

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛЕБАНЕ
Општинска управа Лебане
Одељење за урбанизам,
имовинско-правне, комунално-грађевинске
стамбене и инспекцијске послове
ROP-LEB-32943-LOCH-1/2018
Инт.06 Број 353-39/2018
14.01.2019. год
Цара Душана 116
Лебане

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комунално-грађевинске, стамбене и инспекцијске послове Општинске управе Лебане поступајући по захтеву инвеститора Муратовић Мирсана и Wirt-Марковић Весне из Лебана, поднетог дана 22.11.2018.године преко пуномоћника Пројектни биро „Планерпројект“ из Лесковца, Пролетерска број 30, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта на к.п.бр.899,895/1 и 894/4, све у К.О. Лебане, 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 2. и члана 9. Уредбе о локацијским условима (Сл.гласник РС број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), члана 11. и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл.гласник РС" број 113/15 и 96/16 и 120/2017) и Плана генералне регулације Лебане 2025 (Сл.гласник града Лесковца" број 3/2012), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбено пословног објекта на катастарским парцелама број 899,895/1 и 894/4, све у К.О. Лебане

Плански документ: План генералне регулације Лебане 2025 (Сл.гласник града Лесковца" број 3/2012),

Подаци о локацији

Катастарске парцела број 899,895/1 и 894/4, све у К.О. Лебане, укупне површине 1756,00 м2.
Излаз на јавну површину: улица 8. новембра

Подаци о објекту

Намена објекта: стамбено пословни објекат
Спратност објекта П + 1

Категорија објекта „Б", класификациони број 112221, удео 52,87%

Категорија објекта „В", класификациони број 123002, удео 47,13%

Бруто површина објекта за који се издају услови 1349,00 м2-према ИДР-у

Површина земљишта под објектом 615,0 м2

Подаци о постојећем стању на парцели и будућем објекту

На катастарској парцели број 899 К.О. Лебане евидентирана су три објекта

На катастарској парцели број 895/1 К.О. Лебане евидентирана су два објекта

Подаци о постојећим објектима на парцелама 899,895/1 и 894/4, све у К.О. Лебане. које треба порушити:

На наведеним парцелама у КТП-у евидентирано је пет објеката које је потребно порушити (у идјном решењу није дата њихова намена, површина и спратност)

Правила уређења и правила грађења за целину којој припада парцела

Парцела припада Целини III (ЈУГ), подцелина III/3

Основна намена-Становање средње густине „Б1", Гс =75-150 становника /ha (25-50 станова/хектар). Основни стамбени објекат може бити породични или вишепородични у

зависности од капацитета парцеле,уз одговарајуће урбанистичке нормативе и правила регулације.

Пратеће намене: услужне делатности,непроизводно пословање,јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре.

Основни тип изградње-слободностојећи или двојни објекат,тежити формирању низова (прекинутих или непрекинутих),посебно уз значајне путне правце.

Ово су углавном потпуно изграђене и заокружене зоне.Планира се погушћавање изградњом на неизграђеним парцелама,реконструкцијом,тј.доградњом и надградњом.

Пословни простор претежно у приземним етажама ,али и у другим деловима објеката или у целости.

Искључују се све намене за које се,на основу одговарајућег елабората заштите животне средине ,установи да угрожавају животну средину и основну намену објеката на парцели и суседа

Индекси

Индекс изграђености 0,76 према ИДР-у , (мах дозвољено према ПГР-у је 1,6)

Индекс заузетости 35% према ИДР-у

Правила из плана

Величина парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу породично стамбеног објекта

-слободностојећег објекта 3,0 ара

-за двојни објекат(једна парцела), и објекти у прекинутом низу 2,5 ара

-за објекте у низу 2,0 ара

Минимална површина парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта:

-у низу (блоку) 8,0ара

-у прекинутом низу 10,0 ара

-за слободностојећи 12,0 ара

Минимална ширина парцеле за изградњу

-слободностојећег породичног објекта је 12,0м

-за двојни паралелан са регулацијом и за објекте у прекинутом низу 8,0м (једна парцела)

-за објекте у низу је 7,0м

-за вишепородични слободностојећи стамбени објекат 18,0м при чему се морају поштовати одговарајуће удаљености према суседима

-код већих објеката пратеће намене ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности

Висинска регулација

-Спратност објекта „П+1,према ИДР-у, (мах дозвољено према ПГР-у је (По)+П+2+Пк под следећим условима

-ширина фронта парцеле мин.18,0м

-величина парцеле мин. 12,0 ара

Висина објекта 6,55м (мерено од нулте коте до коте венца) према ИДР-у

Кота слемена +9,00 м

Кота приземља је виша од нулте коте 0,20 м

Спратна висина ,приземље 3,60м,спрат 2,95м

Други објекат на грађевинској парцели основне или пратеће намене гради се у оквиру прописаних урбанистичких параметара као двојни или слободностојећи по дубини парцеле.

