

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛЕБАНЕ
Општинска управа Лебане
Одељење за урбанизам,
имовинско-правне, комунално-грађевинске
стамбене и инспекцијске послове
ROP-LEB-26378-LOC-1/2017
Инт.06 Број 353-26/2017
27.09.2017. год
Цара Душана 116
Лебане

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комунално-грађевинске, стамбене и инспекцијске послове Општинске управе Лебане поступајући по захтеву инвеститора Јовић Саше из Лебана,улица Јабланичка бб,поднет дана 30.08.2017.године преко пуномоћника Додић Границе из Лебана,улица Цара Душана број 813,за издавање локацијских услова за изградњу породично стамбене зграде, на к.п.бр.67/1К.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 изградњу породично стамбене зграде на катастарској парцели број 67/1 К.О. Лебане

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

Подаци о локацији

Катастарска парцела број 67/1 К.О. Лебане ,укупне површине 356,00 м2.
Излаз на јавну површину: улица Војводе Мишића

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 216,44м2-према ИДР-у

Подаци о постојећем стању на парцели будућем објекту

На катастарској парцели 67/1 К.О. Лебане нема евидентираних објеката..

Идејним решењем предвиђена је изградња породично стамбена,спратности П+Пк,ново укупна нето површина износити 183,60м2,бруто површина 216,44,површина земљишта под објектом 114,50 м2.

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 /ha

Основни тип становања –породични стамбени објекти

Основни тип изградње-слободностојећи или двојни објекат.

Пратеће намене:услужне 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 објеката или у целости.

Дозвољена је изградња помоћних објеката 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 0,607 према ИДР-у, (мак дозвољено према ПГР-у је 1,4, изузетно 1,6)

Индекс заузетости 32,10% 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: П+Пк, према ИДР-у, (мак дозвољено према ПГР-у је (По)+П+2

-ширина фронта парцеле мин. 12,0м

Висина објекта 5,313м (мерено од нулте коте до коте венца) према ИДР-у

Кота слемена +7,57м

Кота венца 4,7м

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 објеката растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Удаљеност објекта од бочне и задње границе парцеле

-удаљеност објекта од међне линије са парцелом број 68/1 К.О. Лебане 1,0м (на овом растојању могу се формирати само отвори високог парапета), удаљеност објекта од парцеле број 65/5 је 2,70м.

-удаљеност од осталих суседних парцела у дозвољеним границама према ПГР-у Лебане и правилником.

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 уређерње 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 оградаживати 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 Лесковац издати под бројем 117098/3 од 15.05.2017. године.

2. Водовод и канализација: Задржавају се постојећи прикључци

3. Услови Телеком Србија, Регија Ниш, Извршна јединица Лесковац, Светозара Марковића издати под бројем 7156-337166/3-2017 од 13.09.2017. године

4. Копију катастарског плана водова број 952-04-314/2017 од 06.09.2017. године изади од стране Републичког геодетског завода, СКН Лесковац.

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

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.

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 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.

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 постуку 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.грађ.