****

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ЉУБОВИЈА**

**Општинска управа**

**Одељење за привреду, урбанизам и инспекцијске послове**

**Одсек за урбанизам и обједињену процедуру**

**Заводни број: 350-59/24-04**

**Дана: 12.04.2024. године**

**Љ у б о в и ј а**

Општинска управа општине Љубовија – Одељење за привреду, урбанизам и инспекцијске послове, Одсек за урбанизам и обједињену процедуру, поступајући по захтеву Општине Љубовија, ул. Војводе Мишића 45., за издавање информације о локацији за кат. парцеле број 544, 651, 652 и 653/1, све К.О. Љубовија, а на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23), Правилника о садржини информације о локацији (,,Сл. гласник РС“, бр.3/10), Плана генералне регулације Љубовија (,,Сл. лист општине Љубовија“, бр. 3/2023), доноси

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

У вези Вашег захтева од 12.04.2024. године, за издавање информације о локацији за кат. парцеле број 544, 651, 652 и 653/1, све К.О. Љубовија, за објекте дефинисане чланом 2. став 1. тачка 19) и 20) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23), као и условима предвиђених чланом 5. и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (,,Службени гласник РС“, бр. 3/10), обавештавамо Вас о следећем:

Планом генералне регулације за насељено место Љубовија (,,Сл. лист општине Љубовија“, бр. 3/2023), кат. парцеле број 544, 651, 652 и 653/1, све К.О. Љубовија, општина Љубовија, налазе се у обухвату овог плана са целом површином у грађевинском подручју намењеном за **ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ** | |
| **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА** | | |
| Oдoбрaвa сe рaзвoj дeлaтнoсти у призeмним eтaжaмa (јавни, комерцијални или услужни садржај) oбjeкaтa или кao jeднoфункциoнaлни oбjeкти, и тo пoд услoвoм дa сe нa грaђeвинскoj пaрцeли мoрa oбeзбeдити прoстoр зa прилaз и пaркирaњe вoзилa. Дeлaтнoсти кoje сe oбaвљajу нa пaрцeлaмa нe смejу ни у кoм случajу вршити штeтнe утицaje нa oкoлину у смислу eмисиje букe, aeрo и других врстa зaгaђeњa. У oвим зoнaмa ниje дoзвoљeнa изгрaдњa oбjeкaтa у кoјима сe прoизвoдe букa и други oблици зaгaђeњa.  Зa изгрaдњу oвих oбjeкaтa издaћe сe Локацијски услови на основу одредби овог Плана. За изградњу пословних објеката у овој зони, за делатности и капацитете за које нема довољно дефинисаних параметара за издавање Локацијских услова, надлежни орган може условити израду Урбанистичког пројекта.  У овој зони се планирају следеће интервенције на јавним површинама: уређење површина јавне намене: улица и тротоара, површина око и испред објеката; обнова и уређење зелених површина и опремање урбаним мобилијаром (стазе, клупе, осветљење, игралишта за децу, мањих спортских игралишта и др.); комунално опремање и побољшање хигијенских услова. Постављање привремених објеката на површинама јавне намене дефинисаће се програмом постављања привремених објеката. Јавне површине се морају пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад, а све у складу са важећим Правилником.  Ако се на парцели гради објекат за 20 и више станова, а у радијусу од 100m нема дечијег игралишта за узраст од 0-6 година на површини јавне намене, обавеза инвеститора је да обезбеди површину од 50m2 за ту намену, на сопственој парцели. | | |
| **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА** | | |
| **Намена објеката** | Преовађујућа намена у овој зони је: становање, пословање и јавне делатности. За нове објекте је препоручљиво формирање пословног простора у приземљима објеката. Одобравају се и једнофункционални објекти када се ради о делатностима и промена постојећих намена у намене које су дефинисане општим правилима. | |
| **Правила парцелације** | У условима постојеће изграђености: објекат=парцела под условом да је обезбеђен приступ до површине јавне намене.  За нове објекте, минимална површина парцеле је 7ари. Дозввољено је одступање -5%. | |
| **Приступ парцелама** | Свe грaђeвинскe пaрцeлe мoрajу имaти дирeктaн приступ нa пoвршину јавне намене, минимaлнe ширинe4,5m. Приступнa пoвршинa сe нe мoжe кoристити зa пaркирaњe вoзилa. | |
| **Услови за изградњу објеката** | **Подземне етаже** | Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објеката, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле и не сме прелазити грађевинску линију у зонама водотока. |
| **Индекс заузетости** | Максимално 50% на парцелама мањим од 10ари, 60% на парцелама већим од 10 ари, односно 100% у условима постојеће изграђености блока када је површина објекта једнака површини парцеле. |
| **Грађевинске линије** | У складу са општим правилима. У графичком прилогу „План нивелације и регулације“, дефинисане грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.  Нови објекти се постављају на грађевинску линији према улици, осим слободностојећих за које су дозвољена одступања и та одступања су могућа само према унутрашњости парцеле. |
| **Удаљеност од међа и суседа** | У склад са општим правилима. |
| **Кровови** | Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни од највише 45°. |
| **Поткровља** | Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,60m. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс станова, а никако као посебна етажа. |
| **Одвођење амосферских вода** | Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседне/их парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према површини јавне намене и сопственом дворишту. Испуст кровова може ићи до ширине венца. |
| **Спратност и максимални број стамбених јединица** | Максимална спратност објеката је (По)+П+4+Пк/Пс, уколико су испоштовани и други услови. Мaксимaлaн брoj стaмбeнихjeдиницa -у складу са општим одредбама. |
| **Паркирање** | У складу са општим одредбама. | |
| **Уређење слободних површина** | За нову изградњу обавезно је формирање незастртих зелених површина од минимално 15% унутар сопствене парцеле. Обавезно је одредити место за контејнер у складу са правилима уређења Систем за евакуацију отпада. | |
| **Интервенције на постојећим објектима** | У складу са општим правлима грађења. | |
| **Изградња других објеката на парцели** | Ако парцела излази према две улице, дозвољена је изградња два стамбена објекта или стамбено пословна објекта до максимално дефинисаних параметара за парцелу. Ако су оба објекта пословна, минимално међусобно растојање објеката је h/2 венца вишег објекта. Уколико постоје станови у оба или једном објекту, растојање је 3/4 венца вишег објекта.  У унутрашњости парцеле се не могу постављати монтажно демонтажни пословни обејкти. | |
| **Помоћни објекти** | Изградња гаража, као и других објеката на парцели је допуштена уколико се не премашују урбанистички параметри. Помоћни простор формирати унутар објекта. Минимално растојање од границе парцеле је 1m. Објекат се може поставити на међу: уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; уколико постоји сагласност суседа; уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.  Максимална висина слемена гаража је 3,2m. | |
| **Објекти чија је изградња забрањена** | Унутaр oвих зoнa нe смejу сe oбaвљaти дeлaтнoсти нeпoмeнутe у пoглaвљу "нaмeнa пoвршинa".  Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).  Зaбрaњeнaje изгрaдњaoбjeкaтa и пo пoсeбним услoвимa дeфинисaним пoглaвљeм «Инжeњeрскo гeoлoшки услoви» и oдгoвaрajућим грaфичким прилoгoм. | |
| **Изградња на парцелама мање површине од дефинисане** | На парцелама мање површине од минимално дефинисаних у овој зони дозвољено је текуће и инвестиционо одржавање постојећих објеката. У случају изградње нових објекатаподразумева израду Урбанистичких пројеката којима ће се дефинисати услови изградње за сваку појединачну парцелу у складу са општим и посебним правилима грађења и условима локације. | |

