

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛЕБАНЕ
Општинска управа Лебане
Одељење за урбанизам,
имовинско-правне, комунално-грађевинске
стамбене и инспекцијске послове
ROP-LEB-22428-LOC-1/2018
Инт.06 Број 353-26/2018
28.08.2018. год
Цара Душана 116
Лебане

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комунално-грађевинске, стамбене и инспекцијске послове Општинске управе Лебане поступајући по захтеву инвеститора Јовић Миле из Лебана,улица Нушићева бр. 14,поднетог дана 03.08.2018.године преко пуномоћника Михајловић Саше из Лебана,улица Николе Тесле бр.13,за издавање локацијских услова за доградњу породичне куће на к.п.бр.852/1 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.Уредбе о локацијским условима (Сл.гласник РС број 35/2015 и 114/2015 и 117/2017),члана 11. И 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем(„Сл.гласник РС" број 113/15 и 120/2017),и Плана генералне регулације Лебане 2025 (Сл.гласник града Лесковца" број 3/2012), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За доградњу породичне куће спратности П+0 и помоћног објекта По+П на катастарској парцели број 852/1 К.О. Лебане, чиме се формира јединствени објекат спратности По+П

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

Подаци о локацији

Катастарска парцела број 852/1 К.О. Лебане ,укупне површине 594,00 м2.
Излаз на јавну површину: улица Нушићева

Подаци о објекту

Намена објекта: породична кућа
Категорија објекта „А",класификациони број 111011
Бруто површина објекта за који се издају услови 278,76 м2-према ИДР-у
Површина земљишта под објектом 254,07 м2
Спратност објекта По+П

Подаци о постојећем стању на парцели будућем објекту

На катастарској парцели 852/1 К.О. Лебане евидентирана су два објекта:

- породична кућа спратности „П",
- помоћни објекат спратности По + П

Идејним решењем предвиђена је доградња породичне куће спратности П+0 и помоћног објекта П0 +П чиме се формира јединствени објекат-породична кућа спратности П0 + П.

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 /ха (25-50 станова/ха)
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 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 0,47 према ИДР-у, (мах дозвољено према ПГР-у је 1,6)

Индекс заузетости 42,77 % према ИДР-у

Индекс заузетости подрумске етаже је 70%

Минимална површина парцеле за изградњу породично стамбеног објекта

- слободностојећег објекта 3,0 ара

- за двојни објекат (једна парцела) 2,5 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

Спратност и висинска регулација

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

- ширина фронта парцеле мин. 12,0м

Висина објекта 4,42м (мерено од нулте коте до коте венца) према ИДР-у

Висина слемена +6,00 м

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6м, односно регулациону линију више од 1,2м и то на делу објекта вишем од 3,0м.

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%).

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 –постојеће грађевинске линије према улици Нушићевој у Лебану.

Удаљеност објекта од бочне и задње границе парцеле

- од међне линије са парцелом 848 је 1,13 м (постојеће) и 1,52м, према ситуацији у ИДР-у

- од међне линије са парцелом број 852/2 К.О. Лебане- 0,25м уз приложену добијену сагласност власника наведене парцеле.

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.

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 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. 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: једна фаза

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.

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

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

1. Прикључак на дистрибутивни електроенергетски систем: задржава се постојећи
2. Прикључак на водоводну и канализациону мрежу: задржава се постојећи

Саставни део локацијских услова је Идејно решење под бројем 80/2018, (главна свеска и пројекат архитектуре) израђено од стране Студио за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „Белведере,, Лебане Боре Станковића 12, Лебане, одговорни пројектант је Саша Михајловић, дипл. инж. арх. број лиценце 300 Н409 09.

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 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима за парцелу за коју је поднет захтев.

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

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.грађ.