

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ЛЕБАНЕ  
Општинска управа Лебане  
Одељење за урбанизам,  
имовинско-правне, комунално-грађевинске  
стамбене и инспекцијске послове  
Одсек обједињене процедуре  
ROP-LEB-25836-LOC-2/2017  
Инт.06 Број 353-31/2017  
08.11.2017. год  
Цара Душана 116  
Лебане

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комунално-грађевинске, стамбене и инспекцијске послове Општинске управе Лебане поступајући по захтеву инвеститора Грубач Милијане из Леца, општина Медвеђа, поднет дана 22.09.2017. године преко пуномоћника Станковић Миодрага иу Лебана, улица Карађорђева, за издавање локацијских услова за надзиђивање поткровља на породично стамбеној згради, на к.п.бр.1978/12 К.О. Лебане, 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), члана 11. И 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл.гласник РС" број 113/15 и 96/2016), и Плана генералне регулације Лебане 2025 (Сл.гласник града Лесковца" број 3/2012), издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

#### **За доградњу- надзиђивање поткровља на породично стамбеној згради на катастарској парцели број 1978/12 К.О. Лебане**

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

#### **Подаци о локацији**

Катастарска парцела број 1978/12 К.О. Лебане , укупне површине 314,00 м<sup>2</sup>.  
Излаз на јавну површину: улица Лазе Лазаревића

#### **Подаци о објекту**

Намена објекта: породично стамбена зграда са једним станом  
Категорија објекта „А", класификациони број 111011  
Бруто површина објекта за који се издају услови је 290,08 м<sup>2</sup>-према ИДР-у  
Површина земљишта под објектом 122,38 м<sup>2</sup>

#### **Подаци о постојећем стању на парцели будућем објекту**

На катастарској парцели 1978/12 К.О. Лебане евидентиран је породично стамбени објекат спратности Су + П, бруто површине у основи 122,38 м<sup>2</sup>, корисна површина 149,35 м<sup>2</sup>

Идејним решењем предвиђена је надоградња поткровља на постојећем објекту ,спратности Су+П, тако да је новопроековано стање Су +П+Пк, укупна нето површина износи 254,55 м<sup>2</sup>, површина земљишта под објектом 122,38 м<sup>2</sup>.

#### **Правила уређења и правила грађења за целину којој припада парцела**

Парцела припада Целини II (СЕВЕР), подцелина II/3

Целина обухвата северни део простора у захвату плана са површинама претежно намењеним становању.

Основна намена-Становање средње густине „Б2", Гс =45-75 становника /ха

Основни тип становања –породични стамбени објекти

Основни тип изградње-слободностојећи или двојни објекат.

Пратеће намене:услугне делатности, мешовито пословање-трговина на велико и мало, јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре

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, али и у другим деловима објекта или у целости. Дозвољена је изградња помоћних објекта према општим правилима. Искључују се све намене за које се, на основу одговарајућег елабората заштите животне средине, установи да угрожавају животну средину и основну намену објекта на парцели и суседа

### **Индекси**

Индекс изграђености 0,95 према ИДР-у, (макс дозвољено према ПГР-у је 1,4, изузетно 1,6)  
Индекс заузетости 38,97 % према ИДР-у  
Индекс заузетости подрумске етаже је 70%.

### **Величина парцеле**

Минимална површина парцеле за изградњу породично стамбеног објекта  
-слободностојећег објекта 3,5 ара  
-за двојни објекат (једна парцела), и објекти у прекинутом низу 3,0 ара  
-за објекте у низу 2,5 ара

Минимална ширина парцеле за изградњу  
-слободностојећег објекта је 12,0м  
-за двојни паралелан са регулацијом 18,0м (једна парцела 9,0м)  
-за објекте у низу је 7,0м

### **Спратност и висинска регулација**

-Спратност објекта: Су+П+Пк, према ИДР-у, (макс дозвољено према ПГР-у је (По)+П+2  
-ширина фронта парцеле мин. 12,0м

Висина објекта 9,46м према ИДР-у

**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: према правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу; за опште стамбене зоне средњих густина, у зони изграђених објекта растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објекта (преко 50%).

### **Удаљеност објекта од бочне и задње границе парцеле**

-удаљеност објекта од међне линије са парцелом број 1979/6 К.О. Лебане-постојеће стање (на овом растојању могу се формирати само отвори високог парапета), удаљеност објекта од парцеле број 1978/1К.О. Лебане према ИДР-у је 2,00м.

Постојећи објекат спратности Су+Пр је озаконен решењем 06 Број 351-3165/17 од 28.06.2017. године од стране Одељења за урбанизам, имовинско правне, комунално грађевинске, стамбене и инспекцијске послове општинске управе Лебане.

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

### **Архитектонско-грађевинска структура и обрада**

Архитектуру ускладити на нивоу блока.

**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 уређење обухвата нивелацију, партер, озелењавање.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом 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 1,4м 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 висине 1,4м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

#### **Етапност изградње: није дата**

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.

#### **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 ЕД Лесковац, погон Лебане издати под бројем 80.5.0.0.-Д./0.05.-251887/2-17 од 17.10.2017, којим условима је констатовано да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова због близине нисконапонске мреже у односу на објекат, који услови се односе на сигурносне удаљености објекта од постојеће нисконапонске мреже сходно Правилнику о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова ("Сл. лист СФРЈ" број 6/1992).

2. Услови ЈКП „ВОДОВОД" Лебане издати под бројем 724-1 од 05.10.2017. године

3. Услови Телеком Србија, Регија Ниш, Извршна јединица Лесковац, Светозара Марковића издати под бројем 7157-361600/3-2017 од 02.10.2017. године

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

#### **Ограничења на локацији:**

Планирана интервенција-доградња постојећег објекта је могућа након статичке провере и утврђивања потребних обезбеђења стабилности пројектом конструкције од стране овлашћеног пројектанта.

Техничким условима за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем издатим од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“, д.о. Београд, Огранак ЕД Лесковац, погон Лебане под бројем 80.5.0.0.-Д./0.05.-251887/2-17 од 17.10.2017, је констатовано да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова због близине нисконапонске мреже у односу на објекат, који услови се односе на сигурносне удаљености објекта од постојеће нисконапонске мреже сходно Правилнику о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова ("Сл. лист СФРЈ" број 6/1992) и да их се код израде пројектне документације и изградње објекта строго придржавати.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење под бројем 3/2017,август 2017.године,израђено од стране „Пројектни биро и грађевинска радња Мића Кубанац,Миодраг Станковић пр.Лебане,Карађорђева бр.21 одговорни пројектант је Миодраг Станковић,дипл.инж.грађ. број лиценце 312 Г551 18.

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.

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 објекта(„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,и  
обједињену процедуру  
Бранко Дојчиновић,дипл.инж.грађ.