# II 1.9. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Урбанистички пројекти су обавезни:

* за изградњу стамбених (стамбено пословних) објеката површине преко 1000m2 бруто површине у свим зонама;
* за изградњу и реконструкцију објеката јавне намене за које је обавезна израда Урбанситичког пројекта дефинисана у поглављу Правила уређења и грађења по типичним зонама;
* за инфраструктурне мреже и објекте чије трасе и профили нису дефинисани кроз ПГР, односно за техничке корекције дефинисаних траса и објеката, све у оквиру дефинисаних површина јавне намене, односно за утврђивање јавне намене у складу са чланом 60, став 2 Закона о планирању и изградњи;
* за дефинисање интерних саобраћајница (прилаза) унутар блокова којима се омогућава парцелација/препарцелација земљишта;
* за изградњу електроенергетских објеката и објеката за производњу енергије из обновљивих извора за које је обавезна израда УП;
* за изградњу челичних гасовода и мерно-регулационих станица;
* за изградњу дистрибутивне гасоводне мреже max 4bar;
* за локације на којима се израдом ПДР утврди обавеза израде урбанистичког пројекта.

По потреби, трасе, коридори и профили свих инфраструктурних водова могу се накнадно разрадити кроз урбанистичке пројекте, унутар планом дефинисаних површина јавне намене, као и на површинама осталих намена када је то технички и економски оправдано, у скалду са важећим прописима.