Хоризонтална регулација

Растојање грађевинске од регулационе линије 7,0 м (према ИДР-у) ,у границама дозвољеног

Удаљеност објекта од бочне и задње границе парцеле

-за породично стамбени објекат:

-слободностојећи –мин. 3,5м од једне бочне и задње границе

-мин. 1,0м од друге бочне границе (на овом растојању могу се формирати само отвори високог парапета)

-двојни у прекинутом низу-мин. 2,5м од бочних и задње границе

- за вишепородични стамбени објекат:слободностојећи и објекти у прекинутом низу -1/2 висине вишег објекта

Удаљеност планираних од околних објеката,осим објеката у низу,по правилу је 5,0м,а минимум 4,0м,ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле,којом се обезбеђује међусобна удаљеност објекта,је 2,5м.

Паркирање за основну и пратећу намену –на парцели власника или у гаражи у оквиру основног објекта.

За паркирање возила за сопствене потребе ,власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на својој парцели ,изван јавне површине,и то –једно паркинг место на један стан.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Архитектуру ускладити на нивоу блока.

Оводњавање површинских вода :површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према улици са најмањим падом од 1,5%..

Уређиваењ и ограђивање парцеле:

Парцела се уређује и ограђује према стамбеној или пратећој намени.Основно уређерње обухвата нивелацију,партер,озелењавање.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом висне 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 1,4м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње,грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

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 ограде.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта,радионице и сл.)могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2м.,

Етапност изградње:није дата

Обезбеђење суседних објеката:радове на градњи објекта изводити према важећим техничким прописима и стандардима тако да не буде угрожена стабилност и употребљивост и суседних објеката.

Заштита од елементарних непогода:

Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

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.

Заштита од пожара

Нови објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015).

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" бр. 8/95).

Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављену од имаоца јавних овлашћења

1. Технички услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем издати од стране „ЕПС Дистрибуција, д.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац издати под бројем 80.0.0.0-Д-10.02-349602-18 од 14.12.2018.године и Д.10.02.-37/873/1 од 17.12.2018.године

2. Услови Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А издати под бројем А334-518877/4-2018 од 06.12.2018.године

3. Услови ЈКП „ВОДОВОД" Лебане за пројектовање и прикључење на јавни водовод и јавну канализациону мрежу издати дана 014.12.2018.године под бројем 1287-1.

4. Копија катастарског плана водова издата од стране РГЗ Београ, СКН Лесковац под бројем 952-04-065-8796/2018, дана 28.11.2018.године.

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-испр, 24/2011, 121/2012, 42/2013-ОУС, 50/2013-ОУС, 98/3013 и 132/2014 и 145/2014) прибавити грађевинска дозвола.

Мере заштите:

Обезбеђење суседних објеката: радове на градњи објекта изводити према важећим техничким прописима и стандардима тако да не буде угрожена стабилност и употребљивост суседних објеката.

Напомена: Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела (препарцелација) у складу са законом.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење, главна свеска бр.59/15.10.2018 и пројекат архитектуре бр. 59/15.10.2018 из октобра месеца 2018.године, израђено од стране „ПЛАНЕРПРОЈЕКТ", Пролетерска бр.30 Лесковац, а одговорни пројектант је Драгана С.

Лазић,дипл.инж.арх,лиценца број 300 D711 06,услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавни овлашћења и уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. Д.10.02.-371886/1 од 17.12.2018.године.

Одговорни пројектант је дужан 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.

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

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 важе 24 месеца 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-ispr,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 прилаже се:

-извод из пројекта за грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу ,израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације-Правилник о садржини ,начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката(„Сл.гласник РС" број 23/2015 и 77/2015).

-извештај о извршеној техничкој контроли пројекта за грађевинску дозволу

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

-доказ о уређивању односа у погледу плаћања доприноса за уређиваењ 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.

Поука о правном леку

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,у предмет,надлежној служби ради објављивања на интернет страници

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