

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛЕБАНЕ
Општинска управа Лебане
Одељење за урбанизам,
имовинско-правне, комунално-грађевинске
стамбене и инспекцијске послове
ROP-LEB-29734-LOC-1/2016
Инт.06 Број 353-15-е/2016
01.12.2016. год
Цара Душана 116
Лебане

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комунално-грађевинске, стамбене и инспекцијске послове Општинске управе Лебане поступајући по захтеву инвеститора Цолић Срђана и Цолић Бобана из Бошњаца, поднетог дана 07.11.2016. године преко пуномоћника Михајловић Саше из Лебана, улица Николе Тесле бр.13, за издавање локацијских услова за надградњу поткровља породичне зграде на к.п.бр.6924/1 и 6924/2, обе у К.О. Бошњаце, на основу 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. Уредбе о локацијским условима (Сл.гласник РС број 35/2015 и 114/2015), чланова 6-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл.гласник РС" број 113/15), и Плана генералне регулације за насља Бошњаце, Пертате и Ћеновац (Одлука о доношењу плана објављена у „Сл.гласник града Лесковца" број 9/2013), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За догрању породично стамбене зграде на к.п.бр.6924/1 и 6924/2, обе у К.О. Бошњаце

Плански документ: План генералне регулације за насља Бошњаце, Пертате и Ћеновац (Одлука о доношењу плана објављена у „Сл.гласник града Лесковца" број 3/2013)

Целина у којој се налази локација: Целина „А" насеље Бошњаце
Урбанистичка целина блока А.4-становање средње густине (породично становање)

Подаци о локацији

Катастарска парцела број 6924/1 и 6924/2 обе у К.О. Бошњаце, укупне површине 1 338,00 м²
Излаз на јавну површину: постојећи колски прилаз према државном путу I Б реда

Подаци о постојећим објектима на парцелама: на парцели 6924/1 К.О. Бошњаце постоји стамбени објект, на парцели 6924/2 К.О. Бошњаце постоји породична зграда која је озакоњена

Идејним решењем планирана је доградња је озакоњеног породичног објекта на парцели 6924/2 К.О. Бошњаце. Доградња ће захватити и део парцеле 6924/1 К.О. Бошњаце.
Полжај објекта на парцели дефинисан је графичким прилогом – ситуационо-нивелационим планом.

Подаци о класи и намени објекта

Намена објекта: породично стамбени објект
Категорија објекта „А", класификациони број 112111
Бруто површина објекта за који се издају услови :
-постојеће стање 146,21 м² -према ИДР-у, планирано, пројектовање стање је 450,57 м², према ИДР-у

Правила уређења и грађења према Плану генералне регулације за насља Бошњаце, Пертате и Ћеновац

Целина у којој се налази локација: Целина „А" насеље Бошњаце
Урбанистичка целина блока А.4-становање средње густине (породично становање)

У оквиру намена простора за становање дозвољава се изградња: стамбених објеката, стамбено пословних објеката, пословних објеката услужних и занатских делатности својом наменом не угрожавају функцију становања-објекти услужног занатства, администрације, финансијских активности, туризма и сл. објеката јавног карактера-верски објекти, здравствени објекти (приватне ординације), дечје установе, образовање (приватне школе), трговина, угоститељство, смештајни капацитети, спорт, рекреација, објекти саобраћајне и ковалне инфраструктуре.

Забрањује се изградња: пољопривредних, индустријских и осталих објеката који функцијом угрожавају основну функцију становања и околину (односно за које потребна израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са „Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину“.

Хоризонтална регулација

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%).

Међусобна удаљеност породично стамбених објеката (слободностојећих и у прекинутом низу) као и удаљеност од других објеката високоградње је најмање 6,0м.

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

Најмање растојање основног габарита стамбеног објекта и границе суседне парцеле је:

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

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

С обзиром на карактер насеља у стамбеним целинама могуће је организовати мешовито домаћинство са економским двориштем.

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

Мах дозвољени индекси

Индекс изграђености: мах. 1,0

Индекс заузетости: мах 40%

Површина економских објеката на грађевинској парцели урачунава се код утврђивања индекса изграђености и индекса заузетости грађевинске парцеле.

Висинска регулација:

Спратност објеката: П+Пк према идејном решењу, мах дозвољена спратност према Плану генералне регулације: П+1+Пк, мах П+2. Стамбени објекти могу имати подрумске (сутуренске) просторије ако не постоје геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта: 6,33м (мерено од нулте коте до коте венца) према ИДР-у, слеме 8,63м

Кота приземља + 0,6 м у односу на коту терена

Спратна висина поткровља до 3,40м

Спратна висина приземља 2,60 м

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Архитектуру ускладити на нивоу блока.

Предвидети најмање 20% површине парцеле за зелене површине.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на комуналну инфраструктуру и решено питање одлагања комуналног отпада.

Оводњавање површинских вода : површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према улици.

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

Етапност изградње: није наведена

Заштита од елементарних непогода:

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

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

Енергетска ефикасност: потребно је урадити елаборат енегетске 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 докуметације која се прилаже у поступку добијања употребне дозволе.

Паркирање

Паркирање на парцели, на отвореном према норматву 1ПМ на један стан, или изградњом гараже

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

1. Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција,, д.о. Београд, Огранак Лесковац издати под бројем 308095/3 од 16.11.2016. године.

2. Услови Телеком Србија, Регија Ниш, Извршна јединица Лесковац, Светозара Марковића издати под бројем 7157-446446/3-2016 од 22.11.2016. године

3. Услови ЈКП „ВОДОВОД" Лебане за пројектовање и прикључење на јавни водовод и јавну канализациону мрежу издати дана 16.11.2016. године под бројем 1003

4. Копија катастарског плана водова издата од стране РГЗ Београд, СКН Лесковац дана 08.11.2016. године под бројем 952-04-226/2016, са подацима о подземним водовима.

Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела у једну парцелу у складу са законом.

Подносилац захтева је приложио решење о озакоњењу постојећег објекта ,06 Број 351-447/16 од 08.07.2016.године издато од стране овог органа,одсек за имовинско правне послове

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-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.

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

-архиви

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