Орган локалне самоуправе, у случајевима специфичних захтева, може захтевати израду урбанистичких пројеката (комплексна питања прикључења објекта на мреже и објекте инфраструктуре, уклапање објекта у насељску матрицу, потреба прибављања посебних услова, израда студија заштитне животне средине и сл.)

Инвеститор може захтевати израду урбанистичког пројекта и на локацијама које нису кроз ПГР предвиђене за разраду урбанистичких пројеката, ради провере решења локације или разраде специфичних захтева.

Урбанистички пројекти се могу радити и у свим другим случајевима који су дефинисани чланом 60 Закона о планирању и изградњи.

Пројекти парцелације и препарцелације је могуће радити искључиво на захтев инвеститора и у складу са правилима парцелације/препарцелације који су дефинисани кроз ПГР, односно у складу са Законом о планирању и изградњи за посебне случајеве парцелације.

Све површине јавне намене, а нарочито у насељском центру (поплочање, озелењавање, урбани мобилијар) се уређују у складу са донетим Идејним решењима (ситуационим плановима) које предходно одобрава орган којем Градска управа повери те послове.

# ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКА ГРАНИЦА

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објеката, уколико испуњава следеће услове: да се налази на земљишту на којем је планирана изградња и да има приступ на јавну саобраћајну површину (улицу, трг и др.). Грађевинска парцела је дефинисана регулационом линијом према јавној површини, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака.

Свака катастарска парцела се може мењати (промена облика, површине, граница и др.) парцелацијом и препарцелацијом у складу са Законом и Планом. Овим планом су дефинисана правила која су основ за спровођење парцелације и препарцелације, обавезно се примењују. Правила су наведена у поглављу Правила грађења, посебно за сваку зону.

Постојећа, једна или више парцела, могу се трансформисати/поделити, на две или више грађевинских парцела (парцелацијом), под следећим условима: подела се може вршити у оквиру граница једне или више парцела; све новоформиране парцеле морају имати приступ на површину јавне намене; нове грађевинске парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређену зону/намену и тип изградње; поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара, сем ако се ради о парцелама приступних површина и парцелама инфраструктурних објеката које се формирају у складу са техничким захтевима и условима на локацији.

Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу (препарцелацијом), под следећим условима: спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, тако да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају; за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички параметри дефинисани за одређени тип изградње и намену. Новоформирана парцела у посебним случајевима може бити мања од Планом дефинисане када се спајају две мање парцеле, а њихова укупна површина је опет мања од минимално дефинисане.

Парцеле са површином испод минимално дефинисане површине за одређени тип изградње и парцеле неправилног облика који онемогућава изградњу, не могу бити грађевинске парцеле. Изузетак од овог правила су већ формиране парцеле ранијим плановима и извршеном (пре)парцелацијом, односно површина парцеле може бити мања од предвиђене само уколико је ранијим поступцима земљиште (пре)парцелисано коришћењем других параметара за величину парцеле. Парцеле мање од дефинисаних се могу формирати у зони насељског центра, у случајевима постојања изградње у низу по дубини парцеле. Минимална површина такве парцеле је парцела=објекат уз минималну сукорисничку парцелу која служи као приступ ширине 3m.

У посебним случајевима, када је у питању постављање електроенергетских и телекомуникационих и других објеката и уређаја, површина парцеле може бити мања од прописане Планом за одређену зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређају, ради одржавања.

Приликом израде пројеката парцелације и препарцелације, придржавати се датих услова за поједине намене и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) и следећа правила: задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за изградњу појединих типова објеката; парцела се може објединити са суседном ако се налазе у оквиру исте намене и ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију; парцела се може објединити са суседном ако се налазе у оквиру различитих намена, под условом да су намене компатибилне, односно, инвеститор бира еколошки прихватљивију намену на обе парцеле, препорука је да се припајају катастарске парцеле у следећим случајевима: када својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење и изградњу планираних садржаја или функционалности целине; изузетак је формирање парцеле ради легализације објекта.

Приликом израде пројеката парцелације и препарцелације могу се формирати мање или веће катастарске парцеле као остаци грађевинских парцела када је то условљено условима за формирање површина јавне намене. Те катастарске парцеле се у следећој фази пројектом препарцелације обједињују у парцелу површине јавне намене, у складу са Планом.

У ситуацијама када долази до незнатног одступања постојећег катастарског стања од планиране границе јавног и осталог земљишта, задржава се постојеће стање уколико део земљишта који би се припојио или изузео из површине јавне намене није неопходан да би јавна површина саобраћајнице функционисала према минималним стандардима, односно површина није неопходна за формирање парцеле осталог земљишта.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадио:

Милан Станојевић

дипл.прос.планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Дарко Васић с.р.