

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ОБРЕНОВАЦ
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
Одељење за урбанизам и
комунално-грађевинске послове
Одсек за спровођење поступка
обједињене процедуре
тел.011/8722-284;факс:011/8721-165
objedinjena.procedura@obrenovac.org.rs
Обреновац ул.Вука Караџића бр.74
Број предмета: ROP-OBR-6561-LOCH-2/2016
Заводни број: 350-500/2016
16.05.2016. године
Обреновац

Одељење за урбанизам и комунално-грађевинске послове, Одсек за спровођење поступка обједињене процедуре Управе ГО Обреновац, поступајући по захтеву **Павловић Миљана** из [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, категорије А, класификационог броја 111 011, на кат. парцели бр. **1406/6 КО Обреновац**, на основу чл. 8ђ и 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник“ бр. 35/15 и 114/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 113/15), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбеног објекта, категорије А, класификационог броја 111 011, на кат. парцели бр. **1406/6 КО Обреновац**.

Бруто развијена грађевинска површина предметног објекта износи 164,97 м².

Плански основ за издавање локацијских услова јесте План генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрежје у Обреновцу ("Службени лист града Београда", бр. 33/2007 и 14/2008).

II. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. **1406/6 КО Обреновац** је површине 00.04.96 ха и има третман грађевинског земљишта и испуњава услов да представља грађевинску парцелу.

Кат. парцела бр. **1406/6 КО Обреновац** има приступ на јавну саобраћајну површину, кат. парцелу бр. **1406/24 КО Обреновац**.

Увидом у копију плана бр. 952-04-62/2016 од 22.04.2016. године на предметној парцели евидентиран је један стамбени објекат, преузет из земљишне књиге.

Увидом у идејно решење на предметној парцели се налазе стамбени објекат који се задржава и помоћни објекат који се руши, чији се део налази и на кат. парцели бр. 1406/11 КО Обреновац. Стамбени објекат учтан у копији плана је срушен. Постојећи објекти нису предмет ових локацијских услова. Површине постојећих објеката улазе у обрачун остварених урбанистичких параметара.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На основу Плана генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрежје у Обреновцу ("Службени лист града Београда", бр. 33/2007 и 14/2008), утврђено је да се катастарска парцела бр. **1406/6 КО Обреновац** налази у зони 2.2, намењеној за становање средњих густина.

Параметри у наведеној зони су:

- коефицијент изграђености до 2,0
- коефицијент заузетости до 60%

- максимална спратност П+2+Пк и
- максимална висина слемена 15 метара.

Минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе је 5м.

У зони у којој постоје изграђени објекти растојање грађевинске линије од регулационе утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (више од 50%).

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта од границе са суседном парцелом јесте:

- 1.5м на делу бочног дворишта према даљем суседу,
- 2.5м на било ком другом делу дворишта.

На калканском зиду објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:

- 2,5м или већем, дозвољени су наспрамни отвори стамбених просторија,
- између 1.5 и 2.5м, дозвољени су отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180цм,
- мање од 1.5м, нису дозвољени никакви наспрамни отвори.

Предметни објекат се може изградити на растојању мањем од прописаног растојања или без растојања до границе са кат. парцелом бр. **1406/23 КО Обреновац**, уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника наведене парцеле.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1,20м на делу објекта према предњем дворишту и то ако је ширина тротоара мања од 3,0м само до регулационе линије, а у случају када ширина тротоара износи 3,00м и више могу да пређу над јавну површину, односно да пређу регулациону линију највише 0,90м.
- 0,60м на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе парцеле минимум 2,50м;
- 1,50м на делу објекта према задњем дворишту ако је растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле најмање 5,00м.

У приземљу објекат не може имати конзолне испусте.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то тако да кота приземља објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, а може бити виша од коте тротоара за највише 0,90м. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2м, савладава се унутар објекта.

