

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛЕБАНЕ
Општинска управа Лебане
Одељење за урбанизам,
имовинско-правне, комунално-грађевинске
стамбене и инспекцијске послове
ROP-LEB-11763-LOC-1/2017
Инт.06 Број 353-9/2017
26.05.2017. год
Цара Душана 116
Лебане

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комунално-грађевинске, стамбене и инспекцијске послове Општинске управе Лебане поступајући по захтеву инвеститора Михајловић Саше из Лебана,улица Боре Станковића бр.12,поднетог дана 03.05.2017.године ,за издавање локацијских услова за доградњу породично стамбене зграде, на к.п.бр.495/5 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 породично стамбене зграде на катастарској парцели број 495/5 К.О. Лебане

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

Подаци о локацији

Катастарска парцела број 495/5 К.О. Лебане ,укупне површине 411,00 м2.
Излаз на јавну површину: улица Боре Станковић

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 365,57 м2-према ИДР-у

Подаци о постојећем стању на парцели будућем објекту

На катастарској парцели 495/5 К.О. Лебане евидентирана је породично стамбена зграда спратности Су+П+Пк,укупно нето површине 116,88м2,бруто површине 178,87 м2.

Идејним решењем предвиђена је доградња постојећег објекта,спратности Су+П+Пк,ново стање По+Су+П+1,тако да ће укупна нето површина износити 288,17м2,бруто површина 365,5м2,површина земљишта под објектом 147,72м2.

Правила уређења и правила грађења за целину којој припада парцела

Парцела припада Целини II (СЕВЕР),подцелина II/2
Основна намена-Становање средње густине „Б1",Гс =75-150 становника /ha
Основни тип становања –породични стамбени објекти
Основни тип изградње-слободностојећи или двојни објекат.
Пратеће намене:услугне делатности,непроизводно пословање,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.

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 0,889 према ИДР-у, (мах дозвољено према ПГР-у је 1,6)

Индекс заузетости 35,94% према ИДР-у

Индекс заузетости подрумске етаже је 70%.

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 ширина парцеле за изградњу

-слободностојећег 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

Спратност и висинска регулација

-Спратност објекта: По+Су+П+1, према ИДР-у, (мах дозвољено према ПГР-у је (По)+П+2+Пк

-ширина фронта парцеле мин. 12,0м

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

Кота слемена +6,84м

Кота венца 5,78м

Кота приземља +0,2м у односу на коту тротоара

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 492 К.О. Лебане 0,84м –приложена је сагласно власника наведене парцеле, Бр. УОП-И: 487-2017 од 02.04.2017. године

-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 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 оградаживати 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.

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

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

Ограничења на локацији: Планирана интервенција на постојећем објекту је могућа по обављеној статичкој провери и утврђивању потребни обезбеђења стабилности од стране овлашћеног пројектанта.

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.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење под бројем 17/2017, израђено од стране „Студио за пројектовање и извођење радова у грађевинарств „Белведере" Лебане, Боре Станковића 12, одговорни пројектант је Саша Ј. Михајловић, дипл. инж. арх. број лиценце 300 Н409 09.

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-ispr,24/2011,121/2012,42/2013-OUS,50/2013-OUS,98/3013 i 132/2014 i 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.