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-21973-LOC-1/2016
Заводни број: 350-878/2016
16.09.2016. године
О б р е н о в а ц

Одељење за урбанизам и комунално-грађевинске послове, Одсек за спровођење поступка обједињене процедуре Управе ГО Обреновац, поступајући по захтеву **Ристић Владана** из [redacted], поднетог преко пуномоћника Ковачевић Слободана из [redacted], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, категорије А, класификационог броја 111 011, и сенгруб јаме, категорије Г, класификационог броја 222 330, на кат. парцели бр. **1681 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 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, и сенгруб јаме, категорије Г, класификационог броја 222 330, на кат. парцели бр. **1681 КО Звечка**.

Бруто развијена грађевинска површина предметног објекта износи 121,80 м^2.

Плански основ за издавање локацијских услова јесте Просторни план градске општине Обреновац (»Службени лист града Београда« бр. 30/13).

II. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. **1681 КО Звечка** је површине 00.31.34 ха и има третман грађевинског земљишта и испуњава услов да представља грађевинску парцелу.

Кат. парцела бр. **1681 КО Звечка** има приступ на кат. парцелу бр. **1692 КО Звечка,** која се у Евиденцији (бази података) о некатегорисаним путевима на подручју Градске општине Обреновац води као некатегорисани пут**.**

Увидом у копију плана бр. 952-04-165/2016 од 02.09.2016. године и идејно решење на предметној парцели нема евидентираних објеката.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На основу Просторног плана градске општине Обреновац (»Службени лист града Београда« бр. 30/13), утврђено је да се катастарска парцела бр. **1681 КО Звечка** налази у грађевинском реону центра насеља. Изградња је могућа према следећим правилима:

Параметри за наведену зону су:
- максимални коефицијент изграђености 0,6,
- максимални коефицијент заузетости до 40%
- максимална спратност П+2+Пк
- минималан проценат зелених површина 30%

Грађевинску линију у односу на кат. парцелу бр. **1692 КО Звечка**, поставити на мин 5,00m.

Минимално растојање од бочног суседног објекта - 4,0m.
Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

- на делу бочног двориштa северне оријентације - 1,50m (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm),
- на делу бочног двориштa јужне оријентације - 2,50m

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле - ½ висине објекта (али не мање од 4,0m).
Нови објекат се може градити на мањем растојању или без растојања до границе суседне кат. парцеле, уз претходно прибављену сагласност власника, односно корисника исте.

Грађевински елементи могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта у приземљу до хоризонталне пројекције испада)
-У висини првог спрата и виших спратова:
еркери, доксати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице...

- 0,60m на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе парцеле минимум 1,50m (односно 0,90 m за мин. 2,50m);
- 1,20m на делу објекта према задњем дворишту ако је растојање од унутрашње регулационе линије-границе суседне парцеле најмање 5,00m; Укупна површина грађевинских елемената max 30% површине исте фасаде изнад приземља

Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције двориштa. Уколико је висина који савлађују преко 0,90m, улазе у габарит објекта.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.
- на равном терену - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута
- за објекте на терену у паду, са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута - кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута
- за објекте на терену у паду, са нагибом који прати нагиб саобраћајнице - кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену - кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом.
Висина надзитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Није дозвољено да се формира поткровље у више нивоа.
Кровови могу бити коси, мансардни и равни. Последња етажа се, у оквиру дозвољене спратности, може организовати као поткровље, мансардни кров или повучен спрат.
У складу са традицијом и климатским условима поднебља, препоручује се изградња косог крова. Максимални дозвољени нагиб кровних равни косих кровова је 35 степени.
С обзиром на рационалност коришћења простора, могућа је и изградња мансардног крова, волуменом уписаног у полукруг, искључиво у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 cm.
За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре - кровне баџе. На једном објекту може бити само један ред кровних баџа на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баџе је 260 cm од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баџа је 30% површине основе крова. Облик и ширина баџе морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.
Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин 1,5% према риголама и улици са регулисаном канализацијом, односно јарковима, или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Забрањено је површинске воде са једне грађевинске парцеле усмеравати према другој парцели.

За паркирање возила власници нових стамбених објеката обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по нормативу 1ПМ/стану.

IV. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

Електроенергетска мрежа: Технички услови Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, број 85110, ДЈ, ЕО-239/16 од 08.09.2016. године.
Водовод и канализација: Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација", Обреновац, бр. 30-97/1 од 15.09.2016. године. Како не постоји изграђена градска канализациона мрежа, одвођење отпадних вода је предвиђено преко постојеће непропусне сенгруб јаме, која је изграђена у складу са правилима грађења из важећег планског акта, који прописује следећа минимална удаљена: 5м од регулационе линије, 5м од стамбеног објекта, 3м од суседних међа и 20м од бунара.
Топловод: У овом делу насеља не постоји топловодна мрежа. За загревање објекта користити сопствене изворе топлотне енергије.
Евакуација отпадака: За сакупљање отпадака поставити одговарајуће судове у оквиру предметне парцеле. Судови морају имати обезбеђен несметан приступ.

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 минералошко – 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 извршени 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. 952-04-165/2016 од 02.09.2016. године;
2. Копија плана водова бр. 952-04-165/2016 од 02.09.2016. године;
3. Технички услови Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, број 85110, ДЈ, ЕО-239/16 од 08.09.2016. године.;
4. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод и канализација", Обреновац, бр. 30-97/1 од 15.09.2016. године;
4. План намене простора из Просторног плана градске општине Обреновац ("Службени лист града Београда", бр. 30/13);
5. Главна свеска и идејно решење урађени од стране предузећа „BOLKOM CO" д.о.о. из Обреновца, ул. Милоша Обреновића бр. 170, главни и одговорни 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. 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС" бр. 113/15).

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 6.090,00 динара по тарифном броју 7.2. Одлуке о измени 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, архиви и објављују се на званичној интернет страници Градске општине Обреновац.

По овлашћењу НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ
V-02бр.115-1/82 од 05.07.2016. год.
За НАЧЕЛНИКА ОДЕЉЕЊА
Златко Миловановић, дипл. инж.арх.