

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЉУБОВИЈА
Општинска управа
Одељење за урбанизам
Број : 350-7/18-04
Дана: 09.02.2018.године
Љ у б о в и ј а

Општинска управа општине Љубовија-Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву ОПШТИНЕ ЉУБОВИЈА Љубовија, ул.В.Мишића 45., за издавање информације о локацији о могућностима и ограничењима изградње Ауто парка са пратећим садржајима на делу кат. парцеле број 5259/1 К.О. Г.Буковица у с.Врхпоље, а на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 24/11, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини информације о локацији („Сл. гласник РС“, бр.3/10), Одлуке о усвајању Просторног плана општине Љубовија („Сл. лист општине Љубовија“, бр.4/2012), доноси

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

У вези Вашег захтева од 08.02.2018.године, за издавање информације о локацији о могућностима и ограничењима изградње Ауто парка са пратећим садржајима на делу кат.парцеле број 5259/1 К.О. Г.Буковица у с.Врхпоље, општина Љубовија.

Наведена кат.парцела је по класи земљишта мешовита т.ј. њива 2. и 3.класе и шума 5.класе укупне површине 25515м², Државна својина РС, корисник Општина Љубовија.

Просторним планом општине Љубовија, наведена кат.парцела налази се у обухвату овог плана са целом површином намењеном за ВИКЕНД ЗОНУ (ТЦ 16).

ВИКЕНД ЗОНЕ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Предуслов за активирање ових грађевинских подручја је изградња приступних путева и остале инфраструктуре. Објекти за одмор и рекреацију и пратећи објекти, могу се градити само на грађевинским парцелама које нису под шумом и које се не налазе на ерозивном подручју, клизишту, зонама заштите других објеката или су планиране за изградњу других објеката (путеви и др. јавни објекти); Изузетно изградња објеката се може вршити и на грађевинским парцелама које су делимично под шумом, под условом да се не врши сеча дрвећа на парцели.

У оквиру ових грађевинских подручја могућа је изградња индивидуалних објеката за одмор или изградња објеката намењених гостима (за смештај, исхрану, одмор и рекреацију и др.) у функцији сеоског, ловног и других облика туризма. На парцелама које су намењене за изградњу објеката за смештај и исхрану гостију, у функцији туризма, могућа је изградња већег броја објеката за смештај гостију или објеката са већим бројем стамбених јединица (апартманског типа) или соба за издавање и пратећих објеката за исхрану, одмор и рекреацију и сл.

Дозвољена је изградња следећих објеката: индивидуалних објеката за одмор и то: стамбених, са максимално једном стамбеном јединицом; стамбено - пословних, са максимално једном стамбеном и једном пословном јединицом, компатибилне намене (трговина прехранбеним производима, угоститељски садржаји и сл.); помоћних и економских објеката, уз индивидуалне објекте за одмор, максималне површине до 50,0м²; објеката за смештај и исхрану гостију, са свим

пратећим садржајима и других пословних објеката, компатибилне намене (угоститељство, туризам, спорт и рекреација); јавних површина и објеката; саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре; објеката и површина за спорт и рекреацију; рибњака, расадника и сл.; парковских и других зелених површина.

Није дозвољена изградња: производних и других објеката у којима се обављају делатности које емитују негативне утицаје на околину, формирање индивидуалних пољопривредних економија, мини фарми и сл.

Ниједан објекат у плавном подручју (небрањеној зони) не може постати објекат трајног карактера. Даља изградња викенд кућа у речним долинама је забрањена до доношења одговарајућег урбанистичког плана. Коту пода приземља нових објеката између Дрине и државног пута I реда нивелисати на мин висинску коту пута која се рачуна као ката сигурности од стогодишњих вода. Статус постојећих објеката на јавном земљишту ће се дефинисати посебном општинском одлуком уз услове и сагласност власника земљишта.

Викенд зоне се могу налазити и унутар грађевинског подручја насеља. Услови за изградњу објеката и коришћење постојећих су идентични без обзира да ли се налазе унутар или ван грађевинског подручја.

За изградњу објеката у функцији туризма: објеката за смештај и исхрану гостију, рибњака, већих спортских објеката чијом изградњом се утиче на промену конфигурације терена или значајну имену пејзажа, обавезна је израда урбанистичког пројекта или плана детаљне регулације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Услови за парцелацију се односе искључиво на формирање нових парцела у типичним целинама. Површине парцела могу бити и мање или веће уколико се то дефинише урбанистичким планом.

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину или преко сукорисничке површине. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити је 3.0 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.

Индекс заузетости парцеле 40%

Индекс изграђености 0,5

Објекти се постављају на преовлађујућу грађевинску линију улице или приступне саобраћајнице. Уколико грађевинска линија није дефинисана, објекти ће се поставити на линију која је удаљена минимално 5.0м од регулационе, под условом да нема других ограничења.

Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања Локацијске дозволе поштоваће се следеће правило:

- од осовине постојеће саобраћајнице, нанеће се по половина регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије,

- у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија, уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија.

Сви објекти до регулације су искључиво слободностојећи објекти. Изузетно се на парцелама које су уже од 11.0 м може дозволити изградња објеката у низу (двојних објеката), под посебним условима и ако постоји међусобна сагласност суседа међаша.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1.0м

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 м.

За изграђене викенд објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дефинисаних вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија сем оних са минималном висином парапета од 160 цм.

Одводњавање атмосферских вода са објеката и са партерних површина није дозвољено преко суседне/их парцела.

Максимална спратност главног објекта је П+1+Пк.

Обавезно је обезбедити све потребе за паркирањем у оквиру сопствене парцеле.

У оквиру сваке парцеле неопходно је обезбедити минимално 50% незастртих зелених површина.

На парцели се као засебни објекти могу градити и други објекти, намењени становању и делатностима или помоћни објекти, уколико се тиме не премашују постављени урбанистички параметри. Највећа спратност другог објекта на парцели је П. Услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат.

Економски објекти и помоћни објекти (оставе, надстрешнице и сл.) могу бити максималне површине 50 м².

До привођења намени парцела, на истим се могу постављати и монтажно-демонтажни објекти али искључиво на преовлађујућу грађевинску линију улице.

Могу се градити и помоћни објекти (оставе, бунари, септичке јаме, бунари и др.).

Грађевинске парцеле се могу оградавати зиданом оградом до висине од 0.9 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м. Транспарентне ограде према суседима могу бити максимално високе 1,8м.

Парцеле чија је ката нивелете виша од 0.9 м од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом и живицом до висине од 1.4 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградаује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.4 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина". У случају промена закона о класификацији делатности, односно, прерасподеле и преименовања појединих делатности или увођења нових, могућност смештаја истих у простору одредиће се на основу садржајне и правне сличности и следбености овде пописаних делатности и група делатности.

Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима.

Иформација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадио:
Живко Дамњановић
тех.рефернет



НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Мирослав Ненадовић