



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ОБРЕНОВАЦ
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
Одељење за урбанизам и
комунално-грађевинске послове
Одсек за спровођење поступка
обједињене процедуре
vesna.djokovic@obrenovac.org.rs
тел.011/8726-445;факс:011/8721-165
Обреновац ул.Вука Караџића бр.74
I-03 број 350-536/2015
26.01.2016. године
Обреновац

Одељење за урбанизам и комунално-грађевинске послове, Одсек за спровођење поступка обједињене процедуре Управе ГО Обреновац решавајући по захтеву Минић Драгана из Звечке, ул. Девета бр.5, за издавање локацијских услова за измену Решења о грађевинској дозволи бр. 351-150/74 од 04.03.1974. године, које је издало Одељење за грађевинске и стамбене послове, СО Обреновац, за изградњу стамбеног објекта, категорије А, класификациони број 111 011, на катастарској парцели број 2864/1 КО Звечка, 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, 132/14 145/14), чл. 4. и 9. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр. 35/15) и чл. 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“ бр. 22/15 и 89/2015) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За измену Решења о грађевинској дозволи бр. 351-150/74 од 04.03.1974. године, које је издало Одељење за грађевинске и стамбене послове, СО Обреновац, за изградњу стамбеног објекта, категорије А, класификациони број 111 011, на катастарској парцели број **2864/1 КО Звечка**.

Бруто развијена грађевинска површина објекта износи 193,29 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).

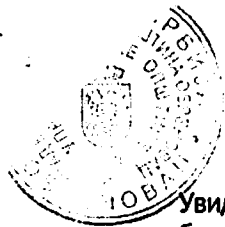
II. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Кат. парцела бр. **2864/1 КО Звечка** је површине 00.09.86 ха и има третман грађевинског земљишта.

Кат. парцела бр. **2864/1 КО Звечка** има приступ јавну саобраћајну површину, ул. 9-та која се у катастарском оперативу води као кат. парцела бр. 2872/1 КО Звечка, преко кат. парцеле бр. 2864/2 КО Звечка која је на према наведеном плану намењена за јавну саобраћајну површину.

Увидом у копију плана бр. 953-1/2015-1304 од 23.12.2015. године, утврђено је да су на кат. парцели бр. **2864/1 КО Звечка** евидентирана два стамбена и два помоћна објекта изграђена без одобрења за изградњу. Стамбени објекат означен бројем 1 у наведеној копији плана је предмет ових локацијских услова. Изградња предметног објекта започета на основу Решења о грађевинској дозволи бр. 351-150/74 од 04.03.1974. године, које је издало Одељење за грађевинске и стамбене послове, СО Обреновац, али је одступљено од техничке документације која је саставни део поменутог решења.





Увидом у идејно решење утврђено је да су на предметној парцели изграђена три помоћна објекта, без грађевинске дозволе, и два стамбена објекта, од којих је један без грађевинске дозволе, док је изградња другог започета на основу Решења о грађевинској дозволи бр. 351-150/74 од 04.03.1974. године, али је од исте одступљено.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На основу Плана генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрeжје у Обреновцу ("Службени лист града Београда", бр. 33/2007 и 14/2008), утврђено је да се кат. парцела бр. **2864/1 КО Звечка** налази у зони 3, намењеној за становање малих густина.

Изградња је могућа према следећим правилима:

Параметри за зону становања средњих густина су:

- коефицијент изграђености до 1,4
- коефицијент заузетости до 50%
- максимална спратност П+2+Пк и
- максимална висина слемена 12 метара.

Минимална удаљеност грађевинске линије од границе са кат. парцелом бр. 2864/2 КО Звечка износи 5,0м.

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.

Нови објекат се може градити на растојању мањем од прописаног растојања или без растојања до границе суседне парцеле, односно као први двојни објекат или објекат у низу и уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле.

У приземљу објекат не може имати конзолне испусте.

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.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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 дуге 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 ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Електроенергетска мрежа: Технички услови Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије "Електродистрибуција Београд" д.о.о. Београд, број 3200, АИ, ЕО-6/16 од 18.01.2016. године;

Водовод и канализација Положај комуналне инфраструктуре и технички услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта, које је издало ЈКП "Водовод и канализација" Обреновац, број 30-4/1 од 15.01.2016. године.

Како не постоји изграђена градска канализациона мрежа, одвођење отпадних вода решити преко непропусне сенгруб јаме, која мора бити изграђена у складу са важећим прописима, стандардима и техничким нормативима прописаним за ту врсту објекта и редовно пражњена. Сенгруб јама мора бити удаљена најмање: 3м од регулационе линије, 5м од стамбеног објекта, 3м од суседних међа и 20м од бунара.

Топловод: Објекат ће се грејати из сопствених извора.

Евакуација отпадака: За сакупљање отпадака поставити контејнере или одговарајуће судове у оквиру предметне парцеле, тако да буду лоцирани минимум 5м, а максимум 25м од улаза на



парцелу. Контејнери (судови) морају имати обезбеђен несметан приступ при чему је максимално ручно гурање контејнера 15м.

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 – палентеолошко или минералолошко – 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.

Прилази до објекта морају се извести на начин који омогућава несметано кретање инвалидних лица.

У циљу заштите од земљотреса треба примењивати следеће смернице: обавезна примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката; обезбедити довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, водећи рачуна да се поштују планирани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објеката.

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из те области, односно заштиту од пожара у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС" бр. 111/2009 и 20/2015); хидрантску мрежу према одредбама Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 30/91); приступ објектима на парцелама према према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95); мере за заштиту и спасавање људи и материјалних добара од ратних разарања, елементарних непогода и других опасности у рату и миру у складу са Законом о одбрани ("Сл. лист СРЈ" бр. 67/93).

Саставни део ових локацијских услова су:

1. Копија плана парцеле бр. 953-1/2015-1304 од 23.12.2015. године;
2. Копија плана водова бр. 956-01-95/2015 од 23.12.2015. године;
3. Технички услови Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије "Електродистрибуција Београд" д.о.о. Београд, број 3200, АИ, ЕО-6/16 од 18.01.2016. године;
4. Положај комуналне инфраструктуре и технички услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта, које је издало ЈКП "Водовод и канализација" Обреновац, број 30-4/1 од 15.01.2016. године.
5. 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);
6. Главна свеска и идејно решење урађени од стране предузећа "Volkom CO" д.о.о. из Обреновца, ул. Милоша Обреновића бр. 170, главни пројектант: Душан Р. Симић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 5831 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 издавање грађевинске дозволе приложи доказе прописане чл. 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре.

VIII Одговорни пројектант је дужан да извод из пројекта и 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 5.976,00 динара по тарифном броју 7.2. Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист града Београда“бр. 50/2014, 77/2014 и 17/15), наплаћена је.

Локацијски услови се достављају: Подносиоцу захтева, архиви, Привредном друштву за дистрибуцију електричне енергије "Електродистрибуција Београд" д.о.о. Београд, ЈКП „Водовод и канализација“ Обреновац и објављују се на званичној интернет страници Градске општине Обреновац

ШЕФ ОДСЕКА

Златко Миловановић, дипл.инж.арх

З.Миловановић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Ђоковић, дипл. просторни планер



Ђоковић