

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛЕБАНЕ
Општинска управа Лебане
Одељење за урбанизам,
имовинско-правне, комунално-грађевинске
стамбене и инспекцијске послове
ROP-LEB-22096-LOC-1/2017
Инт.06 Број 353-24/2017
18.08.2017. год
Цара Душана 116
Лебане

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комунално-грађевинске, стамбене и инспекцијске послове Општинске управе Лебане поступајући по захтеву инвеститора Стаменковић Светислава из Бошњаца, општина Лебане, захтев поднет дана 25.07.2017. године преко пуномоћника Саше Ј. Михајловића из Лебана, улица Николе Тесле бр.13, за издавање локацијских услова за доградњу породичне куће на катастарској парцели број 4021 К.О. Бошњаце, на основу члана 8ђ и члана 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13УС, 132/14 и 145/14), члана 9. Уредбе о локацијским условима (Сл.гласник РС број 35/2015 и 114/2015), члана 11. и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл.гласник РС" број 113/15 и 96/2016), и Плана генералне регулације за насеља „Бошњаце, Пертате и Ћеновац (Сл.гласник града Лесковца" број 9/2013),

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 4021 К.О. Бошњаце, површине 792,00 м², у насељеном месту Бошњаце, општина Лебане, за доградњу и надзиђивање породично стамбене зграде, спратности П+Пк, којим радовима се формира кућа са два стана спратности П+1+Пк, укупно БРГП 327,39 м².

Плански документ: План генералне регулације за насеља Бошњаце, Пертарте и Ћеновац Одлука о доношењу плана објављена у Сл.гласник града Лесковца" број 9/2013,

Подаци о локацији

Катастарска парцела број 4021 К.О. Бошњаце
Излаз на јавну поршину: постојећи колски пролаз

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Подаци о постојећем стању на парцели

На катастарској парцели 4021 К.О. Бошњаце, евидентирано је три објекта и то: стамбени објекат који је предмет доградње и надзиђивања спрата, економски објекат спратности П+1 и помоћни објекат спратности П+0.

Намена објекта који је предмет доградње: становање

Подаци о објекту након доградње

Идејним решењем предвиђена је доградња постојеће породичне куће спратности П+Пк у кућу са два стана П+1+Пк након доградње.

Категорија објекта „А", класификациони број 112111

Бруто површина објекта за који се издају услови 327,39 м²-према ИДР-у

Површина земљишта под објектом 118,16 м².

Целина у којој се налази локација:

Подручје Плана је према карактеристичним природним и стеченим условима у простору подељено на просторне целине.

Целина „А", насеље Бошњаце

Парцела 4021 К.О. БОшњаце припада зони становања уз државни пут IB реда (комерцијалних садржаја) намењена је комерцијалним садржајима и становању.

Ову зону чини претежно изграђен простор становања и услуга (уз државни пут Лебане Лесковац) у оквиру просторних целина Бошњаце, Пертате и Ћеновац.

Планирано је да овај простор задржи постојећу намену становања уз стимулацију пословних садржаја-трговина, угоститељство, услужно занатство, администрација и остали садржаји из домена услужних и занатских делатности.

У оквиру ове зоне јављају се следећи типови градње:

- чисто становање (главни и пратећи објекти у функцији становања)
- становање са пословањем (стамбено-пословни објекат са пословањем у приземљу и становањем на осталим спратовима, односно стамбени и пословни објекат на једној парцели-пословни објекат према уличном фронту)
- чисто пословање (главни објекат је пословни и остали пратећи објекти у функцији пословања)

Не постоје ограничења у смислу процентуалне заступљености стамбених и пословних садржаја.

Индекси:

-индекс изграђености: 0,658 према ИДР-у (макс. 1,0 према ПГР-у)

-индекс заузетости: 29,13% према ИДР-у (макс. 40% према ПГР-у)

Површина економских и помоћних објеката на грађевинској парцели урачунава се при утврђивању индекса изграђености и индекса заузетости грађевинске парцеле.

Типологија објекта: слободностојећи објекат

Спратност објекта: П +1 + Пк ,(мах П+2), с тим да је мах. висина надзетка 1,6м, Стамбени објекти могу имати подрумске (сутуренске) просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

Висина објекта: кота венца 7,18, кота слемена 10,42м (макс. 12,0м)

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикане осе објекта.