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90м могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90м, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Могу се градити коси, лучни и мансардни кровови а није дозвољена изградња равних кровова.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни косих кровова је 35 степени. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60м на две дуже наспрамне стране објекта рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Поткровну етажу решавати у једном нивоу.

За осветљење новог корисног простора у таванима или поткровљима по правилу користити прозоре постављене у равни крова.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима могуће је и постављање вертикалних кровних прозора - кровних баца и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баца и то на истој висини, а на максимално 50% дужине објекта. На новопланираним крововима поткровља могу се формирати кровне баце. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу.

Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

Простор под мансардним кровом мора се решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Мансардни кров пројектовати тако да је уписан у полукруг. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240цм.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат. Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов да најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90м није дозвољено постављање стрехе.

Паркирање и гаражирање возила обезбедити на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан. Паркинг место је минималне величине 2,5 м x 5,0 м, а манипулативни простор минималне ширине 5,0 м.

IV. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

Електроенергетска мрежа: Технички услови Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., Београд, број 85110, ЛС, ЕО-99/16 од 09.05.2016. године.

Водовод и канализација: Услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта, које је издало ЈКП "Водовод и канализација" Обреновац, број 30-29/1 од 06.05.2016. године.

Топловод: Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЈКП "Топловод" Обреновац, број 2016-2167/2 од 26.04.2016. године.

Пројектовање и изградњу предметног објекта извести у свему у складу са прибављеним условима, као и у складу са техничким нормативима и законском регулативом из ове области.

V. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Уколико се приликом извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералшко – петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика) извођач радова је дужан да о томе обавести Завод и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

У оквиру комплекса и објеката нивелационо-регулационим решењима омогућити несметано континуално хоризонтално и вертикално кретање хендикепираних и инвалидних лица.

Ради заштите од земљотреса обавезна је примена важећих сеизмичких прописа.

У циљу заштите од елементарних непогода и пожара, заштите животне средине, као и задовољења потреба значајних за одбрану, планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из тих области. Код свих планираних намена морају се примењивати све посебне и законом прописане мере заштите животне средине.

Саставни део ових локацијских услова су:

1. Копија плана парцеле бр. 952-04-62/2016 од 22.04.2016. године;
2. Копија плана водова бр. 952-04-62/2016 од 25.04.2016. године;
3. Технички услови Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., Београд, број 85110, ЛС, ЕО-99/16 од 09.05.2016. године;
4. Услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта, које је издало ЈКП "Водовод и канализација" Обреновац, број 30-29/1 од 06.05.2016. године;
5. Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЈКП "Топловод" Обреновац, број 2016-2167/2 од 26.04.2016. године;

6. План намене простора из Плана генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрежје у Обреновцу ("Службени лист града Београда", бр. 33/2007 и 14/2008);

7. Главна свеска и идејно решење урађени од стране предузећа "В.М-ТРАГ" д.о.о. из Обреновца, ул. Кнеза Михаила бр. 2е, главни и одговорни пројектант: Верица В. Антић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 0571 03.

VI Ови локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

VII Инвеститор је дужан да уз Захтев за измену грађевинске дозволе приложи доказе прописане чл. 24. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС" бр. 113/15).

VIII Одговорни пројектант је дужан да извод из пројекта и нови, измењени пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

IX На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу ГО Обреновац, преко овог органа, у року од 3 дана од дана достављања.

X Такса у износу од 6.090,00 динара по тарифном броју 7.2. Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист града Београда" бр. 50/2014, 77/2014, 17/2015 и 61/2015), наплаћена је.

Локацијски услови се достављају: Подносиоцу захтева, Оператору дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција" д.о.о., ЈКП "Водовод и канализација" Обреновац, ЈКП "Топловод" Обреновац, архиви и објављују се на званичној интернет страници Градске општине Обреновац.

ШЕФ ОДСЕКА
Златко Миловановић, дипл.инж.арх

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Весна Ђоковић, дипл. просторни планер