	За постојећи вишепородични објекат у улици Цара Лазара, испред зграде општине управе, дозвољена је реконструкција, адаптација, санација и текуће/инвестиционо одржавање, промена намене, без повећања висине слемена и венца објекта. Дозвољава се отварање кровних баца тако да највиша тачка кровне баце не буде виша од највише тачке крова. Дозвољава се и изградња помоћних објеката.		

У случају да је постојећи индекс заузетости парцеле већи од максимално прописане вредности, задржава се постојећи, без могућности увећања (на објекту се могу радити реконструкција у постојећем габариту и волумену, адаптација, санација и текуће/инвестиционо одржавање).

• У случају да је постојећи индекс изграђености парцеле већи од максималне вредности за тај тип изграђености, задржава се постојећи, без могућности увећања (на објекту се могу радити реконструкција у постојећем габариту и волумену, адаптација и санација).

#### Нестандардне парцеле

На грађевинској парцели, чија је површина мања од површине утврђене у посебним правилима грађења (али не мања од 150 m<sup>2</sup>), може се дозволити изградња објекта стамбене или комерцијалне намене, спратности до П+1, са два стана/два пословна простора, уз обезбеђење минимално 1ПМ/за један стан или једну пословну јединицу, по типологији:

- слободностојећи објекат, уз примену следећих параметара:
  - индекс заузетости, до 60%;
  - удаљење од бочних граница парцеле, 1,5 и 2,5 m;
  - удаљење од задње границе парцеле, 2,0 m;
  - уз обезбеђено удаљење од објеката на суседним парцелама од мин. 3,0 m у случају постављања отвора стамбених просторија стандарног парапета;
- објекат и непрекинутом или прекинутом низу, уз примену следећих параметара:
  - индекс заузетости, до 60%;
  - удаљење од бочних граница парцеле, 0 и 2,5 m;
  - удаљење од задње границе парцеле, 2,0 m;
  - уз обезбеђено удаљење од објеката на суседним парцелама од мин. 3,0 m у случају постављања отвора стамбених просторија стандарног парапета;

**Уколико је предмет градње објекат за који је потребно предходно прибавити услове за пројектовање и прикључење, исти се прибављају подношењем захтева за издавање локацијских услова, у поступку обједињене процедуре.**

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви



ЧЕЛНИК ОУ

Владислав Буљубаша, дипл.правник