Кота приземља: 0,30м у односу на коту терена

Кровни покривач: кров коси, мах. нагиба од 45%. Нагиб кровних равни решити тако да се одвођење атмосферских вода са површине крова реши у оквиру парцеле ,односно усмери према улици.

Хоризонтална регулација:

Растојање између регулационе и грађевинске линије мин 5,0м

Растојање грађевинске од регулационе линије за нове објекте може бити на мањем растојању од прописаног (ради се о изграђеној целини) и одређује се према позицији већине изграђених објеката (преко 50%).

Најмање растојање основног габарита стамбеног објекта и граница суседне грађевинске парцеле је:

1) слободностојећи објекат на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5м

2) слободностојећи објекат на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3,0м

Изграђени породично стамбених објекти чија је удаљеност од других објеката високоградње мања од 4,0м не могу имати на суседним странама отворе стамбених просторија.

Подносилац захтева је уз захтев доставио оверену сагласност власника суседне кат. парцеле број 4023 К.О. Бошњаце, с обзиром да се радови изводе на објекту који је озаконен у складу са Законом о озаконјењу.

Услови за паркирање

За паркирање возила за сопствене потребе обезбедити простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Правила за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4м.

Зидана или дуга врста ограде поставља се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде, буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 2,4м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висни 1,4м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника

Одводњавање површинских вода

Одводњавање површинских вода са грађевинских парцела вршити слободним падом према улици, мин. пад 1,5%. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другим парцелама.

Када се врши доградња, реконструкција или називљавање постојећих објеката, нове интервенције морају престављати складну архитектонску целину са постојећим објектом. У унутрашњој организацији објекта обратити пажњу на оријентацију основних просторија.

Обезбеђење суседних објеката: при пројектовању и изградњи посебну пажњу обратити на заштиту суседних објеката, применом свих адекватних, савремених начина градње. Радове на градњи објекта изводити према важећим техничким прописима и стандардима тако да не буде угрожена стабилност и употребљивост суседних објеката.

Инжењерско геолошке карактеристике терена: За потребе израде Плана није рађен елаборат о инжењерско геолошким карактеристикама терена.

Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије.

Енергетска ефикасност: потребно је урадити елаборат енергетске ефикасности, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС" број 61/2011). Елаборат ЕЕ је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

У складу са наведеним Правилником енергетски пасош морају имати све нове зграде.

Енергетски пасош је саставни део техничке документације која се прилаже у поступку добијања употребне дозволе.

Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру

- 1 Прикључак на нисконапонску мрежу: задржава се постојећи прикључак
2. Водовод: задржава се постојећи прикључак на бунар
3. Прикључак на канализациону мрежу: задржава се постојећи прикључак на јавну канализацију.

Ограничења на локацији: пре планиране интервенције на постојећем објекту обавити статичку проверу и евентуално одредити потребна обезбеђења стабилности пројектом конструкције од стране одговорног пројектанта за ту врсту послова.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење под бројем 24/2017, израђено од стране Студио за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „Белведере,, Лебане Боре Станковића 12; лебане, одговорни пројектант је Саша Михајловић, дипл. инж. арх. број лиценце 300 Н409 09.

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења, деловима садржаним у локацијским условима као и нормативима и правилницима у складу са законом.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

Локацијски услови су основ за израду извода из пројекта као и пројекта грађевинску дозволу.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима за парцелу за коју је поднет захтев.

На основу ових локацијских услова може се, на основу члана 134. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС,, бројј 72/2009, 81/2009-isp, 24/2011, 121/2012, 42/2013-OUS, 50/2013-OUS, 98/3013 і 132/2014 і 145/2014) прибавити грађевинска дозвола.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења техничке контроле документације према класи и намени објекта (, Сл. гласник РС99 број 23/2015 и 77/2015).

-доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона

-доказ о уређивању односа у погледу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта

-доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаду за Централну евиденцију

Захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је поднети електронским путем кроз ЦИС.

ПРАВНА ПОУКА

На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Општинском већу општине Лебане, преко овог органа, у року од три дана од дана њиховог достављања.

Доставити:-подносиоцу захтева ел. путем

-архиви

Шеф одсека за урбанизам
Бранко Дојчиновић, дипл. инж. грађ.